如皋市公共租赁住房管理办法

（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条** 为加快发展公共租赁住房，规范公共租赁住房管理，进一步完善我市住房保障体系，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《住房和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）、《关于全面推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》（苏建房保〔2014〕20号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内公共租赁住房的规划、建设、房源筹集、申请、分配、监督管理等相关活动。

**第三条** 本办法所称公共租赁住房是公共租赁住房和廉租住房并轨后的统称，是指政府投资或提供政策支持，限定户型面积、供应对象和租金标准，面向本市行政区域内城镇中等偏下收入、低收入、低保和特困职工住房困难家庭以及新就业人员、稳定就业的外来务工人员和高层次紧缺类专业人才等对象出租的保障性住房。

本办法所称中等偏下收入、低收入、低保和特困职工住房困难家庭，是指家庭收入和住房状况等符合规定条件的本市主城区城镇居民家庭。

本办法所称新就业人员，是指自大中专院校毕业不满5年，在本市与用人单位签订劳动合同并缴纳社会保险，具有本市户籍的从业人员。

本办法所称稳定就业的外来务工人员，是指在本市与用人单位签订劳动合同并缴纳社会保险，不具有本市户籍的从业人员。

本办法所称高层次紧缺类专业人才，是指按照国家、省、市人才计划引进并由市人才工作主管部门认定属于本市经济和社会事业发展高层次、紧缺类专业的人才。

**第四条** 公共租赁住房保障可以通过实物配租、租赁补贴等方式实施。

公共租赁住房实物配租，是指向符合条件的公共租赁住房保障对象提供住房，并按照规定标准收取租金。

公共租赁住房租赁补贴，是指向符合条件的公共租赁住房保障对象发放货币补贴，由其按规定自行承租住房。

**第五条** 公共租赁住房建设管理坚持“政府主导、社会参与、市场运作、因地制宜”的原则，并严格实行对保障对象有限期租赁和只租不售原则。

**第六条** 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）是公共租赁住房的行政主管部门，负责全市公共租赁住房的规划、建设、监督、管理及市政府投资建设的公共租赁住房的配租管理及租赁补贴的审核发放工作，市住房保障服务中心是全市公共租赁住房管理实施机构。

市总工会负责本市城镇特困职工认定等具体工作。

市民政局是本市城乡中等偏下收入、低收入、低保家庭收入认定的主管部门，负责市政府投资的公共租赁住房申请家庭的财产和收入审核等具体工作。

市物价局、财政局负责会同市住建局制定政府投资公共租赁住房租金标准、租赁补贴标准等相关工作。

市发改、国土、市场监督、规划、人社、监察、审计、统计、公安、税务、住房公积金管理、银行、证券等相关部门、各镇(区、街道)人民政府（管委会）各司其职，协同做好公共租赁住房的相关工作。

各镇（区、街道）、社区居委会承担城乡低收入家庭的有关调查、评议、公示等日常服务工作，明确住房保障专职工作人员，负责本辖区内公共租赁住房申请的受理、审核等具体工作。

**第七条** 公共租赁住房实行分级分类保障原则。

（一）市政府投资建设的公共租赁住房主要用于保障市人民政府所在地的街道范围（即如城街道）内城镇中等偏下收入、低收入、低保、特困职工住房困难家庭及市级部门和市直属单位的新就业人员、稳定就业的外来务工人员及高层次紧缺类专业人才的住房需求；

（二）镇（区、街道）政府（管委会）投资建设的公共租赁住房主要用于保障所属镇（区、街道）中等偏下收入、低收入、低保、特困职工住房困难家庭及新就业人员、稳定就业的外来务工人员及高层次紧缺类专业人才的住房需求；

（三）其他投资主体投资的公共租赁住房主要用于保障本单位的新就业人员、稳定就业的外来务工人员的住房需求。

**第二章 规划建设和房源筹集**

**第八条** 市住建局会同市有关职能部门，编制符合城市（镇）总体规划和土地利用总体规划的市公共租赁住房发展规划，报市人民政府批准后实施。

**第九条** 市住建局根据省市下达的公共租赁住房年度目标任务，结合我市公共租赁住房发展规划，会同市有关部门制定公共租赁住房年度实施计划，报市政府批准后公布实施，并作为年度建设目标任务分解的依据。

公共租赁住房保障纳入市政府对各镇（区、街道）住房保障年度责任制考核。市住建局负责协调检查公共租赁住房实施情况，并定期开展督查和考核。

**第十条** 公共租赁住房建设用地纳入土地利用年度计划，实行计划单列，专地专供。

政府或政府所属机构直接投资的公共租赁住房，国有建设用地可以实行划拨供应。其他主体投资的公共租赁住房，国有建设用地以出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。所建公共租赁住房的套型结构、建设标准和设施配套条件作为土地供应的前置条件予以明确。

**第十一条** 新建的公共租赁住房应当以小户型为主，单套建筑面积不得超过90平方米，配置基本生活设施，以满足租赁对象的基本生活需求，允许配建适量的商业用房。

严格控制建设标准和工程造价，工程质量实行终身责任制。公共租赁住房的验收和保修，按国家有关规定及合同约定执行。

非新建方式筹集的公共租赁住房，要坚持“安全、小型、适用”的原则。

**第十二条** 建立长期稳定的公共租赁住房的资金筹措渠道。政府投资建设的公共租赁住房保障资金主要包括：

（一）年度财政预算安排的专项建设资金；

（二）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；

（三）土地出让净收益中安排的不低于10%的原廉租住房保障资金；

（四）中央和省安排的专项补助资金；

（五）经济适用住房上市时补缴的收益金；

（六）公共租赁住房及配套设施租金收入；

（七）通过投融资方式筹集的资金；

（八）社会捐赠及其他符合国家规定的资金。

**第十三条** 公共租赁住房可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资，并实行“谁投资、谁收益”的原则。鼓励各类投资主体在外来务工人员集中的镇（区、街道）及其工业集中区周边，利用国有土地依照规划条件，建设符合公共租赁住房建设标准的外来务工人员宿舍。经认定的外来务工人员宿舍享受公共租赁住房建设和运营的有关优惠政策。

**第十四条** 公共租赁住房房源可以通过下列渠道筹集：

（一）政府投资新建、改建、收购、租赁的住房；

（二）政府提供政策支持由各类产业园区管理机构、企业或其他机构投资新建、改建、收购、租赁的职工公寓和集体宿舍；

（三）退出或闲置的原廉租住房、经济适用住房、直管公房等保障性住房；

（四）其他渠道筹集的住房。

**第三章 保障对象**

**第十五条** 公共租赁住房申请坚持诚信原则，实行失信惩戒制度。

申请人申请公共租赁住房，应当按照规定提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。个人征信系统近五年有不良记录的申请人，相关部门不予受理其申请。

**第十六条** 城市中等偏下收入、低收入、低保和特困职工住房困难家庭申请公共租赁住房以家庭为申请单位。申请公共租赁住房时，应当确定一名符合申请条件且具备完全民事行为能力的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。单身居民申请公共租赁住房的，本人为申请人。无民事行为能力人及限制民事行为能力人，不得单独申请公共租赁住房。

新就业人员、稳定就业的外来务工人员及高层次紧缺类专业人才申请公共租赁住房的，由所在用人单位为申请人代表本单位职工统一申请。

**第十七条** 城市中等偏下收入、低收入、低保和特困职工住房困难家庭申请公共租赁住房，应当同时具备下列条件：

（一）申请人与共同申请人之间应当具有法定的赡养、抚养或扶养关系，并共同生活，户籍迁出市外的，不计入保障人口数，但因就学（不含自费出国留学）、服兵役等原因迁出且仍在就学、服役期间的，可作为共同申请人计入保障人口数；

（二）家庭成员中至少有一人取得本市主城区常住居民户籍满5年且实际居住满3年；

（三）申请人为单身人士的，年龄须满35周岁。属离异单身的，离异时间须满2年；

（四）家庭人均可支配收入低于本市确定的中等偏下收入线标准；

（五）家庭人均住房建筑面积低于20平方米。

**第十八条** 有下列行为的中等偏下收入、低收入、低保和特困职工住房困难家庭不得申请公共租赁住房：

（一）申请人申请之日前3年内有房产转让行为的（含转让、析产、赠与、拍卖、没收等）。因家庭成员患重大疾病等原因造成经济条件特别困难，转移房产产权的（不含转移给直系亲属及兄弟姐妹），在申请住房保障时，不受转让房产的条件限制；

（二）申请人已享受过房屋拆迁（征收）补偿安置的；

（三）申请人家庭已享受原廉租住房实物配租或经济适用住房保障的；

（四）申请人家庭已享受政府住房优惠政策，包括优惠购买公有住房、集资房、安居房以及领取了房改货币补贴款的；

（五）申请人家庭有商业、办公、工业、仓储等经营性房产的；

（六）拥有小汽车或经营性机动车的；

（六）参与使用农村宅基地建房的；

（七）住房保障主管部门认定的其他不得申报的情形。

**第十九条** 新就业人员申请公共租赁住房，应同时符合以下条件：

（一）持有大中专院校毕业证，从毕业当月计算起未满60个月；

（二）持有本市城区、镇区户籍或居住证明；

（三）与本市城区、镇区内工作单位签订劳动合同或聘用合同，缴纳社会保险和住房公积金，具有租金支付能力；

（四）本人及家庭成员在本市城区、镇区无私有住房，未租住公有住房；

（五）年满18周岁，具有完全民事行为能力。

**第二十条** 稳定就业的外来务工人员申请承租公共租赁住房，应同时符合以下条件：

（一）持有本市城区、镇区户籍或居住证明；

（二）与本市城区、镇区内工作单位签订劳动合同或聘用合同，缴纳社会保险和住房公积金，具有租金支付能力；

（三）本人及家庭成员在本市城区、镇区无私有住房，未租住公有住房；

（四）年满18周岁，具有完全民事行为能力。

**第二十一条** 市级部门和市直属单位引进的高层次紧缺类专业人才申请公共租赁住房，应当具备下列条件：

（一）由市人才工作主管部门引进的国家、省、市人才计划对象，以及经市人才工作主管部门认定的对本市经济和社会事业发展具有重要作用的其他人才；

（二）在本市属无房户，在申请受理之日前没有转让过房产；

（三）申请时没有享受过本市人才住房补贴、安家费或其他住房保障。

各镇（区、街道）引进的高层次紧缺类专业人才申请公共租赁住房的管理办法，由各镇（区、街道）政府另行制定，并报市住建局备案。

**第四章 申请和核准**

**第二十二条** 城镇中等偏下收入、低收入、低保和特困职工住房困难家庭申请市政府投资建设的公共租赁住房，按下列程序办理：

（一）申请。由申请人向户籍所在地的社区提出书面申请，填写《如皋市公共租赁住房保障申请表》和《城市中低收入住房困难家庭调查表》，并提交下列材料：

1．申请人及共同申请人的身份证、户口簿、婚姻状况等证明材料；

2．申请人及共同申请人的从业、收入证明、社会保险缴纳证明(须提供社保经办机构出具的社会保险缴费证明)；

3．申请人及共同申请人的住房证明，私有住房提供不动产权证书（房屋所有权证书）或购房协议，租住公房的，提供承租公房证明；

4．低保、特困、残疾等特殊困难家庭及军烈属等优抚对象证明；

5．户籍从外地迁入的，应提供原户籍所在地住房保障部门出具的是否享受住房保障情况证明；

6．因家庭成员患重大疾病出售房产用于治疗的，提供二级甲等以上（含二级甲等）医院的诊断、住院病历、医保报销凭证等。

7．其他需要提供的材料。

（二）初审。社区居委会收到申请人的申请材料后，应当及时作出是否受理的决定，申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当一次性告知申请人需要补充的全部材料，受理时间从申请人补齐材料的次日起计算，并向申请人出具书面受理凭证。社区应当自受理之日起15个工作日内，通过查档取证、入户核实、邻里访问及信函索证等方式对申请家庭的人口、住房和收入进行走访核查，并提出初审意见。经初审，不符合申请条件的，应当告知申请人；符合申请条件的，需安排公示，公示时间不少于10个工作日。公示期内接到书面异议的，社区应在接到书面异议之日起5个工作日内重新调查核实。经公示无异议或异议不成立的，社区应当在公示期满3个工作日内将申请材料、初审意见及公示情况等材料报送街道办。

街道办应当自收到申请材料之日起15个工作日内，完成对申请人家庭的人口、住房状况和收入状况等情况的核查，组织社区居民委员会初审，经初审不符合申请条件的，应当告知申请人；符合申请条件的，由街道办将申请材料、初审意见及公示情况等材料报送市民政局。

（三）家庭收入审核。市民政局收到街道办报送的申请材料后，应在15个工作日内完成对申请人家庭财产、收入的审核，经审核，不符合条件的，市民政局应当告知申请人所在街道办并说明理由；符合条件的，将审核意见连同相关申请材料报送市住建局（市住房保障服务中心）。

（四）住房状况审核。市住建局（市住房保障服务中心）应当在15个工作日内完成对申请人家庭住房状况进行审核，经审核不符合条件的，市住建局应当告知申请人所在街道办事处并说明理由；经审核符合条件的，由市住建局安排在相关媒体上公示，公示时间不少于10个工作日。公示期内有异议且异议成立的，市住建局应当告知申请人所在街道办事处并说明理由；公示期满无异议或异议不成立的，市住建局审批同意后，予以登记为公共租赁住房轮候对象，适时配租公共租赁住房。

（五）摇号选房。已登记为公共租赁住房轮候的对象，由市住建局（市住房保障服务中心）结合市政府投资建设公共租赁住房的供应情况，择期采用公开摇号（抽签）方式确定公共租赁住房轮候对象的选房顺序，并由轮候对象根据选房顺序自主选房。

**第二十三条** 新就业人员、稳定就业的外来务工人员及高层次紧缺类专业人才申请公共租赁住房，申请人应直接向用人单位提出申请，再由用人单位集中统一申请。用人单位须明确入住人员名单，并对入住人员以及提供材料的真实性负责。申请经批准后，用人单位根据被批准的入住人员名单进行组合安置，办理入住手续，缴纳租金及相关费用并承担本单位入住人员的管理责任。

**第五章 实物配租**

**第二十四条** 公共租赁住房实物配租实行分级分类轮候、公开配租和租赁补助制度。

**第二十五条** 市政府投资建设的公共租赁住房租金标准实行政府定价或政府指导价，综合考虑社会经济发展水平及市场租赁价格水平等因素，具体由市物价局会同市住建局、财政局按规定核定，按年度实行动态调整，并向社会公布。

**第二十六条** 各镇（区、街道）政府（管委会）、企业或其他机构投资建设的公共租赁住房的租金标准可参照市政府投资建设的公共租赁住房租金标准确定。

**第二十七条** 对缴纳公共租赁住房租金确有困难的低保、特困住房困难家庭，经市住建局批准，可给予租金减免。

**第二十八条** 公共租赁住房初次承租期一般为1年。初次承租期满后，承租人仍然符合保障条件的可以申请续租，续租必须重新签订书面合同，其中，新就业人员续租期最多不超过5年。

获得市级及以上劳动模范（含相当于市级及以上劳模待遇）的人员、见义勇为人员或遗属、烈士遗属、因公牺牲人员遗属、退出现役的伤残军人及其他符合政府规定的住房保障优先保障对象，在配租时优先予以安排。低保、特困、孤、老、病、残等无房特殊家庭优先于住房困难家庭给予保障。

**第二十九条** 市政府投资建设的公共租赁住房建筑面积与申请家庭的保障面积相对应，一人或二人户家庭一般安排一室户型，三人及三人以上户家庭一般安排二室户型。每户家庭只限申请承租一套公共租赁住房。

**第六章 公共租赁住房租金补贴**

**第三十条** 公共租赁住房租金补贴实行分类补贴原则，对于不同收入水平的保障对象，市住建局可向其分档次发放差别化的住房租赁补贴。

**第三十一条** 公共租赁住房租金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，由市住建局会同市财政局、物价局根据本市经济社会发展水平、保障对象收入层次及市场租金水平等因素进行调整，报市政府确定后向社会公布。

**第三十二条** 符合发放要求的城镇中等偏下收入、低收入、低保和特困职工住房困难家庭住房困难家庭，应当自行租赁非直系亲属所有的住房，由市住建局向其发放住房租赁补贴。

**第七章 监督管理和退出机制**

**第三十三条** 公共租赁住房租赁合同示范文本由市住建局制定并公布。承租人应当按照公共租赁住房租赁合同的约定使用公共租赁住房，承担租金及物业管理费。

公共租赁住房承租人对住房不享有收益权、处分权，使用权不得转让。

**第三十四条** 已登记在册的公共租赁住房申请人无正当理由不接受配租的房源、不签订公共租赁住房合同、不按规定时间办理入住手续的，作弃权处理，2年内不得再次申请公共租赁住房。

**第三十五条** 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意。承租人自行装修公共租赁住房的，在退出时，不予补偿。

**第三十六条** 公共租赁住房保障实行年度审核制度。市住建局会同市民政局等有关职能部门对已经享受公共租赁住房实物配租的城镇中等偏下收入、低收入、低保、特困职工住房困难家庭的家庭收入、人口及住房变动情况进行年审。不再符合保障条件的，应当按规定及时退出公共租赁住房。各镇（区、街道）负责对承租公共租赁住房的新就业人员、外来务工人员进行年审，新就业人员、外来务工人员所在单位应当主动向各镇（区、街道）提供材料，配合做好年审工作。

**第三十七条** 承租人有下列情形之一的，出租人可以解除公共租赁住房租赁合同，限期承租人退回公共租赁住房：

（一）转借、转租或擅自调换公共租赁住房的；

（二）改变承租的公共租赁住房居住用途的；

（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3个月以上未在承租的公共租赁住房内居住的；

（六）连续3个月或累计6个月拖欠租金经催缴后仍不支付的；

（七）因故意或者重大过失，造成所承租的公共租赁住房严重毁损的；

（八）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；

（九）租赁期内，承租、承购其他保障性住房或获得其他形式住房保障的；

（十）根据租赁合同的约定或者法律规定应当收回公共租赁住房的。

**第三十八条** 公共租赁住房被收回的，承租人应当自收到解除合同或者终止合同通知之日起30日内搬出，并办理相关手续。退出确有困难，无法按期搬出的，承租人可以申请最长不超过6个月的延长居住期限。延长期内，按照同区域同类型住房的市场租金收取租金。承租人无正当理由拒不退回公共租赁住房的，市住建局或产权单位应当要求其限期退回，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。

**第八章 法律责任**

**第三十九条** 申请人、用人单位隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，相关部门不予受理，给予警告，取消申请资格。已经登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由市住建局责令其退回，并按照市场租金标准计缴承租期的租金。公共租赁住房申请人有前述行为的，依法记入个人征信记录，自被取消资格或者责令退回之日起5年内不得再次申请住房保障。

**第四十条** 承租人因使用不善造成房屋或设施毁损、灭失的，应当依合同约定承担赔偿责任。

**第四十一条** 负责住房保障工作的相关人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害公共租赁住房申请人、承租人合法权益的，由其所在单位或者上级主管部门依法依纪进行查处；构成犯罪的，移交司法机关依法追究其刑事责任。

**第九章  附 则**

**第四十二条** 本办法由市住建局负责解释。

**第四十三条** 本办法自印发之日起施行。原《如皋市公共租赁住房管理办法》（皋政规〔2011〕5号）、《如皋市廉租住房保障实施细则》（皋政规〔2011〕7号）同时废止。