

上海市人民政府关于调整和完善本市廉租住房政策标准的通知

沪府发〔2013〕25号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

为进一步完善本市住房保障体系，稳步扩大廉租住房政策受益面，经研究，市政府决定，调整和完善本市廉租住房政策标准。现就有关事项通知如下：

一、申请条件

同时符合下列条件的本市城镇居民家庭，可以按照规定申请廉租住房：

- (一) 申请家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或者扶养关系，且共同生活；
- (二) 申请家庭成员在本市实际居住，具有本市城镇常住户口满3年，且具有申请所在地城镇常住户口满1年；
- (三) 申请家庭人均居住面积低于7平方米（含7平方米）；
- (四) 3人及以上申请家庭人均年可支配收入低于25200元（含25200元）、人均财产低于80000元（含80000元），2人及以下申请家庭人均年可支配收入低于27720元（含27720元）、人均财产低于88000元（含88000元）；
- (五) 申请家庭成员在申请前5年内，未发生过因出售或赠与住房而造成住房困难的行为。

同时符合上述条件，且具有完全民事行为能力、年满35周岁的单身人士（包括未婚、丧偶或者离婚满3年的人士），可以单独申请。

符合本市廉租住房申请条件且具有下列情形之一的本市城镇居民家庭，可以优先承租廉租住房实物配租房源（以下简称“廉租房源”）：

- (一) 本市无子女的老年人家庭；
- (二) 中重度残疾人或者1~4级残疾军人家庭；
- (三) 重大疾病患者家庭；

(四) 完全丧失或者大部分丧失劳动能力人员的家庭;

(五) 烈属、因公牺牲人员家属;

(六) 获得省(部)级以上劳动模范称号人员的家庭;

(七) 获得全国“三八红旗手”或者两次获得省(部)级“三八红旗手”称号人员的家庭;

(八) 1966年底以前归国华侨的家庭。

二、配租标准

(一) 配租面积

廉租住房配租面积为申请家庭(含单身人士,下同)已有住房面积与廉租住房保障面积的差额面积。

廉租住房保障面积按照人均居住面积10平方米计算。廉租住房租金配租申请家庭配租面积不足居住面积10平方米的,按照10平方米计算。

(二) 实物配租选房面积标准

廉租房源最小按照成居室供应。根据供应的房源情况,允许申请家庭在配租面积基础上放宽一定幅度,选择租赁廉租房源。申请家庭的最小选房面积原则上不少于居住面积10平方米;最大选房面积原则上不得超过配租面积的1.5倍,但该面积不是必须达到的选房面积标准。

申请家庭选择经批准可转化为共有产权保障住房(即经济适用住房,下同)的廉租房源,可以按照本市共有产权保障住房供应标准,租赁成套住房。申请家庭租赁居住满一定年限后,具有支付能力并符合共有产权保障住房申请条件的,可以按照共有产权保障住房有关规定申请购买。具体办法,由市住房保障房屋管理部门另行制订。

申请家庭自愿将已有住房交区(县)政府指定机构代理经租,且区(县)政府指定机构同意的,区(县)政府可以酌情放宽房源供应标准。

放宽选房面积或者房源供应的具体标准,由区(县)住房保障房屋管理部门结合实际情况制订,报市住房保障房屋管理部门备案后实施。

三、租金配租补贴标准

按照基本租金补贴标准实施补贴的家庭,即3人及以上、人均年可支配收入低于14400元(含14400元),或者2人及以下、人均年可支配收入低于15840元(含15840元)的家庭,每月每平方米居住面积

租金补贴：黄浦、静安、徐汇、长宁、普陀、闸北、虹口、杨浦、浦东新区9个区为86元，闵行、宝山、嘉定3个区为68元，金山、松江、青浦、奉贤、崇明5个区（县）为46元。

按照基本租金补贴标准的70%实施补贴的家庭，即3人及以上、人均年可支配收入在14400元（不含14400元）至20400元（含20400元）间，或者2人及以下、人均年可支配收入在15840元（不含15840元）至22440元（含22440元）间的家庭，每月每平方米居住面积租金补贴：黄浦、静安、徐汇、长宁、普陀、闸北、虹口、杨浦、浦东新区9个区为60元，闵行、宝山、嘉定3个区为48元，金山、松江、青浦、奉贤、崇明5个区（县）为32元。

按照基本租金补贴标准的40%实施补贴的家庭，即3人及以上、人均年可支配收入在20400元（不含20400元）至25200元（含25200元）间，或者2人及以下、人均年可支配收入在22440元（不含22440元）至27720元（含27720元）间的家庭，每月每平方米居住面积租金补贴：黄浦、静安、徐汇、长宁、普陀、闸北、虹口、杨浦、浦东新区9个区为34元，闵行、宝山、嘉定3个区为27元，金山、松江、青浦、奉贤、崇明5个区（县）为18元。

四、实物配租租金标准与承担

（一）租金标准

廉租房源租金标准，由实施实物配租的政府指定机构参照住房所在地市场租金的一定比例确定，报同级价格主管部门和住房保障房屋管理部门备案后执行。住房所在地市场租金，经符合条件的房地产估价机构评估产生。具体办法，由市住房保障房屋管理部门会同市价格主管等部门另行制订。

廉租房源租金标准确定后，在租赁合同期内保持不变。租赁合同期满重新签订租赁合同的，按照届时重新确定的租金标准执行。

（二）自付租金

选择的廉租房源面积未超过配租面积1.5倍的，按照基本租金补贴标准实施补贴的申请家庭，以家庭月可支配收入的5%承担自付租金；按照基本租金补贴标准的70%实施补贴的申请家庭，以家庭月可支配收入的6%承担自付租金；按照基本租金补贴标准的40%实施补贴的申请家庭，以家庭月可支配收入的7%承担自付租金。

选择的廉租房源面积超过配租面积1.5倍的，超过的面积由申请家庭按照廉租房源租金标准的30%承担自付租金。

（三）租金补贴规定

廉租住房实物配租的租金补贴为廉租房源租金标准扣除申请家庭自付租金以外的差额部分。廉租住房实物配租的租金补贴，列入区（县）年度廉租住房资金预算。

（四）自付租金减免规定

对承担自付租金确有困难的申请家庭，区（县）政府可以制订减免自付租金的条件、审批程序等办法，报市住房保障房屋管理部门备案后实施。

上述申请条件和标准自 2013 年 5 月 1 日起实施，在此之前，原执行的有关标准继续有效。已经享受廉租住房保障的家庭，在按照廉租住房复核办法等规定重新核准前，维持原配租标准。

上海市人民政府

2013 年 4 月 8 日