

无锡市住房和城乡建设局文件

锡建房保〔2016〕6号

关于印发《无锡市市区申请住房保障家庭 住房面积认定办法》的通知

各有关单位：

为完善无锡市住房保障审查审核制度体系，促进住房保障的公平、公正，进一步提高住房保障规范化管理的水平，根据市政府指示精神，我局结合住房保障工作的实际情况，对原《无锡市市区低收入住房困难家庭住房面积认定办法》（锡房发〔2008〕16号）重新进行了修订，现印发给你们，请依照执行。

附：无锡市市区申请住房保障家庭住房面积认定办法

无锡市住房和城乡建设局

2016年8月4日

抄报：无锡市人民政府办公室

无锡市住房和城乡建设局办公室

2016年8月4日印发

无锡市市区申请住房保障家庭住房面积认定办法

为切实做好住房保障家庭住房情况审查工作，促进住房保障工作的公正、公平，根据《无锡市政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（锡政发〔2008〕85号）、市政府办公室《关于进一步加强住房保障工作的实施意见》（锡政办发〔2013〕217号）和省、市住房保障工作的相关要求，结合无锡市区实际情况制定本办法。

一、住房保障申请家庭成员构成

（一）根据住房保障政策，申请住房保障家庭，是夫妻双方及其未婚子女（包括单亲家庭）构成的核心家庭。

单身家庭（包括离异单身）单独申请住房保障的，申请人须年满35周岁，新就业人员和外来务工人员申请公共租赁住房除外。

未满35周岁离异单身人员可以与父母共同申请。

（二）下列人员可认定为住房保障申请家庭成员：

- 1、正在服兵役的未婚子女；
- 2、正在外地读书的未婚子女；
- 3、原同户籍正在服刑的家庭成员。

（三）父母离异后的未成年子女，应当与离异双方有抚养权的一方共同申请。声明共同生活的成年未婚子女可以与共同生活的父亲或母亲一起申请。

(四) 申请住房保障家庭的所有成员，作为计算家庭收入与计算家庭住房面积的人员。

二、申请家庭的住房认定范围

申请住房保障家庭所有成员拥有的全部住房，以及应当认定为申请家庭成员的住房，均应计入申请家庭的住房面积，2处及2处以上住房合并计算。应当认定的情况是：

1、申请家庭所有家庭成员拥有的全部私有住房，包括商品房、拆迁安置房、房改房、安居房、经济适用住房、解困房、补贴出售房、马山知青房等。

2、申请家庭所有家庭成员已购买但未办理房屋登记的住房。

3、申请家庭成员租赁的全部公有住房。

4、家庭成员可继承但未办理继承的住房，其可继承的住房面积应计入申请家庭的住房面积。继承的住房是指被继承人所拥有的住房。

申请家庭也可办理继承手续并进行房屋登记后再进行认定。

5、家庭成员申请前5年内所转让（包括所有权转让和使用权转让）的住房。

6、申请家庭成员申请前5年内被征收（拆迁）的住房，征收（拆迁）时认定的补偿面积计入申请家庭的住房面积。安置后购买或者安置的面积大于补偿面积的，按购买或者安置的面

积计算住房面积。

7、家庭成员离异，离异 2 年内或者原婚姻存续期间拥有的住房未归并的，其住房面积按原婚姻存续期间拥有的住房面积的一半认定。其原拥有份额超过一半的，按原份额所占面积认定。

离婚满 2 年且原婚姻存续期间拥有的住房已归并的，按现有房屋登记情况认定住房面积。原婚姻存续期间的房产有法院判决的，以法院判决书为准计算住房面积。

8、市区范围内住房保障家庭成员中，已经实际购买过经济适用住房或者领取过经济适用住房货币补贴的，不得再次享受购买经济适用住房和经济适用房货币保障，不论房屋产权何时转移，申请住房保障时都要全部计算现有住房面积。

因重大疾病、重大变故等特殊情况致贫，确需转让原来购买的经济适用住房（包括使用经济适用住房货币补贴购买的住房）的，可在转让原住房满 5 年后，提供有效的证明材料，按住房保障政策规定经过审查后，申请租赁型住房保障。

三、住房面积认定原则

1、申请家庭成员的原有住房按建筑面积计算，以房屋登记载明的面积（包括载明的阁楼面积）为准，未登记的住房、难以确定建筑面积的住房、租住的公有住房协议载明使用面积的，统一按使用面积 1.3 倍折算成建筑面积。

2、车库、商铺店面房等不算住房，不计算住房面积。申请

人拥有产权的商铺店面房，有明确资产收益的直接计入家庭收入，无法确定收益或者收益情况明显低于正常水平的，按同类同地段商铺店面房平均收益水平，计算申请家庭的收入。

3、住房为共有产权的，份额明确的按份额计算相关人的住房面积，共同共有的按共有份数平均计算住房面积。

4、正在实施征收（拆迁）范围内的家庭，签订征收（拆迁）安置协议前其住房面积暂不作认定。

5、申请家庭成员已经实际购买或安置的住房，但因其他原因未能办理房屋所有权证登记的，应当在调查核实的基础上计算住房面积。

四、其他相关规定

1、申请住房保障家庭应当主动、如实申报家庭所有住房情况，并提供不动产登记证明、公房租赁合同等家庭住房证明材料供核查。家庭成员户籍系从外市迁入的，还需提供原户籍地不动产登记机构出具房产查询证明材料。必要时，住房保障部门可以信函索证。

2、申请家庭承租他人住房居住的，应出具已承租他人住房一年以上的中介合同、租赁协议等有效证明材料，住房保障部门可以进行调查核实。

3、承租单位房屋居住但无房产证、租赁合同的，也应计算住房面积，申请时如退出单位房屋，产权单位应当出具证明材料；承租单位单身集体宿舍的，可不计算住房面积，产权单位

应当出具证明材料。

4、承租部队军产房屋的，申请人应当提供申请家庭与部队军产房屋的团以上管理部门签订的退房协议，协议应当随申请材料存档。

5、已经租住公共租赁住房或者廉租住房的家庭，可以申请购买经济适用住房，但应当退出承租的保障性住房。

6、同一户籍下，一处住房有多个家庭共同居住的，若其中一个家庭申请购买保障性住房后，其他家庭的住房面积已经达到住房保障面积标准的，则仅能由一个家庭申请。

7、审查中出现本规定未明确或者需要调整的情形时，各受理机构应当及时反馈情况，由市保障性住房管理办公室汇总，并提交住房保障资格会审会议集体讨论决定。

8、本规定自发布之日起施行。原《无锡市市区低收入住房困难家庭住房面积认定办法》(锡房发〔2008〕16号)同时废止。