益阳市中心城区公共租赁住房管理

实施细则

**（征求意见稿）**

第一条【目的】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》（住房和城乡建设部令第11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）等有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条【适用范围】市中心城区（含赫山区、资阳区和益阳高新区城市规划区）范围内的公共租赁住房筹集、准入、分配、使用、退出和管理等工作，适用本细则。

公共租赁住房分为实物配租和租赁补贴两种保障方式。

第三条【职责分工】市住房和城乡建设局负责全市公共租赁住房的指导和监督工作。

市住房保障服务中心负责市人民政府投资的公共租赁住房保障对象的审核登记、实物配租等工作，承担市人民政府投资的公共租赁住房建设、储备、分配和维护维修等后续运营管理等事务性工作，落实中央、省驻益单位和市直单位租赁补贴审核工作，负责中心城区公共租赁住房管理信息系统建设工作，市住房和城乡建设局委托的关于保障性住房建设相关管理职能。

区人民政府（管委会）负责本行政区域内的公共租赁住房筹集、准入、分配、使用、退出和管理等工作，落实租赁补贴“一卡通”发放工作。中央、省驻益单位和市直单位租赁补贴“一卡通”发放工作由市住房保障服务中心委托益阳高新区开发建设局负责。

民政部门负责提供申请人婚姻登记状况、社会救助、家庭收入认定等相关情况。

公安部门负责提供家庭成员户籍状况（包括生存状态）、居住证办理和车辆信息等情况。

自然资源和规划部门负责提供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。

人力资源和社会保障部门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。

退役军人事务部门负责审核申请人优抚对象身份。

市场监督管理部门负责提供申请人从事个体工商或投资办企业等登记信息。

市国资委、市城投集团、市交投集团和益阳职院等投资主体负责持有公共租赁住房的租金收缴、后续管理、维护维修等事务性工作。

街道办事处及社区负责所辖区域内区直单位、社区居民等申请人的家庭人口、收入、财产、住房情况核实和住房保障资格初审工作。

中央、省驻益单位和市直单位负责本单位职工住房保障资格初审工作。

第四条【管理平台】区人民政府（管委会）应充实和加强住房保障管理机构工作力量，健全住房保障多部门联审机制，建立和完善公共租赁住房管理信息系统。

第五条【信息化要求】市、区住房城乡建设（住房保障管理）部门应加强公共租赁住房管理信息系统建设，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【保障对象】公共租赁住房的保障对象为本地城镇低保、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市中心城区稳定就业的外来务工人员，经市、区人民政府同意的其他准入对象。

享受直管公房政策的家庭，不得同时享受公共租赁住房政策。

第七条【保障条件】住房困难家庭是指家庭人均住房建筑面积低于15平方米（含15平方米）的城镇常住户籍家庭。

城镇低保家庭是指家庭人均收入及财产标准低于本市中心城区最低生活保障标准的城镇常住户籍家庭。

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为上年度本市中心城区城镇居民人均可支配收入的50%以下。

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市中心城区城镇居民人均可支配收入的100%以下。

新就业职工是指具有本市中心城区城镇常住户籍，从中专及以上院校毕业，且自毕业的次月起计算时间不满五年（含五年），在本市中心城区工作并与用人单位签订劳动合同或法定的其他就业人员。

在市中心城区稳定就业的外来务工人员是指在市中心城区工作与用人单位签订劳动合同，在本市连续缴纳社会保险12个月以上人员。

第八条【保障方式】公共租赁住房保障以发放租赁补贴方式为主、实物配租方式为辅，同一家庭只能选择一种保障方式。申请公共租赁住房保障的家庭优先以发放租赁补贴方式予以保障。确需实物配租保障的，根据申请和房源情况分类轮候，逐步转为实物配租方式予以保障。

第九条【保障要求】本市中心城区的公共租赁住房租赁补贴标准，由市住房和城乡建设局、市住房保障服务中心会同市财政局提出，报市人民政府批准后实施。

城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在本市中心城区稳定就业的外来务工人员按标准的100%发放。区人民政府（管委会）可适当提高城镇低保住房保障家庭租赁补贴标准。

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

第十条【保障标准】公共租赁住房货币保障按15平方米/人和家庭户籍应保障人口数计算，每户保障面积不超过60平方米。

第十一条 【受理要求】市、区要建立健全常态化申请受理机制，做到随时申请，及时受理。应拓宽申请受理渠道，开通网上服务大厅、公租房APP、微信公众号等服务平台，方便群众办事。

第十二条【申请事宜】家庭自有住房是指全部家庭成员拥有的私有住房。申请家庭有多处自有住房的，住房面积合并计算。

申请家庭成员为具有法定赡养、[抚养](https://www.66law.cn/laws/hunyinjiating/jiehun/fuyang/" \o "扶养" \t "/home/xjkp/文档\\x/_blank)或[抚养](https://v.66law.cn/shuofa/hyjt/znfy/" \o "抚养" \t "/home/xjkp/文档\\x/_blank)关系并长期共同生活的人员，未满18周岁的子女须作为家庭成员共同申请，已满18周岁的未婚子女可以自愿选择是否作为申请家庭成员。

第十三条【申请资料】申请公共租赁住房应当提交下列材料：

（一）申请审核登记表；

（二）家庭成员身份证件、户口登记簿（居住证）及婚姻状况证明；

（三）住房状况证明；

（四）其他证明材料。

新就业无房职工和在本市中心城区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、社会保险缴纳证明材料。申请人已婚的，应提交家庭房屋状况证明材料。

第十四条【诚信保障】申请人应当如实提交家庭人口、住房和收入状况等材料，签订申请材料真实性承诺书。申请人及其全部家庭成员应当书面同意审核机关调查核实其申报信息。

第十五条【申请事宜】申请市人民政府投资公共租赁住房的办理程序：

（一）中央、省驻益单位和市直单位受理申请之日起10个工作日内，对申请人家庭人口、财产和住房状况等情况进行调查核实，提出初审意见，报送市住房保障服务中心审核。

（二）市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，审核其是否符合住房保障条件，对符合条件在门户网站予以公示，公示期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。

第十六条【中心城区自主管理】区人民政府（管委会）投资建设的公共租赁住房，其供应对象的申请程序由区人民政府（管委会）制定。

社会力量投资建设的公共租赁住房，由投资主体制定分配方案，报所在区住房城乡建设（住房保障管理）部门审核批准后向社会公布，由投资主体负责组织实施。保障对象和轮候对象名单报所在区住房保障管理机构备案。

第十七条【年审制度】公共租赁住房保障实行年审制度。市、区住房城乡建设（住房保障管理）部门应组织对正在实施保障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对象，及时清退或取消轮候资格。

第十八条【轮候制度】公共租赁住房实物配租实行轮候制度，对登记为轮候对象的申请人，在轮候期内应当安排相应住房或发放租赁补贴。轮候期一般不超过3年。

轮候期间，轮候对象家庭住房等情况发生变化，应当及时如实申报，经审核不再符合住房保障条件的，由市、区住房保障部门取消轮候登记。

第十九条【公示制度】公共租赁住房房源确定后，住房保障部门应当制定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，保障对象范围等内容。

第二十条【租金标准】公共租赁住房的租金标准，由市发展改革部门会同市住房城乡建设（住房保障管理）部门依据我市经济社会发展及住房市场租金水平、建设成本和保障对象支付能力等因素综合确定，实行动态调整，报市人民政府批准后实施，并向社会公布。

第二十一条【租金支付】公共租赁住房承租人应当根据合同约定按时支付租金，承租人可申请住房公积金支付租金。

第二十二条【承租要求】承租人不得转借、转租、转卖所承租的公共租赁住房或改变其用途。承租人不得改变公共租赁住房原有使用功能和内部结构。承租人不得擅自装修房屋，确需装修的，应取得房屋所有权人或其委托的运营单位同意，且腾退房屋时，不予补偿。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，承租人应负责维修或赔偿。

第二十三条【物业管理】市、区住房城乡建设（住房保障管理）部门可通过政府购买服务的方式实施公共租赁住房运营管理和维护等工作，切实提升公共租赁住房运营管理专业化、规范化水平。

第二十四条【资金保障】建立公共租赁住房后续管理资金保障制度。政府投资公共租赁住房资产（包括住宅和配套的非住宅资产）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同级国库，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及维修养护、管理等，市人民政府投资的公共租赁住房后续管理保障资金，由市财政负责筹集；区人民政府（管委会）投资的公共租赁住房后续管理保障资金，由区级财政负责筹集和管理；社会力量投资的公共租赁住房后续管理资金，由公共租赁住房所有权人及其委托的运营单位负责筹集和管理。

第二十五条【预算管理】市人民政府投资的公共租赁住房后续管理保障资金实行预算管理。市住房保障管理部门应于当年第四季度根据下年度公共租赁住房后续管理工作计划，编制下年度公共租赁住房后续管理费用预算报市财政部门审核。市财政部门应将公共租赁住房后续管理费用纳入市财政年度预算。

市人民政府投资的公共租赁住房维修、更新、后续管理保障资金来源：

（一）中央和省级财政拨付用于公共租赁住房后续管理的补助资金；

（二）市财政预算安排的专项资金；

（三）社会捐赠的住房保障资金；

（四）被征收公共租赁住房的征收补偿款；

（五）公共租赁住房租金收入及市人民政府投资的配套经营性用房租金收入；

（六）其他方式筹集的资金。

第二十六条【诚信要求】市、区住房城乡建设（住房保障管理）部门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。对申请人隐瞒真实情况、提供虚假材料或者以其他不正当手段申请公共租赁住房的，不予受理；已登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，依法收回，并取消其在5年内再次申请租赁公共租赁住房的资格。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究其法律责任。失信行为认定及惩戒办法依据省住房城乡建设厅制定的相关文件执行。

第二十七条 各县（市）区可参照执行，并制定具体实施细则。

第二十八条　本细则自2022年 月 日起施行，有效期为5年。法律、法规、规章和国家、省政策另有规定的从其规定。