新晃侗族自治县公共租赁住房管理办法

**(征求意见稿)**

第一章 总则

**第一条** 为解决保障对象的阶段性居住困难，规范我县公共租赁住房管理，根据《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）、《怀化市人民政府办公室关于印发<怀化市中心城区公共租赁住房管理办法>的通知》（怀政办发〔2023〕19号）等有关规定，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低收入住房困难家庭、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（含进城务工）人员出租的保障性住房。

**第四条** 县人民政府对全县公共租赁住房工作负总责。县住房和城乡建设局负责全县公共租赁住房工作的指导和监督。各乡镇人民政府、县教育局、县卫健局、县工业集中区管委会负责本行政区域（行业）内公共租赁住房的管理工作。

各部门应当明确公共租赁住房管理工作机构和人员，工作经费列入财政年度预算。

建立健全住房保障管理工作体制，形成住房保障多部门联审机制，县发改、公安、民政、财政、自然资源、人社、退役军人事务、市场监管、住房公积金管理、城管、税务等部门根据各自职责，做好公共租赁住房建设、筹集、审核、配租等相关工作。

县住房和城乡建设(住房保障)部门负责县域内公共租赁住房的建设、筹集、监管、政策宣传等工作；负责县城中心城区范围内公共租赁住房准入、分配、运营和退出等管理工作；负责审核公共租赁住房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。

发改部门（物价）负责公共租赁住房建设项目的立项审批工作，负责公共租赁住房租金价格标准的确定。

公安部门负责审核公共租赁住房申请人家庭成员户籍状况、居住证办理和车辆信息等情况。

民政部门负责审核公共租赁住房申请人婚姻登记状况、社会救助对象、家庭收入认定等相关情况。

财政部门负责公共租赁住房建设资金、租赁补贴和工作经费等资金的筹集与拨付，以及公共租赁住房配租、配售后的租金与售房款的管理工作。

自然资源部门负责编制公共租赁住房项目建设用地计划，项目用地规划、选址和公共租赁住房的发证工作。负责审核公共租赁住房申请人及家庭成员住房状况和自有房产(包括商铺、车位等非住宅资产)等情况。

人社部门负责核实公共租赁住房申请人工资收入、社会保险缴纳及劳动合同签订等工作。

退役军人事务部门负责审核公共租赁住房申请人是否享受优抚情况。

市场监督管理部门负责提供公共租赁住房申请人从事个体工商或投资办企业等登记信息。

住房公积金管理部门负责提供公共租赁住房申请人住房公积金缴存及贷款情况。

城管部门负责县城中心城区范围内公共租赁住房申请人及承租人违规行为的查处等工作。

税务部门负责公共租赁住房建设、租赁等相关税收政策的落实工作。负责提供申请人相关的完税信息。

县住房和城乡建设(住房保障)、教育、卫健、工业集中区管委会和各乡镇人民政府应当明确工作人员负责辖区内（行业）公共租赁住房申请的受理、初审、审核、配租和租金收缴工作。并将承租家庭的资料上报县住房和城乡建设(住房保障)部门备案，租金上缴县财政。

1. 房源筹集

**第五条**  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。

公共租赁住房应满足基本的居住需求，单套建筑面积原则上不超过60平方米。

**第六条**　政府投资建设的公共租赁住房用地以划拨方式供应，社会投资建设的公共租赁住房建设用地可采取出让、租赁或者作价出资入股等方式有偿供应。

公共租赁住房建设、承租、经营等环节相关税收按照国家规定执行，建设项目的各种行政事业性收费和政府性基金按上级规定执行。

第三章 保障对象、方式

**第七条** 城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工、住房困难职工和在城镇稳定就业的外来务工人员（含进城务工人员）符合本县公共租赁住房准入条件的均纳入公共租赁住房保障范围。

**第八条** 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。实物配租和发放租赁补贴的具体规定由县住房和城乡建设(住房保障)部门根据本县实际情况制定，报县人民政府批准后向社会公布。

发放租赁补贴的户数列入国家城镇保障性安居工程年度计划。租赁补贴标准应根据市场租金水平适时进行动态调整，原则上每三年调整一次。

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 准入条件

**第九条**　城镇低收入住房困难家庭和中等偏下收入住房困难家庭申请县城中心城区范围内公共租赁住房，应当符合下列条件：

（一）申请人应当具有公共租赁住房所在乡镇常住户口；

（二）具有法定赡养、抚养关系的家庭成员在县城中心城区范围内无自有住房或者人均住房建筑面积不足15平方米，或者虽有自有住房但系危房的；

（三）申请人家庭仅拥有能维持基本生活的微型客货车辆（价值不高于10万元）；

（四）虽有工商注册，但注册资金不高于10万元；

（五）虽有住房公积金缴存，但总额不足以支付我县商品房价格首付款；

（六）法律法规规章及相关政策规定的其他条件。

新就业无房职工申请县城中心城区范围内公共租赁住房，应当符合下列条件：

（一）在县城中心城区范围内无自有住房；

（二）已办理机关、企事业单位录（聘）用手续；

（三）虽有车辆，但价值不高于10万元；

（四）虽有住房公积金缴存，但总额不足以支付我县商品房价格首付款。

住房困难职工申请县城中心城区范围内公共租赁住房，应当符合下列条件：

（一）在县城中心城区范围内无自有住房；

（二）经工作单位和县总工会确认的困难职工；

（三）虽有住房公积金缴存，但总额不足以支付我县商品房价格首付款。

外来务工人员（含进城务工人员）申请县城中心城区范围内公共租赁住房，应当符合下列条件：

（一）在县城中心城区范围内无自有住房;

（二）年满18周岁，具有完全民事行为能力；

（三）与用人单位签订一年以上的劳动合同且在我县参加社会保险；

（四）虽有工商注册，但注册资金不高于10万元；

（五）虽有车辆，但价值不高于10万元；

（六）虽有住房公积金缴存，但总额不足以支付我县商品房价格首付款。

申请乡镇公共租赁住房应当符合下列条件：

（一）申请人为低收入住房困难家庭和中等偏下收入住房困难家庭且具有公共租赁住房所在乡镇常住户口；

（二）在公共租赁住房所在乡镇工作的行政、企事业单位工作人员；

（三）符合法律法规及相关政策规定的其他条件的。

第五章 申请与审核

**第十条** 城镇住房困难家庭申请公共租赁住房的，应当向户籍所在地乡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，原则上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城镇稳定就业的外来务工人员（含进城务工人员）申请公共租赁住房的，由用人单位代表本单位职工按县人民政府规定的程序统一申请或由本人向就业所在地乡镇人民政府申请。在园区就业人员申请公共租赁住房，由用人单位代表本单位职工向园区公共租赁管理单位提出申请。

符合条件的申请人家庭只能承租一套公共租赁住房。

**第十一条**　申请公共租赁住房，应当提交以下材料：

（一）申请人提出书面申请；

（二）城镇低收入住房困难家庭和中等偏下收入住房困难家庭收入、财产状况证明；

（三）城镇低收入住房困难家庭和中等偏下收入住房困难家庭的家庭成员户口本（或居住证）、身份证；

（四）申请人婚姻状况证明；

（五）新就业人员和外来务工人员（含进城务工人员）与用人单位签订的劳动合同（个体工商户的需提交工商注册资料）；

（六）困难职工需提供本单位出具的住房困难和收入证明；

（七）申请材料真实性承诺书。

**第十二条**　申请公共租赁住房，按照下列程序进行审核：

(一)初审。乡镇人民政府应该自受理申请之日起20个工作日内，组织社区、（村）居委会对申请人及家庭成员的收入、财产和住房情况等进行调查核实，提出初审意见，并在乡镇人民政府进行公示，公示期为7天，经公示无异议或异议不成立的将初审意见和申请材料一并报送联合审核机构。

新就业人员和本地稳定外来务工人员由用人单位组织对申请人及家庭成员的收入、财产和住房情况等进行调查核实，提出初审意见，并在本单位进行公示，公示期为7天，经公示无异议或异议不成立的将初审意见和申请材料一并报送联合审核机构。

对不符合申请条件的，应该书面通知申请人并说明理由。

(二)复审。联合审核机构自收到初审意见和申请材料之日起15个工作日内组织相关部门对申请人提交的申请材料进行复审，对符合条件的申请人向社会媒体予以公示，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，对不符合申请条件的，应该书面通知申请人并说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以向县住房和城乡建设（住房保障）部门申请复核。县住房和城乡建设（住房保障）部门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。

对于园区内的审核符合条件的轮候保障对象名单报联合审核机构审查合格、备案后再向社会媒体公示。

**第十三条**　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，在开发区、园区建设的公共租赁住房优先保障用工单位和园区就业人员。剩余房源由县住房和城乡建设（住房保障）部门纳入本地公共租赁住房房源统一管理，统筹配租给本地其他保障对象。

**第十四条** 县住房和城乡建设(住房保障) 部门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。

第六章 配租与管理

**第十五条** 公共租赁住房分配实行轮候制度。县住房和城乡建设（住房保障）部门应当根据本县经济社会发展水平和公共租赁住房需求，合理确定公共租赁住房轮候期，报县人民政府批准后实施，并向社会公布。轮候期一般不超过3年。对申请实物配租的保障对象，在轮候期内符合本地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。

**第十六条** 县住房和城乡建设(住房保障)部门应当根据房源和轮候家庭情况，在公共租赁住房配租前制定配租方案，明确分配对象、分配程序、租金标准等内容，并将配租方案报县人民政府，并向社会公告，接受社会监督。

公共租赁住房配租可以采取随机摇号、抽签等方式，确定分配对象与分配排序，摇号、抽签等方式的过程和结果向社会公开，分配对象与分配排序确定后应当予以公示。公示无异议或者异议不成立的，分配对象按照分配排序选择住房，分配结果向社会公开。

公共租赁住房配租时对符合规定标准的城镇低保住房困难家庭、优抚对象、伤病残退役军人、消防救援人员、环卫工人、公交司机、城镇残疾人家庭、城市见义勇为家庭和省部级以上劳模家庭等，在同等条件下，优先实物配租。

**第十七条** 公共租赁住房的租赁期限原则上不超过五年，其中新就业无房职工的租赁期限不超过3年。租金一年一交。

公共租赁住房租赁期满需要续租的，承租人应当在租赁期满三个月前向县住房和城乡建设(住房保障)部门申请续租，按规定程序提供相关资料。

申请续租经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同； 不再符合条件的，统一按照公共租赁住房退出管理的有关政策执行。

**第十八条** 企事业单位、乡镇人民政府管理的公共租赁住房自行确定配租方案进行配租，优先保障本单位工作人员。配租方案报县住房和城乡建设（住房保障）部门备案。

第七章 使用与退出

**第十九条** 公共租赁住房承租人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和城乡建设(住房保障)部门备案。

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。

**第二十条** 公共租赁住房的租金标准，由县发展改革部门会同住房和城乡建设(住房保障)部门统筹考虑本地经济社会发展及市场租金水平、建设成本、保障对象支付能力等因素分类分档确定，并可根据本地情况确定租金减免条件和标准，报县人民政府批准后实施。租金标准应进行动态调整并向社会公布。

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。

**第二十一条** 政府投资的公共租赁住房资产(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解决，不足部分由财政预算安排解决。

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。

**第二十二条** 县住房和城乡建设(住房保障)部门可按规定对公共租赁住房运营管理和维护等服务事项实施政府购买服务。公开择优确定承接主体，规范服务标准，全面实施绩效管理，切实提升公共租赁住房运营管理专业化、规范化水平。

**第二十三条** 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，确保房屋及其配套设施设备的正常使用；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。

**第二十四条** 公共租赁住房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。

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。

**第二十五条** 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)承租人累计6个月以上拖欠租金的；

(六)无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

(七)其它不再符合公共租赁住房保障条件的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，县住房和城乡建设(住房 保障)部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，县住房和城乡建设(住房保障)部门可以依法申请人民法院强制执行。

**第二十六条** 县人民政府建立保障对象退出部门联合审核机制。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，县住房和城乡建设(住房保障)部门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。由县住房和城乡建设(住房保障)、城管执法、自然资源、民政、公安、司法、市场监督管理等相关部门依法清退。

**第二十七条** 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，县住房和城乡建设(住房保障) 部门不予受理，给予警告，记入公共租赁住房诚信管理档案并向社会公布。县住房和城乡建设(住房保障)部门应当建立住房保障诚信管理制度，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。

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，处以1000元以下罚款，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。

**第二十八条**　办理退房手续的相关事项：

（一）承租人向县住房和城乡建设(住房保障)部门提出申请。

（二）承租人在办理退出公共租赁住房前，应当结清水电、燃气、网络、物业及其他应当由承租人承担的相关费用。必须确保公共租赁住房的正常使用功能。

（三）特殊情况暂时无法腾退的，原则上给予3个月以内的过渡期。过渡期内，按市场价格计算租金。

第八章 资产与权属管理

**第二十九条** 公共租赁住房应按投资主体确定房屋权属。政府(含园区)投资建设的公共租赁住房，其产权归县人民政府(园区)所有，房屋权利人登记为县住房和城乡建设(住房保障)部门(园区)。

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、社会资本投资建设的公共租赁住房，其产权归投资单位所有。

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条件和合同约定收回或回购的公共租赁住房，产权归县人民政府所有。房屋权利人登记为县住房和城乡建设部门，也可登记为县人民政府授权的国有资产管理机构。

**第三十条** 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。

公共租赁住房不得用于融资抵押和抵押担保。

**第三十一条**   城区公共租赁住房、乡镇公共租赁住房、园区配建的公共租赁住房、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级人民政府批准后，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。

第九章 监督管理

**第三十二条**  县人民政府将公共租赁住房供给工作纳入真抓实干督查激励范围。县住房和城乡建设(住房保障)部门应当严格落实公共租赁分配入住目标管理。

县人民政府对县住房和城乡建设(住房保障)、发展和改革、公安、民政、财政、自然资源、审计、人社、城管、税务等部门履行住房保障工作职责情况实施监督考核。

**第三十三条** 县住房和城乡建设(住房保障) 部门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。

**第三十四条**  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，由所在地行业主管部门依法对其处理，并依法列入房屋经纪行业失信行为黑名单。

第十章 附则

**第三十五条** 本办法自发布之日起施行。