安康市公共租赁住房管理办法

（征求意见稿）

**第一章 总 则**

第一条 为完善本市住房保障体系，加强公共租赁住房使用管理，规范公共租赁住房建设、分配、运营工作，根据《公共租赁住房管理办法》(住房城乡建设部令第11号)及公共租赁住房管理的相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房的规划、建设、分配、运营等管理，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 廉租住房和公共租赁住房实行并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房（以下简称公租房）。

第五条 公租房保障工作坚持政府主导、社会参与、政策扶持、公平公正、因地制宜的原则。市人民政府对全市公租房保障工作负总责，各县区人民政府、高新技术产业开发区、瀛湖生态区、恒口示范区管委会，对本辖区公租房保障工作负主体责任。市人民政府对各县区人民政府公租房保障工作实行目标责任制和考核评价制。市住房和城乡建设局为全市住房保障主管部门，日常管理工作由市保障性住房管理中心承担。各县区住房城乡建设（住房保障）主管部门负责落实本辖区公租房建设计划任务，完善规章制度，规范管理程序等工作，根据工作需要配备必要的公租房管理机构和工作人员。

第六条 市发改、财政、民政、公安、人社、自然资源（不动产）、市场监管、税务以及大数据管理等部门根据各自职责，配合落实公租房信息数据查询等工作。

第七条 公租房保障方式包括公租房实物配租（以下简称实物配租）和发放住房租赁补贴（以下简称租赁补贴）。城镇住房困难家庭中，符合公租房保障条件的城镇特困人员、最低生活保障家庭、低收入家庭以实物配租为主，其他住房困难家庭以租赁补贴为主。具体保障方式结合保障对象意愿和公租房供给情况确定。

**第二章 项目管理**

第八条 市住建部门根据全市住房发展规划及各县区住房保障实际，在全市年度住房保障计划中明确公租房保障计划，经市人民政府批准后，印发各县区人民政府执行。各县区人民政府应当结合本区域公租房需求情况，按年度编制公租房保障计划，明确公租房建设规模、用地计划、资金安排等内容并向社会公布。

第九条 公租房建设用地应当纳入年度土地供应计划，指标单列，应保尽保。市、县区人民政府要对列入公租房年度建设计划的建设用地实行统征统迁。政府投资的公租房建设用地采用划拨方式供地，其他方式投资的公租房建设用地可以采取市场方式出让，也可以经过有资质的土地评估机构评估后以租赁或者作价入股等方式有偿使用。

第十条 公租房建设项目应当依据经批准的国土空间规划。公租房建设项目应当依据经批准的土地利用总体规划、城乡规划，选择在地质条件安全可靠、环境适宜、公共交通相对便利和商业、教育、医疗、文化等公共设施及市政配套相对完善的区域，本着节约集约用地的原则，充分利用储备土地、闲置土地，挖潜利用存量土地和产业结构调整土地。

第十一条 公租房房源主要通过以下方式筹集：

（一）政府投资新建、改建；

（二）政府购买、长期租赁；

（三）商品住房项目中按比例配建；

（四）公有住房腾退；

（五）其他途径筹集。

第十二条 公租房可以集中新建，也可以在普通商品房项目中按需配建。有新增公租房实物供给需求的，可立足当地实际，按照商品房开发建设一定的比例配建公租房。

第十三条 配建公租房工作遵循科学规划、优化布局、生活便利、职住平衡的原则落实配建任务。新建商品房项目在出让建设用地使用权前，市自然资源局应当征求市住建局意见，市住建局应当将该项目中公租房配建比例、面积、回购价格等内容函告市自然资源局，作为规划设计条件，并在土地使用权出让合同中进行约定。商品房项目配建公租房的，可以不再配建其他租赁住房。具体配建办法，由市、县区人民政府另行制定。

第十四条 公租房建设应严格保障标准，实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在60平方米以内。公租房以二室一厅一厨一厕户型为主，其它户型为辅，室内装修以经济适用为原则，达到入住条件。

**第三章 资金管理**

第十五条 公租房建设资金主要来源渠道：

（一）各级财政安排的专项补助资金（含国家代地方发行的债券）；

（二）部分土地出让收益（含招、拍、挂、协议出让等）；

（三）公积金增值收益扣除风险保证金和管理费后的余额；

（四）公租房建设融资（包括银行贷款和住房公积金贷款等）；

（五）公租房配建商铺等商业配套设施的出售、出租净收益；

（六）已购公有住房和经济适用住房上市交易的土地收益；

（七）其它渠道筹集的资金。

第十六条 公租房纳入财政预算内基本建设程序管理，市级财政部门根据市发改部门会同市住房保障主管部门审定的年度公租房投资项目计划下达中省补助资金预算；公租房投资项目计划由省级相关部门审定后，市级财政部门按计划任务下达中省补助资金预算，按照实施进度拨付保障资金。

第十七条 各级财政部门要切实加强公租房资金的使用管理，实行“专项管理、专账核算、封闭运行、专款专用”，严格按照规定用途使用，不得截留、挤占、挪作他用，也不得用于平衡本级预算。

第十八条 对公租房建设筹集、经营管理所涉及的土地使用税、印花税、契税、土地增值税、房产税、增值税、个人所得税等，以及城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，继续按规定落实优惠政策。

第十九条 公租房租金实行政府指导价管理。租金成本由房屋的折旧费、维修费、管理费、贷款利息等构成。租金标准应结合市场租金水平、保障对象类别及支付能力等因素综合确定，由市住建部门会同市发展改革部门研究确定，并根据市场情况动态调整，调整期限一般不低于2年。

第二十条 政府建设筹集的公租房租金收入按照政府非税收入管理的规定上缴同级财政，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还政府投资建设的公租房建设贷款本息以及住房管理、维修、设施更新、租金补贴和物业补贴等

第二十一条 公租房租金收入主要包括公租房住宅和非住宅租金收入、按相关规定收取的租金、违约金、利息收入，以及共用部位、共用设备的有偿使用费、共用车库车位租赁费和车位场地使用费收入等。

第二十二条 公租房租金原则上以单套建筑面积计算。法规政策另有规定的，按照其规定执行。

第二十三条 市、县区人民政府应当将住房保障工作经费纳入财政预算，保证工作的正常开展。公租房运营管理及维修养护费用资金来源渠道：

（一）公租房租金收入；

（二）公租房项目配建的商业用房经营收入；

（三）政府财政预算。

第二十四条 各级公租房管理机构应当建立公租房租金收缴和通用票据管理制度，负责制定年度公租房租金收入、维护和管理支出等预算计划，做好公租房租金收入的应收、实收和欠缴数据统计分析工作。

第二十五条 住房租赁补贴标准按照人均保障建筑面积、家庭人口、补贴标准、收入水平、区域等因素确定，并实行动态化管理，由各级住房保障主管部门根据本地经济社会发展水平、保障对象收入层次以及市场租金水平等因素进行调整，报政府批准后向社会公布。

第二十六条 对于政府管理的公租房小区，可给予适当物业管理服务费用补贴，具体补贴标准和方式由市住房保障主管部门会同财政部门确定后报市人民政府审定。

**第四章 资格管理**

第二十七条 公租房主要面向城镇中等以下收入住房困难家庭、新就业无房职工（含新就业大学生、青年教师、青年医生）、稳定就业外来务工人员等三类群体提供基本住房保障。各县区要根据中省市相关要求，结合本地实际，及时修订完善收入、住房、财产等准入条件，确保城镇低收入住房困难家庭应保尽保，符合条件的新就业无房职工、外来务工人员全部纳入保障范围。

（一）收入标准：城镇中等收入家庭收入线按照当地上一年度城镇居民家庭人均可支配收入为上限确定。

（二）住房标准：城镇家庭人均住房面积低于当地城镇人均住房建筑面积的60%确定。

（三）财产标准：由各县区政府根据本地社会经济发展水平、公租房房源情况，制定本地城镇家庭财产标准，明确申请家庭拥有的车辆价格、家庭成员工商注册资金额度等内容。

第二十八条 申请公租房应当符合以下条件：

（一）在本地无住房或者住房面积低于规定标准；

（二）家庭人均可支配收入符合规定标准；

（三）家庭财产低于规定标准；

（四）申请人为外来务工人员的，在本地稳定就业满2年；

（五）申请人为新就业人员的，具有全日制大专及以上学历，参加工作满1年，毕业年限未满5年；

（六）申请人家庭成员2年内无资产转移、注销记录；

（七）申请人与共同申请人之间有法定的赡养、抚养或扶养关系；

（八）其他政策规定应具备的条件。

拥有的房产或者承租的公有住房，被列入征收补偿范围并已下达征收决定、尚未安置到位的，暂不受理其公租房保障申请。

第二十九条 申请公租房以家庭为申请单位，每个家庭确定1名具有完全民事行为能力且符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。家庭成员是指具有法定赡养、扶养关系或夫妻关系并共同生活的人员。

第三十条 申请人和共同申请人应在户籍（或工作、务工）所在地区域内提出住房保障申请。每个家庭只限申请承租1套公租房。

第三十一条 申请公租房的家庭，应提交以下材料：

（一）公共租赁住房申请表；

（二）身份证或户口簿复印件；

（三）婚姻情况证明；

（四）用人单位提供的收入证明、劳动合同或低保证明；

（五）房产、车辆等资产情况证明；

（六）其他需要提供的材料。

第三十二条 安康中心城区城镇最低收入和中等偏下收入住房困难家庭实行“三审三公示”的审核程序，新就业人员、外来务工人员实行“联审公示”的审核程序。

第三十三条 各级住房保障主管部门要逐步简化办事程序，推进信息系统建设，落实“一网通办”工作，提高公租房审核效率。

第三十四条 申请人应当根据公租房管理的相关规定，如实提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。申请人应当书面同意公租房管理部门核实其申报信息。

第三十五条 对符合条件并已按程序确定的申请人，在坚持公平、公开、透明的原则下，按公租房房源、户型、面积等合理配租。公租房保障对象较多时，可以采取抽签、摇号等方式确定轮候及分配顺序。

第三十六条 实施特殊群体精准保障，在持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的公租房保障工作的同时，重点保障环卫、公交等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员。对符合公租房保障条件的军队抚恤优待对象和住房困难伤病残退休军人、城镇残疾人家庭、城市见义勇为人员家庭、省部级以上劳模家庭、优秀青年志愿者、城市归侨侨眷家庭、计划生育特殊困难家庭等，要按照有关规定落实优先保障，并对残疾人家庭在楼层等方面给予照顾。

第三十七条 各级住房保障主管部门应当将公租房的相关信息及时向社会公开。

**第五章 运营管理**

第三十八条 公租房运营管理的责任主体为各级公租房管理机构。

第三十九条 市住房保障主管部门要积极推行政府购买公租房运营管理服务工作，吸引企业和其他机构参与公租房运营管理，不断提高公租房运营管理专业化、规范化水平。

第四十条 政府投资建设的公租房应由公租房管理机构按规定统一选聘专业物业服务公司，按不高于市发展改革部门制定的政府指导价向承租人收取物业服务费。通过其他渠道筹集的公租房原则上与所在项目纳入统一的物业管理，共享小区公共服务和配套设施。

第四十一条 公租房经营性用房按照科学配置、便民利民、市场运作、保值增值的原则，配置超市、药店等必备型商业业态和便民服务项目，建立以便民利民和满足居民生活消费为目标的社区商业。

第四十二条 各级公租房管理机构负责制定经营性用房商业业态配置、招租方案和租赁合同文本。

第四十三条 各级公租房管理机构负责辖区内公租房筹集、住房困难状况审查核实、房源配租、房屋使用后续监管以及违规行为查处等工作，会同相关职能部门做好保障资格复审等相关工作，并配合公租房管理机构做好公租房违规租售行为查处工作。

第四十四条 实物配租的公租房应当签订租赁合同，合同租赁期限一般不超过3年。租赁合同期限届满需要续租的，承租人应当在租赁期届满前3个月向公租房管理机构提出申请。由公租房管理机构会同相关部门对其家庭进行复审，经审核符合条件的，重新签订租赁合同；不符合条件的，责令其退出公租房。

第四十五条 享受公租房保障后，保障对象出现下列情形之一的，应当按规定退出公租房保障：

（一）家庭收入、资产超过规定标准的；

（二）通过购买、受赠、继承或通过其他途径获得住房的；

（三）隐瞒家庭情况或提供虚假材料等骗取公租房的；

（四）转借、转租或者擅自调换所承租公租房；

（五）损毁、破坏住房，擅自装修、改变房屋结构和配套设施，拒不恢复原状或者不当使用造成重大损失的；

（六）无正当理由连续空置6个月以上的；

（七）无正当理由拖欠租金累计6个月以上的；

（八）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（九）违反租赁合同约定的。

（十）违反法律、法规等规定的其他行为。

有上述情形之一的，市级公租房管理机构出具责令限期退回的决定书。承租家庭对处理决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。承租家庭在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在规定期限内不退回公租房的，可依法申请人民法院强制执行；有工作单位的，可向其工作单位进行通报。

第四十六条 承租人退出公租房前，应当结清房屋租金和水、电、气、物业管理等相关费用，公租房及其设施有损坏、遗失的，承租人应当恢复、修理和赔偿。

第四十七条 承租人租赁合同到期暂时无法腾退的，可给予不超过6个月的过渡期，在此期间按规定提出续租申请并且复审合格的，可签订续租合同；过渡期满，承租人须腾退公租房，逾期拒不腾退的，按照同期、同区域、同类型房屋市场租金计租。

**第六章 监督管理**

第四十八条 公租房管理机构应当组织对承租或购买公租房人员履行合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人应予以配合，如实提供资料。

第四十九条 各级公租房管理机构应结合本地实际，会同民政、公安、不动产以及街道办事处等部门开展公租房保障资格复核工作。

第五十条 公租房保障期间，公租房管理机构应当动态筛查保障对象家庭的房产等情况。对专项工作检查、审计，以及群众投诉举报、媒体曝光等渠道反馈的信息和相关情况，各县区公租房管理机构应当及时组织开展调查复核。

第五十一条 各级公租房管理机构应当加强公租房家庭的档案管理和诚信管理。对当事人违反公租房相关规定的行为以及严重违约行为，应当将其记入诚信档案。

第五十二条 公租房保障家庭应当在户籍、家庭人口、婚姻、房产、收入等信息发生变化时，应申报相关情况，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。保障家庭拒不配合资格复核工作的，记入保障家庭诚信档案，并可按照市场租金标准计收租金、停发租赁补贴。申请人在5年内不得再次申请公租房。

第五十三条 公租房承租人违反公租房政策和租赁合同约定的，由产权人或者其委托的运营管理机构按照合同约定依法追究其违约责任。

第五十四条 任何单位和个人都有权对违反本办法规定的行为进行举报、投诉，公租房管理机构和其他相关部门应当及时处理。

第五十五条 承租人隐瞒或伪造住房、收入等情况，骗取公租房和查实社会单位为申请人出具虚假证明材料的，由有关部门对承租人和直接出具虚假证明材料的主管人员及直接责任人依法依纪追究责任。

第五十六条 政府部门及其工作人员违反本办法规定，未履行城镇住房保障相关职责的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法予以处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第七章 附则**

第五十七条 本办法由市住房和城乡建设局（市人民防空办公室）负责解释。

第五十八条 各县区可参照本办法执行，也可另行制定管理办法。

第五十九条 本办法自2021年 月 日起施行，有效期至2026年 月 日。