泸州市公共租赁住房管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范公共租赁住房建设和管理，保障公平分配、规范运营与使用，健全退出机制，根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《住房和城乡建设部公共租赁住房管理办法》（建设部令第11号），《住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）以及《四川省住房和城乡建设厅 四川省财政厅关于做好公租房租赁补贴工作的指导意见》（川建保发〔2021〕261号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 公共租赁住房的建设、分配、运营、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分散供养特困人员、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城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍性住房。公共租赁住房房源通过新建、改建、收购、转化、长期租赁等多种方式筹集，可由政府投资，也可由政府提供政策支持，社会力量投资。

第四条 市住房城乡建设局是全市公共租赁住房的行政主管部门，负责全市公共租赁住房的指导和监督管理工作，统筹制定中长期住房保障规划和年度建设计划。各区县住房保障主管部门按照属地原则负责辖区内公共租赁住房的建设和管理工作。

各区县住房保障主管部门，各级人民法院、发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源和规划、退役军人、国有资产管理部门、市场监管、税务等相关部门按照各自职责，协同做好公共租赁住房的相关工作。

各区县住房保障主管部门：负责公共租赁住房线上及线下申请的受理、初审（复审、终审）、公示工作；负责公共租赁住房“两张清单”信息化录入工作；负责公共租赁住房申请对象以及在保对象动态信息查询（至少每年一次）工作；负责为公共租赁住房保障对象提供均等的政府公共服务和社会服务。

人民法院：负责核实申请对象、在保对象家庭成员判决离婚情况信息、依法对公共租赁住房应退未退人员实施强制执行。

发展改革部门：负责参与制定不同地段、不同类型公共租赁住房租金、物管费标准。

公安部门：负责核实申请对象、在保对象及家庭成员户籍所在地，提交的家庭成员死亡情况信息是否属实。

民政部门：负责核实申请对象、在保对象及家庭成员是否属于城镇分散供养特困人员、低保、低收入人群，以及家庭收入情况和婚姻状况信息。

财政部门：负责公共租赁住房建设、维修以及日常工作开展等资金的保障。负责查询申请人、承租人家庭成员缴纳公积金工资基数、缴纳时长等信息。

人力资源社会保障部门：负责核实申请对象、在保对象及家庭成员中退休人员退休金金额、在职人员社保缴纳时长和缴费基数。

自然资源和规划部门：负责向住建部门提供相关不动产登记信息用于住建部门核实申请对象、在保对象家庭成员房产情况。

军人事务部门：核实申请对象、在保对象家庭成员是否属优抚对象等情况。

综合行政执法部门:负责依法对公共租赁住房违法建设行为进行查处，协助住建部门、公共租赁住房所有权人或委托运营单位核实公共租赁住房实物配租在保对象在公共租赁住房区域内有无违法建筑等。

国有资产管理部门：负责核实申请对象、在保对象家庭成员是否租住国有公房情况。

市场监督管理部门：负责核实申请对象、在保对象家庭成员登记、投资经商，以及就业单位~~工商~~登记等情况。

税务部门：负责查询申请人、在保对象家庭成员纳税等信息。

第五条 市、区（县）住房保障主管部门要建立公共租赁住房“两张清单”，即公共租赁住房房源清单、保障对象清单。公共租赁住房房源清单包括：政府投资公共租赁住房房源、企事业单位自建公共租赁住房房源。保障对象清单包括：“曾保”“在保”“进入轮候”“提出申请”对象清单。

第六条 市、区（县）住房保障主管部门应当加强公共租赁住房管理信息系统建设。实现公共租赁住房“两张清单”信息化管理；实现公共租赁住房租金系统代扣；加快推进部门联网审批机制，推动保障对象准入、退出审核工作信息化、标准化、规范化。

第七条 推进成渝双城经济圈公共租赁住房保障工作。加快我市与重庆市永川区、江津区同城化进程，探索更加科学合理的住房保障模式，促进经济社会发展和人口要素合理流动。

第二章 建设标准

第八条 公共租赁住房建设规划和年度建设计划由住建部门会同发展改革、财政、自然资源和规划等部门，结合本地经济社会发展状况、城乡总体规划、土地利用总体规划、产业政策、人口政策以及公共租赁住房的需求情况科学编制，报同级人民政府批准后实施。

第九条 公共租赁住房选址坚持科学规划、合理布局的原则，按照安全、宜居、省地、节能的要求，尽可能选择在交通便利、公共设施较为齐全的区域，并同步做好小区内外市政配套设施建设。

第十条 公共租赁住房建设用地采取划拨、出让等方式供应，纳入年度国有建设用地供应计划。

第十一条 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有、谁收益”的原则，投资者权益可依法转让。

第十二条 在外来务工人员集中的开发区和工业园区，地方政府应当按照集约用地的原则统筹规划，引导各类投资主体建设公共租赁住房，面向用工单位或园区就业人员出租。开发区和工业园区的公共租赁住房应根据就业人员需要，合理确定成套住宅和集体宿舍建设规模。

第十三条 公共租赁住房建筑面积要严格控制在60平方米以下，满足基本居住需求。以集体宿舍形式建设的单套公共租赁住房，应符合住房和城乡建设部颁布的《宿舍建筑设计规范》有关建筑标准、规范和规定。

第十四条 新建公共租赁住房水、电、气管线及设备设施应安装到位并接通，门、窗安装齐全完善，布局合理，达到不需进行第二次装修就能入住的标准要求。道路、绿化及其他室外附属设施应纳入公共租赁住房统一规划设计。

第十五条 公共租赁住房房源主要包括

（一）政府、企业或其他社会机构新建；

（二）商品住房等项目中配套建设；

（三）通过购买方式筹集；

（四）通过社会捐赠及其他渠道筹集。

第十六条 新建公共租赁住房可以在新建商品房项目中配套建设，具体配建比例由市、区、县政府确定。配建公共租赁住房的套数、面积、户型结构、建设标准、配套设施、违约责任等应写入土地出让合同或划拨批复文件、规划批复文件。

第十七条 公共租赁住房建设要严格履行法定的项目建设程序，规范招投标行为，落实项目法人责任制、合同管理制、工程监理制。公共租赁住房建设要建立健全质量管理体系，严格按照法律法规和强制性标准规定进行勘察、设计、施工、监理和验收。

第三章 优惠和政策支持

第十八条 公共租赁住房的建设和运营依照国家规定给予税收优惠，免收城市基础设施建设配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。

第十九条 银行业金融机构要按照人民银行、银监会有关规定加大公共租赁住房建设信贷支持力度，按照有关规定向实行公司化运作并符合信贷条件的公共租赁住房项目发放贷款。

第四章 申请与审核

第二十条 公共租赁住房房源确定后，各区县住房保障主管部门应当制定配租方案并向社会公布。配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围，意向登记时限等内容。企事业单位投资的公共租赁住房的供应对象范围，可以规定为符合条件的本单位职工。

第二十一条 公共租赁住房保障实行货币补贴和实物配租相结合。货币补贴是指向符合保障条件的申请对象家庭发放租赁补贴，由其自行承租住房；实物配租是指向符合保障条件的申请对象家庭提供住房，并按照规定标准收取租金。

第二十二条 公共租赁住房申请人应为完全民事行为能力人。申请人和共同申请人之间应该存在赡养、扶养关系。无民事行为能力人、限制行为能力人，应由监护人提出申请，被监护人作为共同申请人。

第二十三条 申请公共租赁住房以家庭为单位，每个家庭确定1名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。单身人员申请公共租赁住房以本人为申请人。申请人和共同申请人限申请承租1套公共租赁住房。

鼓励用人单位集中为新就业无房职工、稳定就业外来务工人员提出申请，并协助提供相关材料。

第二十四条 公共租赁住房的保障对象为城镇分散供养特困人员、低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭和新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员。

（一）城镇分散供养特困人员、低保、低收入住房困难家庭是指取得城市规划区城镇常住户口满1年以上、系民政部门审核确认的特困人员、低保、低收入人员且人均住宅建筑面积17㎡以下的家庭。

（二）城镇中等偏下收入住房困难家庭是指取得城市规划区城镇常住户口满2年以上、家庭年人均可支配收入低于上年度城镇居民人均可支配收入（以统计部门发布的数据为准），且人均住宅建筑面积17㎡以下的家庭。优抚对象获得的优抚金不作为收入计算。

（三）新就业无房职工是指从毕业当月计算起未满60个月，并已稳定就业、无私有住房且没有租住公有住房的全日制大中专院校及职业技术学校毕业生。

（四）在城镇稳定就业的外来务工人员是指非本地户籍在本地内劳动关系稳定并居住满1年以上、家庭年人均可支配收入低于上年度城镇居民人均可支配收入（以统计部门发布的数据为准），且在我市人均住宅建筑面积17㎡以下的家庭。

申请公共租赁住房的具体条件由各区县住房保障主管部门根据本地区实际情况确定，报本级人民政府批准后实施并向社会公布。

第二十五条 具有以下情形之一的家庭，不列入公共租赁住房保障范围：

（一）2年内通过出售、赠与、离婚析产等方式转让过房产的（截至申请之日）；

（二）2年内采取货币补偿方式达成征收补偿安置协议的（截至申请之日）；

（三）两代以内直系亲属拥有2套及以上住房，且人均住宅建筑面积达到34㎡以上的；

（四）租住国有公房的；

（五）正在享受其他保障性住房实物配租的；

（六）拥有营业用房、办公用房、生产用房的；

（七）其他特殊情况除外。

第二十六条 对保障对象实施分类别、分层次保障，保障基本住房需求。对城镇分散供养特困人员、低保、低收入住房困难家庭，做到应保尽保，可以实物配租为主、租赁补贴为辅；对城镇中等偏下收入住房困难家庭，以租赁补贴为主、实物配租为辅；新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员主要解决其阶段性住房困难。各区县可以因地制宜确定对各保障对象的保障方式。

第二十七条 对所拥有的仅有一套房屋为D级危房，且他处无住房的，在将D级危房永久封存后，应视为无房。

第二十八条 申请公共租赁住房需要提交的材料

（一）城镇分散供养特困、低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭，在户籍所在地社区提出申请，并提供以下材料：

1.公共租赁住房申请审核表。

2.申请人及共同申请人身份证、户口簿原件及复印件。

3.婚姻情况资料：已婚的，需提供结婚证原件及复印件；离异的，需提供离婚证和离婚协议原件及复印件或人民法院离婚判决书（民事调解书）原件及复印件；丧偶的需提供户籍管理机关户口注销材料；达到法定结婚年龄但未婚的，需提供婚姻情况承诺。

4.其他需要提供的资料。

（二）新就业无房职工，向工作单位所在地社区提出申请，并提供以下材料：

1.公共租赁住房申请审核表。

2.申请人及共同申请人身份证、户口簿原件及复印件。

3.婚姻情况资料：已婚的，需提供结婚证原件及复印件；离异的，需提供离婚证和离婚协议原件及复印件或人民法院离婚判决书（民事调解书）原件及复印件；丧偶的需提供户籍管理机关户口注销材料；达到法定结婚年龄但未婚的，需提供婚姻情况承诺。

5.全日制大中专院校及职业技术学校毕业证原件及复印件。

6.劳动合同或聘用合同原件及复印件。

7.用人单位营业执照副本或组织机构代码证副本复印件，须在复印件上注明“此复印件与原件一致，仅作为本单位职工申请公共租赁住房之用”，并加盖单位公章。

8.其他需要提供的资料。

（三）在城镇稳定就业的外来务工人员，向工作单位所在地社区提出申请，并提供以下材料：

1.公共租赁住房申请审核表。

2.申请人及共同申请人身份证、户口簿原件及复印件。

3.婚姻情况资料：已婚的，需提供结婚证原件及复印件；离异的，需提供离婚证和离婚协议原件及复印件或人民法院离婚判决书（民事调解书）原件及复印件；丧偶的需提供户籍管理机关户口注销材料；达到法定结婚年龄但未婚的，需提供婚姻情况承诺。

6.劳动合同或聘用合同原件及复印件。

7.用人单位营业执照副本或组织机构代码证副本复印件，须在复印件上注明“此复印件与原件一致，仅作为本单位职工申请公共租赁住房之用”，并加盖单位公章。

其他需要提供的资料。

第二十九条 申请人对提交的材料真实性负责，并同意核实。

第三十条 公共租赁住房审核程序如下：

（一）社区受理申请人提交的相关材料，通过入户调查、邻里访问及信函索证等方法，对其家庭人口、住房、收入等情况进行审核，审核期不得超过15个工作日，并对审核合格的家庭进行公示，公示期为5个工作日，对公示无异议或异议不成立的，由社区签署初审意见并报送街道办事处（乡镇政府）审核。对初审不合格或经核实公示异议成立的家庭告知原因。

（二）街道办事处（乡镇政府）通过查档、取证、入户调查等方式对社区报送的初审材料进行复审，审核期不得超过15个工作日，并对审核合格的家庭进行公示，公示期为5个工作日，对公示无异议或异议不成立的，由街道办事处（乡镇政府）签署复审意见并报送区县住建部门审核。对复审不合格或经核实公示异议成立的家庭告知原因。

（三）区县住房保障主管部门会同其他相关部门对街道办事处（乡镇政府）报送的复审材料进行最终审核，审核期不得超过15个工作日，并对审核结果进行公示，公示期为5个工作日。对公示无异议或异议不成立的，由区县住房保障主管部门进行登记。在公示期结束后5天内，应及时将结果反馈告知申请人。对符合租赁补贴资格的，按时发放租赁补贴；对符合实物配租资格的，发放实物配租资格证，并及时组织分配。

对最终审核不合格或经核实公示异议成立的，不予登记，并书面告知申请人。申请人对审核结果有异议，可申请复核。区县住房保障主管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。

1. 分配及管理

第三十一条 对获得实物配租资格家庭的，采取公开抽签、摇号等方式确定选房排序。对申请经审核符合条件且具备以下条件之一的家庭，可获得优先选房资格：

（一）享受国家定期抚恤补助的优抚对象；

（二）年满70周岁以上老人和年满60周岁以上的孤寡老人；

（三）重大疾病或重度残疾丧失劳动力的家庭；

（四）国家、省、市文件规定的其他特殊情况。

第三十二条 完成选房的家庭应在规定时间内到指定地点签订公共租赁住房租赁合同。合同采用四川省要求的统一格式，有效期三年。在规定时间内不签订租赁合同的家庭，视作放弃，且三年内不得再次申请公共租赁住房保障。

第三十三条 公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容:

(一)合同当事人的名称或姓名；

(二)房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备,以及使用要求；

(三)租赁期限、租金金额和支付方式；

(四)房屋维修责任；

(五)物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳责任；

（六)退回公共租赁住房的情形；

(七)违约责任及争议解决办法；

(八)其他应当约定的事项。

租金标准按各区县政府批准的公共租赁住房租金标准确定。合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当在30日内将合同报区县住房保障主管部门备案。公共租赁住房租赁合同参照《四川省公共租赁住房租赁合同示范文本》。

第三十四条 承租人应当按照合同约定，按时交纳房屋租金。

第三十五条 公共租赁住房实物配租家庭可凭租赁合同及租金票据等相关材料，提取住房公积金。

第三十六条 公共租赁住房实行动态审核及定期审核制度。对承租人的家庭收入、人口以及住房变动情况进行复查。复查工作由各区县住房发展部门会同相关部门组织实施。

第三十七条 承租人存在以下情况，且在房源充足的情况下，可以申请换房。

（一）年满75岁，或身患二级以上残疾，或其他重大疾病，可申请调换到楼层较低或是出行较方便的公共租赁住房。

（二）家庭人口调整后可申请调换到人口对应面积的公共租赁住房。

第六章 租赁补贴与租金标准

第三十八条 市、区县财政要结合当地实际，按规定从本级一般公共预算、政府性基金预算中安排资金，用于发放租赁补贴。中省城镇保障性安居工程专项资金中的公共租赁住房租赁补贴原则上应专款专用。

第三十九条 租赁补贴和租金标准由各区县结合同地段、同类型住宅市场租金水平、补贴申请对象的支付能力和财力水平等因素，因地制宜确定并动态调整，向社会公布。

第四十条 租赁补贴额度按以下方式确定：

租赁补贴额度=（应保障面积-现有住房面积）×每平方米租赁补贴标准。

应保障面积为（以建筑面积计算）：1人户30平方米，2人户45平方米，3人户及以上60平方米。

第四十一条 租赁补贴标准按人员类别不同实行分类补贴：

（一）城镇分散供养特困、低保住房困难家庭，按市场租金的90%给予补贴；

（二）城镇低收入住房困难家庭，按市场租金的70%给予补贴；

（三）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，按市场租金的50%给予补贴；

（四）农民工按市场租金的60%给予补贴。

第四十二条 租赁补贴协议有效期限最多不超过房屋租赁期限，补贴租金不得超过实际支付租金的金额。租赁补贴资金按月或季度发放。

第四十三条 公共租赁住房租金水平根据人员类别不同，实行分类租金减免政策。

月租金=月市场租金×（1-减免系数）。

具体减免系数如下：

（一）城镇分散供养特困、低保住房困难家庭按市场租金的90%给予减免；

（二）城镇低收入住房困难家庭按市场租金的70%给予减免；

（三）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按市场租金的50%给予减免；

（四）农民工按市场租金的60%给予减免。

社会力量建设经营的公共租赁住房，由其根据市场运营情况自行确定租金标准，并报区县住房保障主管部门备案。

第七章 使用与退出管理

第四十四条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

第四十五条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级财政，实行收支两条线管理，专项用于公共租赁住房建设贷款及公共租赁住房的维护、管理以及弥补租赁补贴支出等。

第四十六条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保能正常使用。

第四十七条 承租人应当按时交纳政府规定的公共租赁住房租金和房屋使用过程中产生的水、电、气物业服务等费用。

第四十八条 公共租赁住房的承租人不得擅自装修所承租的公共租赁住房。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。

第四十九条 公共租赁住房的承租人有下列行为之一的，应立即退出并解除租赁合同：

（一）隐瞒有关情况或者提供虚假材料获得公共租赁住房保障资格的；

（二）转借、转租或者擅自调换所承租的公共租赁住房的；

（三）改变所承租的公共租赁住房用途的；

（四）破坏或擅自装修所承租的公共租赁住房，且拒不恢复原状的；

（五）承租人通过购买、受赠、继承或者其他方式获得住房，且不再符合公共租赁住房保障条件的；

（六）无正当理由连续6个月未在所承租的公共租赁住房居住；

（七）逾期6个月未支付租金的；

（八）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（九）不按约定安全使用房屋导致房屋结构损坏、火灾等重大安全事故的；

（十）承租其他保障性住房的。

第五十条 对因经济和住房条件变化不再符合租赁补贴发放条件的，应当立即停止发放租赁补贴；不再符合实物配租保障条件的，在合同期满前执行市场租金标准，租赁期满后退出。

第五十一条 对应当退出公共租赁住房实物配租的，又在规定期限内拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位可实施停水、停电、停气等措施。仍不腾退的，可依法申请人民法院申请行政强制执行，并在超期之日起按同地段、同类型住宅市场租金计收。

第五十二条 城镇分散供养特困人员、低保、低收入住房困难家庭不设定累计保障期限；城镇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外来务工家庭享受公共租赁住房租赁补贴的累计保障期限原则上不超过36个月。对超过保障期限但符合其他人员类别条件的，可按规定变更保障类别，继续申请保障。

新就业职工在享受公共租赁住房实物配租期间，如毕业年限已超过5年仍符合保障条件的，可按累计享受保障期限36个月计算，或以其他符合条件人员类别重新申请。

第八章 监督管理

第五十三条 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，应当给予警告，并计入公共租赁住房信用管理档案。

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，由区县住房保障主管部门处以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五年内不得再次申请公共租赁住房。

拒不配合相关部门审核，不提交审核资料的承租户，视为不符合保障条件，责令限期退回所承租公共租赁住房，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。

第五十四条 对提供虚假材料的单位，一经查实，依法依规追究有关人员的责任。

第五十五条 住房保障主管部门和相关部门工作人员在公共租赁住房保障工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分；涉嫌构成犯罪的，依法移送相关部门处理。

第五十六条 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。如有以上违法情形，应依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府住房城乡建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以1万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元以下罚款。

第五十七条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由市、区住房保障主管部门责令限期改正，并处以3万元以下罚款：

（一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；

（二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；

（三）改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

公共租赁住房的所有权人为行政机关的，按照本办法第五十五条处理。

第九章 附 则

第五十八条 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

第五十九条 各区县可根据本地实际制定实施细则。

第六十条 本办法自印发之日起施行，有效期五年。