**华住保[2022]1号**

**华容县公共租赁住房管理暂行办法**

**第一章  总 则**

第一条  为切实保障城镇住房困难群体基本住房需求，规范公共租赁住房管理工作，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号)、《住房城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》（建保〔2014〕91号）、《公共租赁住房资产管理暂行办法》（财资〔2018〕106号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于印发〈湖南省公共租赁住房管理办法〉的通知》（湘建保〔2021〕188号）等法规和文件精神，结合我县实际，制定本办法。

第二条  本县行政区域内公共租赁住房的筹集、分配、使用、退出和管理，适用本办法。

第三条  本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

第四条  县住房和城乡建设局负责本行政区域公共租赁住房的建设、准入、分配和退出等管理工作。县住房保障服务中心具体实施公共租赁住房管理工作。

县公安、发展和改革、民政、财政、自然资源、人力资源和社会保障、市场监督管理、税务、退役军人事务、住房公积金管理等部门根据各自职责，做好公共租赁住房管理相关工作。

相关镇（街道）及社区应当明确工作人员，负责保障性住房申请的受理和初审等工作。

第五条  县住房和城乡建设局应加强监督指导公共租赁住房管理系统建设，落实数据联网要求，实现申请、受理、审核、分配、运营管理等业务信息化、电子化。

第六条  住房保障工作经费纳入县财政预算。

第二章  房源筹集

第七条  公共租赁住房通过集中新建、配建、改建、购买、长期租赁等方式筹集，可由政府投资，也可由政府提供政策支持、社会力量投资。

第八条  新建公共租赁住房应当严格遵循保障性住房建设规划和年度计划，科学规划、合理布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，并同步做好小区内外市政配套设施建设。严格执行国家规定的单套户型建筑面积控制标准，并根据本县中、低收入住房困难家庭的实际需求，合理确定套型结构，单套建筑面积原则上不超过60平方米。

第九条  新建的公共租赁住房从开工建设到分配入住以3年为一个周期，高层建筑可适当延期，期末分配入住率应达到90%以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到90%以上。

第十条  县住房和城乡建设局要强化对公共租赁住房项目招标、勘察设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，强化建设单位首要责任，全面落实质量终身责任制，切实保证公共租赁住房质量安全。

第三章  保障对象、方式及标准

第十一条  本地城镇低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工和在本地稳定就业的外来务工人员、符合条件的乡村教师、进城落户农业转移人口、公交、环卫及家政从业人员等符合本地公共租赁住房准入条件的应纳入公共租赁住房保障范围。

城镇低收入家庭人均收入及财产标准是指，城镇常住户籍家庭人均收入及财产高于本地城镇低保标准，但低于低保标准的1.5倍；城镇中等偏下收入家庭人均收入及财产标准是指城镇常住户籍家庭人均收入及财产为上年度本地城镇居民人均可支配收入的70%以下；新就业无房职工和在本地稳定就业的外来务工人员收入低于上年度本地城镇居民人均可支配收入的150%。

第十二条  公共租赁住房的保障方式分实物配租和发放租赁补贴两种，具体规定由县住房和城乡建设局根据本地区实际情况制定，报县人民政府批准后向社会公布。要根据本地区经济发展水平、房地产市场状况、财政承受能力、住房保障对象需求等因素，合理确定租赁补贴的发放规模和发放对象。要依据本地公共租赁住房实物配租的保障面积标准，以及住房市场房源状况、租金水平、补贴申请家庭支付能力以及财政承受能力等因素，合理确定租赁补贴面积和标准，建立动态调整机制，并向社会公布。

租赁补贴应建立阶梯式标准，一般不低于本地市场住房租金水平的40%，不高于本地市场租金水平的70%。户均租赁补贴面积不超过60平方米。租赁补贴标准应根据市场租金水平适时进行动态调整，原则上每3年调整一次。

租赁补贴应当按月或季度发放，在每年12月15日前完成年度最后一次租赁补贴发放。

第四章  申请与审核

第十三条  相关部门及镇（街道）应当建立健全常态化公共租赁住房申请受理机制，要拓宽申请受理渠道，开通网上服务大厅、手机APP、微信公众号等服务平台，方便群众办事。

第十四条  申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）申请人属于公共租赁住房保障对象；

（二）申请人年满18周岁、具有完全民事行为能力；

（三）在本地无自有住房或者自有住房人均建筑面积低于15平方米。申请家庭申请之日起前2年出售、赠与、自行委托拍卖房产的（因病、事故等特殊情况除外），不属于无自有住房的情形；

（四）申请人为外来务工人员的，须在本地稳定就业、连续缴纳社会保险12个月（含）以上；

（五）未享受过房改购房、集资建房、经济适用住房和住房补贴等政策。

第十五条  城镇住房困难家庭申请公共租赁住房的，应当向户籍所在地街道办事处或镇人民政府提出申请。城镇住房困难家庭申请公共租赁住房的，应当由申请家庭户主作为申请人，户主不具有完全民事行为能力的，应推举具有完全民事行为能力的其他家庭成员或者指定监护人作为申请人。

新就业无房职工和在本地稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房的，由本人作为申请人。新就业无房职工和在本地稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房的，可由用人单位代表本单位职工按程序统一申请或由本人向就业所在地街道办事处或镇人民政府申请。符合条件的申请人家庭只能承租一套公共租赁住房。

第十六条  申请公共租赁住房应当提交下列材料：

（一）书面申请和填写完整的申请审核登记表；

（二）家庭成员身份证件复印件、户口登记簿(居住证)复印件及婚姻状况证明；

（三）家庭住房状况证明材料；

（四）家庭成员收入和财产状况证明材料；

（五）其他证明材料。

新就业无房职工和在本地稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房还应当提交与用人单位签订的劳动合同、社会保险缴纳证明及收入状况证明材料。申请人已婚的，应提交家庭成员收入和财产状况证明材料。

第十七条  申请人应当如实提交申请材料，签订申请材料真实性承诺书。申请人应当书面同意审核机关调查核实其申报信息。

建立申请人准入部门联合审核制度。县住房和城乡建设局调查核实申请人申报信息时，相关部门应当积极配合，依规免收相关费用。

县住房和城乡建设局负责审核申请人享受房改购房、集资建房、经济适用房、住房补贴等住房保障政策情况。

县民政局负责审核申请人婚姻登记状况、社会救助、家庭收入认定等相关情况。

县公安分局负责审核家庭成员户籍状况、居住证办理和车辆信息等情况。

县自然资源局负责审核申请人及家庭成员现住房状况和自有房产（包括商铺、车位等非住宅资产）等情况。

县人力资源和社会保障局负责提供申请人劳动人事合同签订备案、各项社会保险缴纳信息，并核实工资收入。

县退役军人事务局负责审核申请人是否享受优抚情况。

县市场监督管理局负责提供申请人从事个体工商或投资办企业等登记信息。

县税务局负责提供申请人相关的完税信息。

县住房公积金管理中心负责提供申请人住房公积金缴存及贷款情况。

第十八条  对公共租赁住房申请按照以下程序审核：

（一）街道办事处、镇人民政府应当自受理申请之日起20个工作日内，组织社区居委会对申请人家庭收入、财产和住房状况等进行调查核实，提出初审意见，并在申请人所在镇（街道）或社区公示，将初审意见和申请材料一并报送县住房保障服务中心审核。

（二）县住房保障服务中心应当自收到初审意见和申请材料之日起15个工作日内，根据县自然资源、民政等部门对申请人家庭现有住房状况、家庭收入、财产等核定情况，审核其是否符合住房保障条件。经审核，对符合条件的申请人在县政府门户网站和申请人居住地社区（镇、街道）予以公示，公示期为7天，经公示无异议或异议不成立的，登记为住房保障轮候对象，并向社会公布；对不符合申请条件的，应当书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议的，可以向县住房保障服务中心申请复核。县住房保障服务中心应当会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十九条  县住房保障服务中心应组织对正在实施保障的对象和轮候对象每年进行资格复核，对个人和家庭情况发生变化不再符合保障条件的保障对象，应及时进行清退或取消轮候资格，并书面告知。

第五章  分配与管理

第二十条  公共租赁住房分配实行轮候制度，轮候期一般不超过3年。对申请实物配租的保障对象，在轮候期内符合我县租赁补贴保障条件的，经本人申请并提供房屋租赁相关资料的，可予以发放租赁补贴。对符合保障条件、超过轮候期仍未分配公共租赁住房的，必须发放租赁补贴。

第二十一条  县住房保障服务中心应当综合考虑轮候对象的收入水平、住房困难程度和申请顺序等，确定轮候顺序。

第二十二条  优化轮候规则，坚持分层实施、梯度保障。对符合规定标准的城镇低保、低收入住房困难家庭，依申请实现应保尽保；对城镇中等偏下收入住房困难家庭在轮候期内得到保障；对新就业无房职工和城镇稳定就业外来务工人员等新市民，可设最长住房保障期限，着力解决阶段性住房困难。对环卫、公交等公共服务行业以及重点产业符合条件的青年职工和外来务工人员实施重点保障。对轮候对象中享受城镇最低生活保障的家庭和国家定期抚恤补助的优抚对象、孤寡老人、烈士家属、失独家庭、见义勇为人员、劳动模范、消防救援人员、困难退役军人家属、社会救助兜底保障对象、进城农村贫困人口、三级以上（含三级）残疾人家庭以及经认定急需救助的特殊困难家庭等，在同等条件下，可优先安排公共租赁住房。

第二十三条  县住房和城乡建设局应当制定公共租赁住房分配方案，并向社会公布。

分配方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，保障对象范围，意向登记时限和地点等内容。

第二十四条  轮候对象可以按照分配方案，在规定时限和地点或在指定的门户网站进行意向登记。

县住房保障服务中心应当会同有关部门，在10个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，书面通知并说明理由。

第二十五条  复审通过的轮候对象，有以下情况之一的视同放弃当次住房保障资格，且2年内不再予以住房保障；超出3年轮候期的，必须重新申请:

（一）未在规定时间、地点参加选房的；

（二）参加选房但放弃所选定的住房的；

（三）已选房但未在规定时间内签订租赁合同的；

（四）签订租赁合同后6个月内未入住的；

（五）其他放弃住房保障的情况。

第二十六条  企事业单位投资建设的公共租赁住房优先保障本单位务工人员，在园区建设的公共租赁住房优先保障用工单位或者园区就业人员。剩余房源由县住房保障服务中心纳入本地公共租赁住房房源统一管理，统筹配租给我县其他保障对象。

第二十七条  企事业单位投资建设和在园区建设的公共租赁住房，由产权单位、园区管理机构或其委托的运营管理机构制定分配方案。准入条件、分配方案须报县住房保障服务中心审查，分配情况须备案。

第六章  使用与退出

第二十八条  公共租赁住房分配对象选择公共租赁住房后，应在规定时间内与房屋所有权人或其委托的运营管理机构签订公共租赁住房租赁合同。租赁合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营管理机构应当在30日内将合同报县住房保障服务中心备案。

公共租赁住房租赁合同应当载明公共租赁住房的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备状况、租赁期限、租金数额和支付方式、使用要求及物业服务、房屋维修责任、收回（退回）住房的情形、违约责任及争议解决办法等内容。

公共租赁住房的租赁期限一般不超过5年，其中新就业无房职工的租赁期限不超过3年。租赁期满仍符合保障条件需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向房屋所有权人或其委托的运营管理机构申请续租。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

第二十九条  公共租赁住房的租金标准，由县发展和改革局会同县住房和城乡建设局依据本地经济社会发展及市场租金水平、建设成本和保障对象支付能力等因素分类分档确定，报县人民政府批准后实施，并向社会公布。具体收费标准按县发展和改革局定价文件为准。公共租赁住房租金标准实行动态调整，原则上不超过同地段、同建筑类型住房市场租金价格的70%。

公共租赁住房承租人应当根据合同约定，按时支付租金。承租人符合规定条件的，可以申请租金减免，也可以申请提取所缴存的住房公积金支付租金。故意拖欠租金6个月以上的纳入住房保障信息系统诚信记录。

县住房和城乡建设局根据本地情况制订租金减免条件和标准，报县人民政府批准后实施，并向社会公布。

第三十条  共有产权的公共租赁住房，按照政府和共有产权人的出资比例确定产权份额，租金比例按产权份额确定，承租人应按合同约定缴纳租金。

第三十一条  公共租赁住房由房屋所有权人与承租人共同管理。公共租赁住房所有权人应落实房屋使用安全主体责任，所有权人和使用权人应按设计用途使用房屋，严禁擅自变动建筑主体和承重结构。房屋所有权人及其委托的运营管理机构应当负责公共租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用；督促承租人遵守公共租赁住房小区公共区域的安全秩序、卫生保洁等物业管理规定，承租人按合同约定承担相关费用。

第三十二条  政府投资建设的公共租赁住房后续管理实行政府购买服务。公共租赁住房所有权人或授权委托的运营单位可通过政府购买服务的相关规定确定具有相应资质、社会信誉好的企业和其他机构实施管理。

第三十三条  政府投资公共租赁住房资产（包括住宅及配套的非住宅资产）的租金收入和罚款收入按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及维修养护、管理等。政府投资公共租赁住房的维修养护费用主要通过公共租赁住房资产的租金收入和罚款收入解决，不足部分由财政预算解决。

社会力量投资建设的公共租赁住房，其租金收入和配套设施的经营性收入归投资者所有，房屋维修养护费用由所有权人承担。政府和社会力量共建的公共租赁住房，其租金收入、经营性收入和房屋维修养护费分别按投资比例分配和承担。

第三十四条  公共租赁住房的所有权人及其委托的运营管理机构不得改变公共租赁住房性质、用途及其配套规划设施的用途。

第三十五条  因就业、子女就学等原因承租人之间需要调换公共租赁住房的，经县住房保障服务中心同意，可以互换所承租的公共租赁住房。由公共租赁住房所有权人或者其委托运营管理机构负责实施调换。

第三十六条  承租人不得转借、转租、转卖、擅自装修所承租的公共租赁住房或改变其用途。承租人确需装修的，应当取得公共租赁住房所有权人或其委托的运营管理机构同意，承租人腾退房屋时装修部分不予补偿，因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。

第三十七条  承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

（一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

（二）改变所承租公共租赁住房用途的；

（三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（四）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

（六）需要续租的承租人未在规定时间内办理续租手续的；

（七）法律、法规规定的其他情形。

承租人拒不退回公共租赁住房的，县住房保障服务中心应当责令其限期退回；逾期不退回的，县住房保障服务中心可以依法申请人民法院强制执行。

第三十八条  建立保障对象退出部门联合审核制度。保障对象通过购买、受赠、继承等方式获得住房，或收入等情况发生变化，或违规使用公共租赁住房的，由县自然资源、民政、住房和城乡建设、公安、司法、市场监督管理等部门负责审查。对不再符合住房保障条件的承租人，县住房保障服务中心根据相关部门出具的审核意见，取消其保障资格，书面通知并说明理由。

不再符合条件的承租人，应当在县人民政府规定的期限内腾退所承租的公共租赁住房。期满承租人不腾退公共租赁住房，且确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；期满承租人有自有住房却拒不腾退的，住房所有权人或者其委托的运营管理机构可以依法向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十九条  承租人累计6个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房并补缴所欠租金；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第四十条  申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，县住房保障服务中心不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由相关职能部门按法律法规的规定进行处罚，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公共租赁住房之日起5年内不得再次申请公共租赁住房。

第四十一条  公共租赁住房及住户的社会管理，纳入所在地社区综合管理。镇（街道）和县公安、民政、卫生和计划生育、人力资源和社会保障、教育体育、城管等部门应当按照各自职责，做好相关工作。

第七章  资产与权属管理

第四十二条  公共租赁住房应按投资主体确定房屋权属。县人民政府或园区投资建设的公共租赁住房，其产权归县人民政府或园区所有，房屋产权人登记为县住房和城乡建设局或园区。

县人民政府与企事业单位共建以及经批准的不同投资主体合作建设的公共租赁住房，根据出资份额明晰产权，避免国有资产流失。企事业单位投资自建的公共租赁住房，其产权归企事业单位所有。

第四十三条  公共租赁住房应明确其权属，办理不动产登记，并按规定登记入账和编制资产报告。

第四十四条  政府投资建设、企业和其他机构捐建及房地产开发项目中配建并依据土地出让价格和合同约定收回或回购的原廉租住房，产权归县人民政府所有。房屋产权人登记为县住房和城乡建设局，也可登记为县人民政府授权的国有资产管理机构。

第四十五条  公共租赁住房不得用于融资抵押和抵押担保。

第四十六条  园区配建公共租赁住房、镇（街道）公共租赁住房、长期停建的公共租赁住房，在确保保障水平不降低，中央、省级补助资金和国有资产不流失的前提下，可由县人民政府报省人民政府批准后，按规定分类盘活和处置。公共租赁住房资产处置收入，按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理。

第八章  监督管理

第四十七条  县人民政府对县住房和城乡建设、发展和改革、公安、民政、财政、自然资源、审计、税务等部门及镇人民政府、街道办事处履行住房保障工作职责的情况实施监督考核。

第四十八条  县住房和城乡建设局应建立公共租赁住房管理信息系统，并与国家、省级、市级公共租赁住房管理信息系统联网。健全信息共享和联审机制，实现与民政、公安、人力资源和社会保障、市场监督管理和住房公积金管理等部门的互联互通。

县住房保障服务中心应当完善住房保障档案管理，建立公共租赁住房和保障对象档案，并动态监测住房保障对象户籍、家庭人口、住房、收入和财产状况变化等情况。

第四十九条  县住房和城乡建设局应当建立住房保障诚信制度，完善失信惩戒机制。对发生失信行为的个人或机构，依法纳入失信黑名单并进行惩戒。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究其法律责任。

第五十条  县住房和城乡建设局和其他有关部门、街道办事处、镇人民政府应当设立公共租赁住房管理举报投诉电话、信箱等，并在服务大厅和门户网站公布举报投诉电话。有关部门和单位收到举报、投诉后，应当依法及时核实、处理。

第五十一条  县住房和城乡建设局应加强公共租赁住房管理，强化分配入住，避免空置。

第五十二条  县住房和城乡建设局和其他有关部门及其工作人员不履行住房保障工作职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予党纪政纪处理。涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

第五十三条  房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。违反规定的，由县住房和城乡建设局依法对其处理，并依法列入房屋经纪行业失信行为黑名单。

第九章  附   则

第五十四条  本办法自发布之日起施行，由县住房保障服务中心负责解释。

2022年1月11日