常德市城区公共租赁住房建设管理

实施细则(征求意见稿）

第一章 总则

第一条 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《公共租赁住房建设管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《住房和城乡建设部 国家发展改革委员会 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保[2019]55号）、《湖南省公共租赁住房管理办法》（湘建保〔2021〕188号）等有关文件规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本细则适用武陵区、鼎城区、常德经济技术开发区、柳叶湖旅游度假区内**公共租赁住房（以下简称公租房）**筹集、准入、分配、使用、退出和管理等工作。

第三条 市住房和城乡建设局是全市住房保障工作行政主管部门，负责制定全市公租房建设管理相关政策，负责对全市公租房建设管理工作的指导和监督。

 市住房保障服务中心是全市住房保障工作业务管理机构，负责全市公租房建设管理相关政策的实施，负责对全市公租房建设管理工作的监管，指导全市租赁补贴发放工作，负责市直管公租房保障对象的资格核准，负责市直管公租房的筹集、分配、使用、退出和管理工作。

区住房保障机构负责本行政区域内的公租房筹集、准入、分配、使用、退出和管理等工作。

街道办事处（乡镇人民政府）及社区居委会负责申请人家庭人口、收入、财产、住房情况核实和住房保障资格初审工作。

财政部门负责公租房建设资金的筹集、管理、拨付，并依规对公租房租金统一监管。

**发展改革部门负责核定管理本行政区域内的公租房租金以及租赁补贴标准。**

民政部门负责审核申请人婚姻登记状况、社会救助情况、家庭经济状况核对和**低**收入家庭认定等相关工作。

公安部门负责审核家庭成员户籍状况、**居住登记信息、**居住证办理和车辆信息等工作。

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、车库等非住宅资产）信息等工作，**为市城区公租房项目办理规划及用地审批相关手续**。

**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。**

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。

市行政审批局负责公租房管理过程中相关机构数据的汇集共享，并提供数据服务。

市国资管理部门负责**督促监管企业**提供申请人及家庭成员享受国有直管公房住房保障政策情况。

第四条 市、区人民政府（园区管委会）应成立独立住房保障管理机构，充实和加强工作力量，建立健全住房保障多部门联审机制，工作经费列入同级财政年度预算。

1. 建设管理

第五条 新筹集公租房应科学规划、合理布局，房源通过新建、改建、配建、购买等方式筹集。优先安排在交通顺畅、生活便利、基础配套设施完善的区域。市政基础配套设施做到同步设计、同步建设、同步交付使用。鼓励将政府持有的存量住房用作公租房。

 第六条 公租房应根据住房保障覆盖面和住房困难家庭实际需求设计多种户型，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。集中新建的小区按相关规定配建综合服务场所。改建、购买的公租房应根据市场房源的供应情况适当放宽住房面积，单套建筑面积原则上不超过70平方米，特殊情况超过90平方米时，按2套计算公租房套数,应以合租形式配租。

第七条 新建的公租房从开工建设到分配入住以3年为一个周期，高层建筑以4年为一个周期，期末分配入住率应达到90％以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到90％以上。

第八条 住房城乡建设（住房保障）部门要强化对公租房项目招标、勘察设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，强化建设单位首要责任，全面落实质量终身责任制，切实保证公租房建设质量安全。

第九条 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。

第三章 保障对象、方式及标准

第十条  **本地城镇低收入、**中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工、在城镇稳定就业住房困难的外来务工人员和引进人才等符合本地公租房准入条件的，应纳入公租房保障范围。

住房困难家庭是指：户内家庭成员无房或家庭人均住房建筑面积低于16平方米的家庭。在计算家庭人均面积时，商铺面积按1:1的换算比例计入家庭住房总面积。申请人家庭的唯一房产，经有资质的鉴定机构鉴定为D级危房或不具备居住功能的视为无房户。申请人父母或子女对其子女或父母有住房资助能力时，其子女或父母不应纳入公租房保障范围。

住房资助能力是指：子女婚后或父母与子女因其他原因分户居住时，父母或子女家庭住房建筑面积大于120平方米时认定父母对子女或子女对父母有住房资助能力。

**城镇低收入家庭是指:家庭成员人均收入和家庭财产状况符合当地民政部门规定的低收入标准的城镇居民家庭。**

城镇中等偏下收入家庭是指：家庭成员人均收入低于上年度市城区城镇居民人均可支配收入的60%，且财产状况符合当地相关规定的家庭，**由民政部门实施家庭经济状况核对，住房和城乡建设（住房保障）部门认定。**

新就业职工是指：具有市城区城镇常住户籍，从**专科及以上院校毕业**，且自毕业的次月起计算时间不满5年，在市城区工作,并与用人单位签订劳动合同，在本市缴纳社会保险的人员或法定的其他新就业人员。

 在市城区稳定就业的外来务工人员是指：在市城区工作并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（含）以上的非本地户籍人员。

引进人才是指：有组织、人社部门和用人单位提供的引进人才证明，在市城区工作并与用人单位签订劳动合同。已享受**我市引进人才住房保障相关政策的不得重复享受**。

 市级保障原则：市直管公租房主要保障江北城区（**武陵区、柳叶湖旅游度假区**）新就业无房职工，稳定就业住房困难的外来务工人员、引进人才。
 区级保障原则：按照属地管理的原则，对本行政区内符合条件的保障对象，依申请实行应保尽保。武陵区、柳叶湖旅游度假区负责本地**低收入家庭、**中等偏下收入家庭的住房保障，有条件时租赁补贴可扩面保障本地新就业人员和外来务工人员。

第十一条 公租房的保障方式分为：

实物配租和租赁补贴两种。

实物配租指政府向符合申请条件的家庭提供公租房，**按照核定租金价格缴纳房租**。

租赁补贴指政府向符合申请条件的家庭发放租房补贴，自行承租住房。租赁补贴资金全部下放到区政府，由各区政府负责向符合保障条件的家庭发放租赁补贴。

第十二条 市城区公租房租赁补贴保障面积标准为：

（一）一人户保障面积为30㎡；

（二) 两人户保障面积为45㎡；

（三）三人及以上户保障面积为60㎡。

第十三条 市主城区公租房现行租赁补贴标准为：

（一）**低收入家庭**：按照保障标准7元/㎡进行核算，补贴金额为一人户210元/月，两人户315元/月，三人及以上420元/月；

（二）其他保障户：按照保障标准5元/㎡进行核算，补贴金额为一人户150元/月，两人户225元/月，三人及以上300元/月。

**市城区公租房的租金标准以及租赁补贴标准，由市发展改革部门会同市住房和城乡建设（住房保障）部门分类分档确定。**市城区公租房租金标准以及租赁补贴标准实行动态管理，原则上每三年调整一次。

公租房租赁补贴资金按月或季度通过“一卡通”系统发放，每年12月15日前完成年度最后一次租赁补贴发放。专项补助资金管理按《常德市财政惠民惠农补贴资金“一卡通”发放管理操作规程》（常政办函[2023]17号）文件执行。

1. 申请与审核

第十四条 市直、各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。各区政务中心应设立申请窗口，受理本行政区公租房申请事项；市政务中心应设立申请窗口，受理江北城区（**武陵区、柳叶湖旅游度假区**）新就业无房职工，稳定就业住房困难的外来务工人员，引进人才的公租房的申请事项。

第十五条 申请公租房保障，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）在本地无自有住房或者住房面积低于本地规定标准。申请家庭申请之日起前2年出售、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）**民政部门认定的低收入家庭和住房和城乡建设（住房保障）部门认定的中等偏下收入住房困难家庭**；

（四）申请人为外来务工人员的，须在本地稳定就业、连续缴纳社会保险12个月（含）以上；

（五）未享受过房改购房、集资建房、经济适用住房和住房补贴等政策；

（六）市、区人民政府规定的其他条件。

第十六条 申请公租房应当提交下列材料：

（一）填写完整的申请审核登记表；

（二）申请人及其配偶、父母、子女和其他家庭成员身份证件、户口登记簿，申请人婚姻状况材料；

（三）申请人及家庭成员住房、收入和财产状况材料；

（四）其他材料。

新就业无房职工、在市城区稳定就业的外来务工人员以及引进人才申请公租房，应当提交与用人单位签订的劳动合同、社会保险缴纳材料；提供用人单位组织机构代码证或工商营业执照；新就业无房职工还需提供**毕业证**。

第十七条 申请人应当按规定如实提交申报材料，签订申请材料真实性承诺书及**家庭经济状况核对授权书**，并书面同意审核机关调查核实其申报信息。

第十八条 公租房申请按照以下程序审核：

（一）**本地城镇低收入家庭**、中等偏下收入住房困难家庭在属地街道办事处（乡、镇人民政府）申请。

 申请人在网上下载公租房申请审核表，如实填写并携带申请材料至街道办事处（乡、镇人民政府）提交申请。

 街道办事处（乡、镇人民政府）应当自受理申请之日起15个工作日内，组织社区居委会对申请人家庭住房状况、家庭收入、财产等情况进行调查核实，提出初审意见，并在申请人所在街道办事处（乡、镇人民政府）或社区公示，公示期为7天，公示期满后将初审意见和申请材料一并报送区住房城乡建设（住房保障）部门审核。

 区住房城乡建设（住房保障）部门应当自收到初审意见和申请材料之日起10个工作日内，**委托民政部门开展家庭经济状况核对**，并根据自然资源、民政等部门对申请人家庭现有住房状况、家庭收入、财产等认定情况进行复核，审核其是否符合住房保障条件。经审核，对符合条件的申请人在区住房城乡建设（住房保障）门户网站予以公示，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，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。

（二）新就业无房职工、稳定就业住房困难的外来务工人员、引进人才在工作单位所在地，区级政务服务中心住保窗口申请；江北城区（含武陵区、柳叶湖旅游度假区）上述人员直接在市政务服务中心（住保窗口）申请。

申请人在网上下载公租房申请审核表，如实填写并携带申请材料，提交给用人单位调查核实**并**提出初审意见，**同时**在所在单位进行初审公示，公示期为7天。

公示期满后，将初审意见和申请材料一并报送市（区）政务中心住保窗口，政务中心（住保窗口）自受理之日起15个工作日内进行复查核实，提出复查核实意见，并报同级住房和城乡建设（住房保障)部门。住房保障部门应当自收到复查核实意见后10个工作日内完成终审并公示，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，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。

 （三）自建自营公租房的园区或企事业单位住房困难员工直接向园区管理机构或企事业单位提出书面申请。

申请人在网上下载公租房申请审核表，如实填写并携带申请材料到园区管理机构或企事业单位公租房管理部门提交申请。

园区管理机构或企事业单位自受理申请15个工作日内组织相关部门对申请对象进行审核，并在园区或企事业单位进行公示，公示期为7天，经公示无异议或异议不成立的，登记为住房保障轮候对象，并向社会公布，同时将轮候对象名单报住房城乡建设（住房保障）部门备案。

申请人对审核结果有异议的，可以向属地住房城乡建设（住房保障）部门申请复核。住房城乡建设（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。

第十九条 企事业单位投资建设的公租房优先保障本单位务工人员，在开发区、园区建设的公租房优先保障开发区用工单位和园区就业人员。剩余房源由市、区两级住房和城乡建设（住房保障）部门纳入本地公租房房源统一管理，统筹配租给本地其他保障对象。

第二十条 企事业单位投资建设和开发区、园区投资建设的公租房，应当办理所有权初始登记，不得转移登记或处置。产权单位、开发区、园区管理机构或其委托的运营管理机构制定配租及运营管理方案。并报住房和城乡建设（住房保障）部门备案审查。

公租房只能出租，不得出售或变相出售。在规定配租期限内，因单位资产处置等情况确需整体转让的，不得改变原用途，应继续出租。

第五章 轮候与分配

第二十一条 符合条件的申请人可自主选择保障方式。

公租房的实物配租实行轮候制度，住房保障管理机构应当根据轮候对象的申请顺序，综合轮候对象的住房困难程度、收入水平和财产等情况合理确定轮候顺序。

对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排相应住房，超过轮候期仍未分配公租房的，须向轮候对象发放租赁补贴，轮候期为**1**年。

第二十二条 选择租赁补贴的保障对象，在保障资格审查通过后的次月开始发放租赁补贴。

 已享受租赁补贴的申请人，需要实物配租时，须向住房保障管理机构提出变更保障方式申请。登记为实物配租轮候对象后，轮候期内不再发放租赁补贴，超过**1**年轮候期仍未分配到公租房的，必须再次发放租赁补贴，且轮候顺序不变。

轮候期间，轮候对象家庭住房状况、家庭收入和财产等情况发生变化，轮候对象应当及时如实申报，经审核不再符合住房保障条件的，由住房保障管理机构取消轮候登记，并书面告知轮候对象。

住房保障管理机构对轮候对象应进行动态管理，定期对轮候对象家庭住房状况、家庭收入和财产等情况进行核实，特别是公租房分配前和租赁补贴发放前应进行再次核实。经核实不再符合住房保障条件时，立即终止该轮候对象的实物分配或租赁补贴发放，并书面告知轮候对象。

 第二十三条 对符合本地公租房保障条件的优抚对象、**低收入家庭、**伤病残退休军人、城镇残疾人家庭、消防救援人员、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭、计划生育特困家庭、多孩家庭等符合国家有关规定的其他家庭，在同等条件下，可优先分配。

第二十四条 住房保障管理机构应根据轮候顺序、上班通勤距离、房型等情况进行实物配租。新房源应采用按轮候顺序自主选房或摇号的方式进行分配。

市城区公租房实物配租原则：符合条件的申请人家庭只能承租一套保障性住房。具体配租原则如下：

（一）单身人员原则上配租单间或最小户型住房；

（二）二人及二人以下家庭原则配租一室一厅；

（三）符合下列条件之一的家庭配租二室一厅：

1、三人及三人以上家庭；

2、家庭关系为父女或母子且子女年满8岁；

3、均未成家的兄妹二人同住；

4、合租方式申请租住的。

第二十五条 经审核通过的轮候对象，有以下情况之一的视同放弃当次住房保障资格，且2年内不再予以住房保障：

（一）未在规定时间、地点参加选房的；

（二）参加选房但放弃所选定的住房的；

（三）已选房但未在规定时间内签订租赁合同的；

（四）签订租赁合同后6个月未入住的；

（五）其他放弃住房保障的情况。

第六章 使用与退出

第二十六条 公租房分配对象收到公租房入住通知后，应在7日内与房屋所有权人或其委托的运营管理机构签订公租房租赁合同。租赁合同签订后，公租房所有权人或者其委托的运营管理机构应当30日内将合同报市、区住房城乡建设（住房保障）部门备案。

第二十七条 公租房承租人应当根据合同约定，按时支付租金，政府提供的实物配租房源实行租金减免，承租人符合以下规定条件的，可以申请租金减免。减免类别及标准：

一类：本地特困人员家庭，按核定的公租房租金100%给予减免。

**二类：本地最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭等低收入家庭按核定的公租房租金70%给予减免。**

三类：其他住房困难家庭按发改委核定的公租房租金标准收取。

享受其他优惠政策的按相关文件执行,符合多项政策的按最优惠标准执行，不得重复享受。

第二十八条 共有产权的公租房，按照政府和共有产权人的出资比例确定产权份额，承租人应缴纳政府所占份额部分的租金。

第二十九条 公租房的租赁期限不超过3年，租赁期满承租人应主动腾退房屋。租赁期满仍符合保障条件需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向房屋所有权人或其委托的运营管理机构申请续租。经审查符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

第三十条 市、区住房城乡建设（住房保障）部门应建立保障对象退出的审核制度。住房保障管理部门应组织或指导房屋所有权人以及运营管理机构对正在实施保障的对象和轮候对象每年进行资格审查（以下简称年审）。保障对象通过购买、受赠、继承等方式获得住房，或家庭收入、财产等情况发生变化，或违规使用公租房等不再符合住房保障条件的，取消其保障资格，由住房保障管理部门书面通知并说明理由。

承租人在规定时间内不提供年审资料拒绝年审的，以及承租人累计6 个月以上拖欠租金的，按年审不再符合住房保障条件处理，取消其保障资格。

不再符合住房保障条件的承租人，应当在3个月期限内腾退所承租的公租房。腾退期满承租人不腾退公租房，且确无其他住房需要继续居住的，必须提出书面申请并按照市场价格缴纳租金过渡。过渡期原则上不超过2年，过渡期满且承租人有自有住房却拒不腾退的，公租房所有权人或者其委托的运营管理机构可以依法向人民法院提起诉讼，强制承租人腾退公租房，对于欠租的保障对象应强制补缴租金。

第三十一条 **承租人不得违规使用公租房。不得转借、转租、转卖或者擅自调换所承租的公租房；不得改变所承租公租房的用途；不得破坏或者擅自装修所承租公租房；不得在公租房内从事违法活动；不得无正当理由连续6个月以上闲置公租房。**

**承租人有上述违规使用行为之一的，直接认定为不再符合住房保障条件，应当退回公租房，承租人拒不退回公租房的，住房城乡建设（住房保障）部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，公租房所有权人或者其委托的运营管理机构可以依法申请人民法院强制执行。**

第七章 管理与维护

第三十二条 **政府投资筹集的公租房租金收入实行“收支两条线”管理，保障房屋及设施维护、管理等支出后用于偿还建设成本。社会投资筹集的公租房租金归投资者所有，房屋及设施维护养护费用由所有权人承担。**

市政府投资建设管理的公租房后期运营管理费由市财政统筹，日常管理费用（含年审以及购买服务管理费）、房屋维修资金分别从租金收入中各按10%提取，老旧公租房小区可适当提高提取比例，其余部分用于偿还建设成本。

第三十三条 承租公租房的家庭按核定标准缴纳物业管理费，**政府对特困人员家庭和其他低收入家庭分别按100%、70%予以补贴，补贴资金由保障对象所属的同级财政负担。**

第三十四条 市、区住房城乡建设（住房保障）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租房的，不予受理；已登记为轮候对象的，取消其登记；已承租、承购(共有产权)公租房的，依法收回，5年内不得再次申请租赁公租房。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究其法律责任。

1. 资产与权属

第三十五条 公租房应按投资主体确定房屋权属。政府（含开发区、园区）投资建设的公租房，其产权归本地人民政府（开发区、园区）所有，房屋产权人登记为本地住房城乡建设（住房保障）部门，**也可登记为本地人民政府授权的国有资产管理机构**。

第三十六条 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原廉租住房，产权归本地人民政府所有。房屋产权人登记为本地住房城乡建设（住房保障）部门，也可登记为本地人民政府授权的国有资产管理机构。

第三十七条 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租房，根据出资份额明晰产权，避免国有资产流失。企事业单位投资自建的公租房，其产权归企事业单位所有。

第三十八条 公租房应明确其权属，办理不动产登记，并按规定登记入账和编制资产报告建立资产卡片。

第三十九条 公租房不得用于融资抵押和抵押担保。

第四十条 园区配建公租房、县城乡镇公租房、长期停建的公租房，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，可由各市、区人民政府报省级人民政府批准后，按规定分类盘活和处置。公租房资产处置收入，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 附则

第四十一条 各区县市可参照执行，亦可参照本细则制定本地实施细则。

第四十二条 本细则自2023年7月1日起施行，有效期为5年。法律、法规、规章和国、省政策另有规定的从其规定。