通道侗族自治县公共租赁住房管理实施细则（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，规范公共租赁住房（以下简称公租房）管理，提升保障对象满意率，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）和《湖南省公共租赁住房管理办法》（湘建保〔2021〕188号）等规定，结合我县实际，制定本细则。

**第二条** 全县行政区域内公租房的筹集、分配、使用、退出和管理，适用本细则。

**第三条** 本细则所称公共租赁住房，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** 县住房和城乡建设部门负责制定全县公共租赁住房管理相关政策，负责全县公共租赁住房的指导和监督工作。

县人民政府对本行政区域内公共租赁住房管理工作负总责。应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，明确工作机构和人员，工作经费列入同级财政年度预算。

县住房保障服务中心负责实施我县公共租赁住房管理相关政策，负责我县租赁补贴发放，负责我县公共租赁住房的维护、准入、分配、运营和退出等管理工作。

发改、公安、民政、财政、自然资源和规划、城市管理和综合执法、人力资源社会保障、退役军人事务、市场监管、税务、住房公积金管理、数据部门等根据各自职责，做好公共租赁住房管理相关工作。

公租房所在地行政主管部门或乡镇人民政府应当明确工作人员，负责公共租赁住房申请的受理和初审工作。

第二章 保障对象、方式

**第五条** 本地城镇低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工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。

城镇低保、低收入住房困难家庭是指由民政部门认定的通道侗族自治县城镇低保户、低保边缘户、特困人员，且购买的交通工具不超过5万元的住房困难家庭。

城镇中等偏下收入住房困难家庭是指通道侗族自治县城镇户籍，家庭人均可支配收入低于上一年度城镇居民人均可支配收入，且购买的交通工具不超过10万元的家庭。

城镇稳定就业外来务工人员是指在县城规划区域内稳定就业，与用人单位签订劳动合同、连续缴纳社会保险12个月（含）以上且购买的交通工具不超过10万元。

新就业无房职工人员是指申请人系我县机关、国有企事业单位新录用正式职工，与我县用人单位签订通道侗族自治县劳动（聘用）合同；提出申请时在本县工作未满5年；且购买的交通工具不超过15万元。

乡镇（教育、卫生、政府）公租房面向的保障对象为行政事业单位工作人员（含临聘），参照保障性租赁住房政策执行。

**第六条** 公共租赁住房的保障分实物配租和租赁补贴两种方式。

**第七条** 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3年调整一次。

租赁补贴应当按月或季度通过湖南省惠民惠农“一卡通”阳光审批平台发放，每年12月15日前完成该年度最后一次租赁补贴发放。

第三章 申请与审核

**第八条**  申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）申请人年满18周岁、具有完全民事行为能力；

（二）在县城规划区域内无自有住房、商铺或者人均住房面积低于15平方米（含15平方米）。申请家庭自申请之日起前2年内出售、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；

（三）收入、财产符合本县规定标准；

（四）引进人才和工作退养在本县的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的退役军人住房家庭不受收入、财产限制；

（五）未享受过住房补贴等住房保障政策；

（六）具有1年以上通道侗族自治县城镇户口；

（七）县人民政府规定的其他条件。

**第九条**  城镇住房困难家庭申请公共租赁住房的，应当向所在地乡镇人民政府提出申请。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。

新就业无房职工和城镇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。可由用人单位代表本单位职工按规定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。

**第十条** 申请人应当按照本办法规定，如实提交申请材料，签订申请材料真实性承诺书，并书面同意审核机关调查核实其申报信息。

**第十一条** 建立申请人准入多部门联合审核机制，调查核实申请人及家庭成员的申报信息。相关部门应当积极配合，依规免收相关审核费用。

住房和城乡建设部门负责审核申请家庭享受住房补贴等住房保障政策情况。

民政部门负责审核申请人婚姻登记状况、社会救助、家庭经济状况和低收入家庭认定等相关情况。

公安部门负责审核申请家庭成员户籍状况、居住证登记信息等情况。

自然资源和规划部门负责审核申请家庭现有房产（包括商铺、车位等非住宅资产）信息等情况。

人力资源和社会保障部门负责审核申请人劳动人事合同签订备案、企业养老保险缴纳情况。

退役军人事务部门负责审核申请家庭成员是否享受优抚情况。

市场监督管理部门负责审核申请家庭从事个体工商、企业等登记信息。

财政部门负责审核申请家庭财政供养人员工资收入。

税务部门负责审核申请家庭成员纳税信息、现有住房和自有房产（包括商铺、车位及非住宅资产）的现定价格。

住房公积金管理部门负责提供申请人住房公积金缴存及贷款情况。

交警部门负责审核申请人及家庭成员车辆登记信息。

数据部门负责公共租赁住房管理过程中相关机构数据的收集共享，并提供数据服务。

**第十二条**  对公共租赁住房申请按照以下程序审核：

（一）受理。城镇申请人向所在地乡镇人民政府提交书面申请；新就业人员和本县稳定外来务工人员由用人单位汇总向单位所在地的乡镇人民政府提交书面申请。

（二）初审。所在地乡镇人民政府应当自受理申请之日起20个工作日内，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，并在所在地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住房城乡建设部门。对不符合申请条件的，应当书面通知申请人并说明理由。

（三）复审。住房城乡建设部门自收到初审意见和申请材料之日起30个工作日内，根据自然资源和规划、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。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，应当书面通知申请人并说明理由。

对于园区内的审核符合条件的轮候保障对象名单报住房城乡建设部门审查合格后、备案后再向社会媒体公示。

**第十三条** 县住房和城乡建设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，并书面告知复核结果。

第四章 分配与管理

**第十四条**  县住房和城乡建设部门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。

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，应当向社会公开，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。

**第十五条** 公共租赁住房的租赁期限原则上不超过5年，其中新就业无房职工的租赁期限不超过3年，租金一年一交。

租赁期满仍符合保障条件的需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向县住房和城乡建设部门申请续租。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，统一按照本办法第五章的规定执行。

**第十六条** 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。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，并视为已退出轮候。

租赁补贴发放范围为县城区。

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，在轮候期内给予保障；对新就业无房职工和城镇稳定就业外来务工人员等新居民，可设立最长住房保障期限，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。对符合本地公共租赁住房保障条件的优抚对象、病残退役军人、消防救援人员、城镇残疾人家庭、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭等，在同等条件下，可优先实物配租。对符合本县住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。

**第十七条** 企事业单位投资建设的公共租赁住房优先保障本单位员工，在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，其申请与审核、分配管理、使用与退出根据企事业单位、园区制定的具体措施执行。

第五章 使用与退出

**第十八条** 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日内将合同报本县住房和城乡建设部门备案。

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。

**第十九条**  公共租赁住房的租金标准，由县发展改革部门会同县住房和城乡建设部门统筹考虑本县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，并对租金标准进行动态调整和及时向社会公布。

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（重度残疾人、孤寡老人、在乡老复员军人、参战参试退役军人、计划生育特殊家庭、事实无人抚养孤儿）的，可以申请租金减免。

 **第二十一条**  县公共租赁住房所有权人及其委托的运营管理机构应当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，承租人按照合同约定承担相关费用。

**第二十二条**  住房和城乡建设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。应合理确定购买内容，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**  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，经县住房城乡建设（住房保障）部门同意，可以互换所承租的公共租赁住房。

**第二十四条**  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。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；

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

**第二十六条**  建立保障对象退出的部门联合审查机制。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。

不再符合条件的承租人，应当在规定的期限内腾退所承租的公共租赁住房，腾退期限为收到书面通知的30日内，期满承租人不腾退公共租赁住房，且确无其他住房的，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，房屋所有权人或者其委托的运营管理机构可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

经县住房城乡建设（住房保障）部门核实，承租人自有住房为商品毛坯房正在装修且未完成装修的，给予6个月过渡期，过渡期满后腾退所承租的公共租赁住房，过渡期内按市场价收取租金。承租人自有住房为商品毛坯房未装修的，按照市场价格缴纳租金，暂不强制腾退，每年年审时再次核查房子装修情况，按上述条款执行。

承租人已婚子女名下购买房产、车产及办理工商登记的，不影响承租人保障资格。

**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，县市区住房城乡建设部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。以欺骗等不正手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，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。

第六章 资产与权属管理

**第二十八条**  公共租赁住房应按投资主体确定房屋权属。政府（园区）投资建设的公共租赁住房，其产权归本地人民政府（园区）所有，房屋产权人登记为本地住房和城乡建设部门（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，根据出资份额明确产权，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。

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，产权归本地人民政府所有。房屋产权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。

**第二十九条**  公共租赁住房应明确其权属，办理不动产权登记，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。

第七章 监督管理

**第三十条**  县住房城乡建设部门应加强公共租赁住房管理，加快建设进度，强化分配入住，避免空置。

**第三十一条** 加强公租房信息系统建设，强化部门协同和信息共享。正在享受公租房保障的对象应接受保障资格动态审核。动态审核主要依靠公租房信息系统自动比对开展。暂未纳入公租房信息系统管理的保障对象，结合公租房租赁合同续签，县住房和城乡建设部门每年组织一次动态审核。

**第三十二条** 县住房和城乡建设部门和其他有关部门、双江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。任何组织和个人有权对违反本细则的行为进行举报、投诉。有关部门和单位接到举报、投诉，应依法核实、处理。

第三十三条 县住房和城乡建设部门和其他有关职能部门及其工作人员，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。

**第三十五条** 公租房的日常维护及管理应由公租房使用主体行政主管部门进行管理，城区公租房由县住房保障服务中心进行管理，乡镇政府公租房由当地人民政府进行管理，乡镇卫生、教育等行业部门公租房由行业主管单位进行管理。

第八章 附则

**第三十六条**  本细则自发布之日起施行。《通道侗族自治县人民政府办公室关于印发〈通道侗族自治县保障性住房分配和运营管理办法〉的通知》（通政办发〔2018〕17号）同时废止。