

# 宝山区新推公租房房源234套

## 申请流程是这样的

据宝山区新闻办消息,宝山区新增大场、顾村、月浦等4个公租房项目,共计234套房源。一居室最低1276元/月,二居室最低1562元/月,三居室最低1942元/月。即日起至4月30日面向单位集中申请,由单位提交申请材料;5月1日后进入常态化申请,面向所有符合申请条件的单位及个人。

### 具体房源一览

**同瓠佳苑项目:**坐落于宝山区大场镇环镇北路1118弄,该项目总计有37套房源。

**上坤公园华庭项目:**坐落于宝山区顾村镇富联路646弄,该项目总计有16套房源。

**昱翠家苑项目:**坐落于宝山区月浦镇月富路55弄,该项目总计有50套房源。

**旭辉澜悦苑项目:**坐落于宝山工业园区潘泾路4655弄,该项目总计有131套房源。

### 申请条件

单位为主体申请的应当符合以下条件:

1、设立在本区范围内具有法人资格的机关、各类企事业单位或团体;单位职工应具有本市常住户口或持有《上海市居住证》;单位职工与该单位签订1年(含1年)以上劳动合同,并由单位承诺在本市缴纳社会保险金;租金由单位直接支付或单位提供担保后由职工直接支付。

2、单位职工在本市人均住房建筑面积低于15平方米,住房面积的计算标准按本市相关规定执行;单位职工未享受本市保障性住房政策(廉租住房和共有产权保障住房)

个人(家庭)为主体申请的应当符合以下条件:

1、具有本市常住户口,且与本区单位签订1年以上(含1年)劳动合同;非本市常住户口,须持有《上海市居住证》达到2年以上,在本市连续缴纳社会保险金达到1年以上(含1年),且与本区单位签订1年以上(含1年)劳动合同。

2、在本市人均住房建筑面积低于15平方米,住房面积的计算标准按本市相关规定执行;未享受本市保障性住房政策(廉租住房和共有产权保障住房)。

### 配租标准

单位集体承租:

1、承租一居室,可安排1名单身人士或1个家庭(1-2人)入住;

2、承租二居室,可安排1个家庭(2-3人)入住,也可拆套安排入住;

3、承租三居室,可安排1个家庭(4人及以上)入住,也可拆套安排入住;

4、拆套安排入住的,居住使用人的人均居住面积不得低于5平方米。

个人(家庭)承租:

1、单身人士可承租1套一居室;

2、家庭(2-3人)可承租1套一居室或二居室;

3、家庭4人及以上可承租1套三居室;

4、单身人士可自愿组合承租1套二居室或三居室。

### 申请材料

申请表:

申请人应如实填写《上海市宝山区公共租赁住房准入资格申请表》,承诺所填内容真实有效,对提交材料的真实性负责,并授权区住房保障机构和受理机构核实其

申报信息。可在区公租房门户网站(www.bsgzf.com.cn)自行下载申请表。

同时需提供以下基本材料:

1、有效身份证明;

2、本市户籍证明或《上海市居住证》及相关年限证明;

3、婚姻状况证明;

4、工作、社会保险费缴费的证明;

5、住房情况证明;

6、其他需要提供的材料。

单位申请所需材料:

单位申请的还需提供本单位的企业法人营业执照(机关事业单位法人证书)、组织机构代码证、纳税证明、开户银行账号、单位联系人身份证等材料;单位所在地镇政府或区政府派出机构和相关行业主管部门的意见。

### 申请时间

为提升区域营商环境,本次申请时间安排如下:

即日起至4月30日面向单位集中申请,单位提交申请材料;

2018年5月1日后进入常态化申请,面向所有符合申请条件的单位及个人。

预计首批通过申请审核的申请人2018年5月即可配租入住。

### 申请地点

宝山区盘古路572号1号楼402室

咨询电话:56100651/18917772501

## 案例分析

### 签完离职协议后发现补偿金少于法定标准,能追回吗?

2014年初,老王进入本市某物业公司从事水电维修工作,月工资4000元,奖金另计。双方签订一份劳动合同,约定合同期限至2017年12月31日。劳动合同到期前,物业公司通知老王不再续订。

双方在办理交接时签署了一份离职协议,约定:“双方确认劳动合同于2017年12月31日终止;物业公司同意向老王一次性支付2017年12月工资及奖金4800元和终止劳动合同经济补偿金10000元;老王确认物业公司未拖欠任何劳动报酬、奖金、福利待遇,双方之间亦不存在任何劳动争议。”物业公司亦于五个工作日后,按协议约定向老王履行上述款项的给付义务。

事后,老王了解到其获得的经济补偿金可能低于法定计算标准。但物业公司坚持双方已结清全部权利义务,不同意支付差额。双方协商未果,老王遂向劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁,请求物业公司向其支付终止劳动合同经济补偿金差额。仲裁委员会立案后,依法予以受理。

那么,劳动者在与用人单位达成具有权利处分性质的离职协议后,可否再行主张未充分权利?仲裁委员会依法作出裁决:对老王要求物业公司另行支付终止劳动合同经济补偿金差额的仲裁请求,不予支持。

### 分析点评

裁审实践中,有不少用人单位和劳动者会在办理离职交接时,就相关手续的办理、劳动报酬的结算以及经济补偿金的给付等内容达成协议。而在用人单位按协议约定履行完毕后,又有劳动者以协议无效为由申请仲裁,要求用人单位依照法律规定另行支付加班工资、未休年假折算工资等未充分义务或依据法定计算标准补足差额。用人单位与劳动者签订具有权利处分性质的离职协议时,应当本着平等、自愿、公平的原则进行协商。一方面,用人单位不应利用自身的优势地位,误导劳动者签订不具备合法合理性的协议。另一方面,劳动者也要提高自身维权意识,慎重签署相关协议,以防止因考虑不周而损害自身权益。

《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律若干问题的解释(三)》第十条规定,劳动者与用

人单位就解除或者终止劳动合同办理相关手续、支付工资报酬、加班费、经济补偿或者赔偿金等达成的协议,不违反法律、行政法规的强制性规定,且不存在欺诈、胁迫或者乘人之危情形的,应当认定有效。前款协议存在重大误解或者显失公平情形,当事人请求撤销的,人民法院应予支持。对于双方在离职时达成的协议,在很多情况下,可能会涉及劳动者其他未尽权利的处分。离职协议性质本身属于对劳动合同解除或终止后权利义务的重新安排,但关于协议效力的认定,应着重审查补偿协议是否为双方当事人的真实意思表示,补偿协议内容是否明确,以及是否显失公平或者存在重大误解等,在不违背底线基准的前提下,应充分考虑和尊重当事人的意思自治,不应轻易作出否定协议效力的判断。

劳动争议的解决途径是多样化的,协商及和解具有沟通便捷和履行及时的特点。我们应当鼓励当事人协商求同,通过达成离职协议的方式解决纠纷。同时,也应防止协议签订后,出现当事人不遵守诚信,推翻约定或不按约定履行,引发的不良后果或是导致矛盾的升级。

回到本案中,老王系完全民事行为能力人,有权处分其合法权利。双方签订的离职协议未违反法律、行政法规的强制性规定,在无证据显示老王签订离职协议时,存在受欺诈或胁迫等情形的前提下,应认定为双方真实意思表示。而从“双方之间亦不存在任何劳动争议”的表述来看,可以得出老王已处分其未尽权利的结论,应由其承担不利后果。鉴于此,劳动者在协议约定之外,另行提出其他权利主张,将难以得到裁判者的认同和支持。

需要指出的是,实践中也有部分用人单位和劳动者仅仅在离职协议中约定“劳动者承诺放弃仲裁、诉讼等权利”,但此类排除劳动者诉权的条款并不具备法律效力。用人单位仅以此为由提出抗辩,并不能得到裁判者的采纳。

总而言之,办理离职交接属于劳动者应尽的后合同义务,但同时签订“权利处分型”的离职协议并非适用于任何劳动关系解除或终止情形。若劳动者对协议内容存在异议,其可以单独确认无争议条款,并注明争议内容。如此,才能避免离职协议成为事后维权的“紧箍咒”。

## 政策解读

### 电话录音如何进行才有效?这7个关键要素很重要

俗话说,打官司就是打证据。有时有些直接证据很难取得(如书面签字的欠条等),那么进行电话录音就成了一种简单有效的补充证据。由于电话录音是在对方不知情或者不知道你的真实意图的情况下进行下的,对方不会防范或者警惕性不强,因此取证比较容易,在证据不足或者没有证据的情况下可以考虑这种方式。

需要强调的是,合法取得的电话录音是有效的。《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》规定,合法取得的私人的录音证据,法院应当确认其证明力。那么如何进行电话录音才有效呢?一般应符合下列要求:

一、录音的对象必须是债务人或者承担义务的一方。只有债务人(欠款方)的讲话才能对他本人有约束力。实践中有人不承认被录音人是他本人,这时您应及时申请进行司法鉴定,但鉴定费用需先预交,最后鉴定费用承担问题由法院判决(一般由败诉方承担)。当然拨打的电话最好是录音者在电信或者移动等公司登记的号码。

二、电话录音内容必须完整反映债权债务的内容或者其他民事权利义务内容。例如,如果是欠款,那么录音应让债务人完整说出欠款的具体金额和来龙去脉。金额最好具体到个位,越具体越好,越准确越好。

三、电话录音应当真实完整。录音证据应当未被剪辑、剪辑或者伪造,前后连接紧密,内容未被篡改,具有客观真实性和连贯性。有些时候录音者会故意引导对方作出某些回答,之后进行技术剪辑,

得出一份对自己有利的证据,在这种情况下即使真实,也是无效的。

四、电话录音内容必须反映被录音人真实意思表达。即被录音者必须不是在被迫、被胁迫的情况下录音的,任何通过非法限制人身自由、绑架、威胁等手段取得的证据都是无效的,因此在录音时应注意言行,谈话时态度、语气一定要和善。

五、电话录音取得的方式应当合法。《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》规定,以侵害他人合法权益或者违反法律禁止性规定的方法取得的证据,不能作为认定案件事实的依据。例如不能凭同意结婚的录音要求法院判决结婚(因为婚姻法规定婚姻是自由的)。私自在他人在住宅暗装窃听设备窃听的录音一般会因被认定侵犯公民的住宅权而无效。

六、电话录音应留下原始载体,通过录音笔或者手机录音后,在拷贝到电脑后,存在录音笔或者手机中的录音资料不要删除。根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》,录音证据如果对方有异议时,法院或者鉴定机构会要求您出示原始录音材料,否则录音作为证据的证明力将有问题。另外录音完毕后要整理成书面材料,并刻制成光盘(法院需要)。

七、电话录音可以公证。在公证员面前拨打电话并录音,公证处会出具《证据保全公证书》。《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》规定,经过公证的证据证明力高于一般的证据。公证的录音可以被法院认定没有经过剪辑,另外公证费用也不高。