**琅琊区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** 为健全住房保障体系，优化公共租赁住房管理体制机制，根据《安徽省保障性住房建设和管理办法(试行)》(省政府第248号令)、《滁州市公共租赁住房管理办法(试行)》滁政秘〔2023〕6号等规定，结合我区实际，制定本实施细则。

**第二条** 建立区、街道办事处、社区三级工作责任制。实行区、街道办事处、社区、用人单位分级管理、分级负责，并依法实行责任追究制。

**第三条** 区住房城乡建设交通局为区公共租赁住房主管部门，负责拟订本行政区域公共租赁住房的年度计划、报区人民政府批准后实施；负责本辖区公租房保障的申请审核、登记、分配和运营管理工作；

**第四条** 区发展改革、民政、财政、审计、公安、住建等部门按照各自职责，做好公租房管理的有关工作。

**第五条** 社区负责辖区内公共租赁住房保障的申请受理、资格初审工作；街道办事处负责辖区内公租房保障的申请资格复审和日常监管。

**第二章 保障对象和方式**

**第六条** 公租房保障申请以家庭户为单位，实行现居住地所在社区申报，户籍所在社区协查的申请方式。

新就业无房职工，实行工作单位申报的申请方式。

**第七条** 申请公租房保障的家庭，应当符合以下条件：

（一）城镇中低收入住房困难家庭应当同时具备下列条件：

1.具有本区常住户口满3年且长期实际居住；

2.家庭人均年收入低于当地上年度城镇人均可支配收入的70%（残疾、大病、孤老、军烈属等特殊保障群体，收入标准放宽至90%；正在服兵役的子女和在外地就读的未婚子女，可以作为分摊家庭年收入的人口）；

3.申请人及家庭成员在本城区范围内无住房、经营性用房，或住房面积低于人均20平方米（正在服兵役的子女和在外地就读的未婚子女，可以作为分摊家庭人均建筑面积的人口）；

4.在本市中心城区范围内租房居住，房屋租赁合同依法备案并在租赁期内；

5.家庭成员之间应具有法定赡养、抚养或者扶养关系，单身年满35周岁可以作为一个家庭进行申请。

（二）新就业无房职工应当同时具备下列条件：

1.申请人具有全日制中专及以上学历，从毕业当月计算起未满5年，且在本区连续6个月（正常缴存）缴纳职工养老保险；

2.在本市无住房、经营性用房，或者父母有住房但人均住房建筑面积在20平方米以下；

3.在本市中心城区范围内租房居住，房屋租赁合同依法备案并在租赁期内；

4.在市社保局缴纳职工养老保险的，租住地点需在本区辖区内。

（三）在我区稳定就业外来务工人员应当同时具备下列条件：

1.持有本区范围内合法有效的居住证；

2.申请人在本区内用人单位工作，并签订正式劳动（聘用）合同（截止申请时，劳动合同剩余期限满1年），且连续6个月（正常缴存）缴纳职工养老保险（职工养老保险缴纳地点为我区人社局）；

3.符合本市中低收入住房困难家庭认定标准，即家庭人均年收入低于当地上年度人均可支配收入的70%（残疾、大病、孤老、军烈属等特殊保障群体，收入标准放宽至90%）；

4.申请人、配偶及其未成年子女在本市无住房、经营性用房，父母及成年子女在本市拥有一套人均住房建筑面积不足20平方米及以下住房；

5.在本市中心城区范围内租房居住，房屋租赁合同依法备案并在租赁期内；

6.家庭成员之间应具有法定赡养、抚养或者扶养关系，单身年满35周岁可以作为一个家庭进行申请。

**第八条** 申请家庭可支配收入的核定

（一）可支配收入是指所有家庭成员一年内得到的工资性收入、经营净收入、财产性收入(如红利、股息、投资收入等)、转移性收入(如离退休金、赡养赠送收入、社会救济收入、保险收入、住房公积金收入等)的总和，扣除交纳的社会保障支出和所得税，不包括出售财物和借贷收入。

（二）申请家庭成员属于国家机关或者企业事业单位职工的，其收入由所在单位核定;其余家庭成员按照民政部门规定的收入认定标准执行，并由现居住地和户籍地社区共同确认后，提出初步意见，分别上报区民政局、区住房和城乡建设局核定;有关部门和个人应当对出具材料的内容真实性负责。

**第九条** 申请家庭住房的认定

具有下列形式的，均可认定为申请公共租赁住房家庭的已有住房:

1.家庭成员居住的私有住房和经营性房屋;

2.申请家庭出租的自有住房、经营性房屋;

3.按政府优惠政策购买的解困房、安居房、福利房、经济适用房、集资合作建房、拆迁安置住房(如属货币安置未购买住房，以拆迁安置协议注明的安置面积为准)等;

4.通过继承、赠予等方式取得的各类住房;

5.通过市场方式购买的商品房、二手房。

**第十条** 符合公租房保障条件的家庭，有下列情形之一的优先予以保障：

1.享受城镇最低生活保障家庭、城镇分散特困供养人员；

2.孤寡老人、四级以上残疾人员和重大疾病救助对象；

3.烈士遗属、残疾军人等重点优抚对象；

4.劳动模范、见义勇为人员的家庭；

5.未成年子女数量较多的家庭；

6.符合省、市等相关政策文件规定的其他保障对象。

**第十一条** 具有下列情形之一的，不得申请公租房保障：

1.离异不满2年的；

2.拥有汽车等家用高档消费品（新就业无房职工除外）;

3.出售、转让自有房产不满1年；

4.正在享受包括房改房、集资房、经济适用住房、限价商品住房、廉租住房等其他政策性住房的；

5.省、市等相关政策文件规定的其他情形。

**第十二条** 公租房保障实行租赁补贴和实物配租并举，租赁补贴和实物配租不得同时享有。租赁补贴的发放主要面向新就业无房职工和在滁稳定就业的外来务工人员，实物配租主要面向城镇中低收入住房困难家庭。

**第三章 补贴管理**

**第十三条** 城镇中低收入住房困难家庭、在滁稳定就业外来务工人员根据合法有效的房屋租赁合同期限据实发放补贴；新就业无房职工累计申请租赁补贴的期限原则上不超过24个月，经申请符合保障条件的可延长12个月，累计不超过36个月。

**第十四条** 户均保障面积

为确保补贴保障力度，人均租赁补贴保障面积不得低于20㎡，户均租赁补贴保障面积不得低于40㎡（含自有住房面积），不得高于60㎡。

1.城镇中低收入住房困难家庭、在滁稳定就业外来务工人员，一口人户均租赁补贴保障面积40㎡，两口人户均租赁补贴保障面积50㎡，三口及以上户均租赁补贴保障面积60㎡。

2.新就业无房职工，大中专毕业生户均租赁补贴保障面积40㎡，本科毕业生户均租赁补贴保障面积50㎡，硕士毕业生及以上户均租赁补贴保障面积60㎡。

每平方米租赁补贴标准根据本行政区域住房租赁市场的租金水平、申请对象的支付能力和财产状况等因素，合理测算并分档确定租赁补贴标准，租赁补贴标准随市场租金变化进行定期动态调整。对城区城镇中低收入住房困难家庭和在滁稳定就业的外来务工人员，按照困难程度不同实行梯度补贴，低保、低收入和中等偏下收入住房困难家庭租赁补贴标准分别为市场租赁均价的95%、80%和65%，新就业无房职工租赁补贴标准为市场租赁均价的80%。

租赁补贴发放金额按照以下公式计算：

租赁补贴发放金额=补贴标准×（保障面积-自有住房面积）

 **第十五条** 租赁补贴资金经住房保障部门核定后，应建立个人租赁补贴资金帐户，每个季度的第一个月核发上一季度租赁补贴（首季度租赁补贴于下一季度据实核发），在每年12月25日前完成年度最后一次租赁补贴的核发。

**第十六条** 区住房保障部门要按户建立租赁补贴档案，定期进行复核，及时掌握补贴发放家庭的人口、收入、住房等信息的变动状况。对符合保障条件的，继续发放租赁补贴；对不再符合保障条件的，应终止发放租赁补贴。

**第十七条** 保障家庭自区住房保障主管部门发放《滁州市公共租赁住房租赁补贴发放通知书》之日起，1年后方可申请将保障方式变更为实物配租保障（符合优先配租的家庭除外）。区住房保障部门将登记确认的申请人，根据保障类型、人口结构、申请房型等情况进行分类建档，统一纳入实物配租轮候库，按照配租方案进行配租。轮候期间，申请人家庭人口、财产状况、收入以及住房等情况发生变化的，应当主动及时向原申请点如实提交书面材料，重新进行审核。

**第四章 住房管理**

 **第十八条** 公租房房源通过新建、改建、收购、长期租赁住房等方式多渠道筹集。

区人民政府经市人民政府同意，可以自行组织建设公租房。

**第十九条** 公租房建设用地纳入年度土地供应计划，保障供应。

政府投资建设的公租房项目用地采用划拨方式供应，可以采用单独选址方式集中建设，也可以在新建普通商品住房、经济适用住房、征迁安置房项目中采用配建方式建设。在新建普通商品住房中配套建设的，应当在项目出让条件中，明确配套建设公租房的总面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准以及建成后无偿移交或者回购等事项，并以合同方式约定。社会投资建设的公租房，项目用地可采用出让、租赁等方式有偿使用，所涉及的租赁管理、租金标准作为土地供应的前置条件予以明确，并以合同方式确定相关权利和责任。

**第二十条** 公租房建设应当严格执行住宅设计、建筑工程质 量安全、节能环保、绿色建筑等国家、省有关标准，遵守勘察、设计、施工图审查、施工、监理和验收等法定建设程序，健全招标投标机制，加强工程质量监管。

公租房应当在建筑物明显位置设立永久性标识，标明建设、勘察、设计、施工、监理单位及其法定代表人，实行责任终身追究。

**第二十一条** 新建公租房包括成套住宅和集体宿舍。成套住宅主要面向城镇中等偏下收入住房困难家庭配租，集体宿舍主要面向新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员配租。成套住宅单套建筑面积以30至60平方米为主，户型包括单间、一室一厅和两室一厅。以集体宿舍形式建设的公租房，应符合宿舍建筑设计规范。非新建方式筹集的公租房，应满足基本居住需求。

**第二十二条** 公租房装修按照《安徽省保障性住房建设标准》 执行，应满足基本生活需求，并配置必要的生活设施设备，具备基本入住条件。

**第二十三条** 公租房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金，按照国家、省相关政策执行。

**第二十四条** 公租房实行分类轮候和公开配租制度，房源确定后，区住房保障部门应根据房源的位置、数量、户型、面积、租金标准和轮候对象情况制定配租方案并向社会公布。

区住房保障部门采取随机摇号等方式确定保障对象的配租顺序。配租对象与配租顺序确定后应当予以公示，配租对象按照配租顺序选择公租房。配租结果应当向社会公开。

符合公租房保障条件的家庭在轮候期间，可以通过继续发放住房租赁补贴方式进行保障。

 **第二十五条** 政府投资建设并运营管理的公租房，由各行政主管部门通过年度审核确定保障对象的支付能力，实行差别化租金，并按年度收取。具体为一类家庭：低保户、分散特困供养人员以及二、三类家庭中的重度残疾户、患重大疾病家庭；二类家庭：低收入群体（人均收入在低收入水平线以下家庭）；三类家庭：中等偏下收入群体（即收入在上年度本地区城镇人均可支配收入70%以下低收入线以上家庭。

一类家庭：保障标准面积内租金为每月每平方0.5元，超保障面积部分租金为每月每平方1元；

二类家庭：保障标准面积内租金为每月每平方1元，超保障面积部分租金为每月每平方1.5元；

三类家庭：保障标准面积内租金为每月每平方1.5元，超保障面积部分租金为每月每平方市场价计算；

公租房月租金按照以下公式计算：

公租房月租金金额=保障内租金标准×（保障面积-自有住房面积）+保障外租金标准×（承租面积-保障面积+自有住房面积）

对类别划分有异议的承租户，可在租金收缴期内至行政主管部门申请复审，复审确定后进行类别变更。

**第二十六条** 公租房租金标准：执行市物价部门核定的标准。

 **第二十七条** 有以下情形之一的公租房保障家庭，可以免收或减收当年租金：

（一）承租人的赡养人死亡，承租人或承租人的赡养人正在监狱服刑；

（二）分散特困供养人员、孤寡老人、重大疾病救助对象等丧失独立生活能力的人群；

（三）承租人家庭发生灾难性事故或者家庭主要人员突发重大疾病继续救治造成生活困难的；

（四）其他特殊情况造成的生活困难的。

以上人员凭有关证明材料到申请所在社区提出申请，经区住房保障部门审核公示后，减免当年租金。

**第二十八条** 公租房实物配租后，区住房保障行政主管部门或运营机构应当根据分配结果，自确定分配之日起5个工作日内，与保障对象签订公租房租赁合同。

保障对象未在7个工作日内签订公租房租赁合同，视为自动放弃保障资格。

**第二十九条** 承租人应当按照租赁合同约定按时缴纳租金。

**第三十条** 公租房租赁合同期满后需要续租的，承租人或行业单位应当按照本办法规定，在租期届满前3个月内重新提出申请，住房保障部门或运营机构按照规定程序进行审核。

**第三十一条** 保障对象经济状况发生变化、仍符合保障条件的，应当重新核定租金标准；保障对象通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房，经济状况改善等不再符合保障条件的，应当在发生变化后的1个月内，向区住房保障部门报备或提出解除合同，区住房保障部门要求其按照合同约定腾退公租房。

**第五章 申请和审核**

**第三十二条** 实物配租在申报期限内申请，公租房补贴常态化申请。

城区城镇中低收入住房困难家庭和在滁稳定就业的外来务工人员的申请和审核。

（一）城区城镇中低收入住房困难家庭在申请期内向户籍所在地社区提出书面申请，在滁稳定就业的外来务工人员向居住地所在社区提出书面申请，并提供下列材料：

1.依法备案的住房租赁合同、房屋权属证明、租赁发票（凭证）；

2.合法有效的居住证，缴纳社保、公积金等材料（只针对在滁稳定就业的外来务工人员）；

3.家庭收入情况材料；

4.家庭收入情况材料；

　　5.家庭成员身份证和户口簿；

　　6.家庭成员婚姻状况材料；

　　7.证明其困难程度的其他材料（如低保、残疾、大病医疗救助等）。

（二）审核

社区居委会通过入户调查、走访、审核材料等方式完成对申请家庭的收入、人口、住房、财产等信息的全面核查，提出初审意见，并在社区居委会公示7个工作日；街道办事处（公共服务中心）住房保障领导小组对社区居委会的审核结果进行复审并经过会议研究后，将复审结果上报至区（市经开区、苏滁现代产业园）民政主管部门；区（市经开区、苏滁现代产业园）民政主管部门在收到街道办事处（公共服务中心）报送的申请材料后，通过居民家庭经济状况信息核对平台，会同住房保障、公安、人社、住房公积金管理等单位对申请家庭经济状况审核，相关部门在收到民政部门信息核对通知后应及时反馈审核意见；区住房保障部门收到区民政主管部门反馈意见后，提出申请家庭是否可享受公共租赁住房保障的最终意见，公示7个工作日，对符合条件的家庭批准其申请，不符合条件的予以反馈。

**第三十三条** 新就业无房职工申请和审核。

（一）新就业无房职工向所在单位提出书面申请，并提供下列材料：

1.毕业证书或学位证书；

2.依法备案的住房租赁合同、房屋权属证明、租赁发票（凭证）；

3.申请人及其父母户口本、身份证；

4.社保证明材料。

（二）审核

申请人所在单位应完成对申请者社保缴纳情况、住房情况初审，提出初审意见，并在所在单位公示7个工作日；区住房保障部门收到各单位报送的材料后完成对申请者社保缴纳情况、住房情况进行复审；提出申请者是否可享受公共租赁住房保障的最终意见，并公示7个工作日，公示无异议的人员纳入公共租赁住房保障范围。

**第三十四条** 申请公租房保障坚持诚信原则，实行失信惩戒制度。申请人申请公租房保障，应当按照规定提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。

有关单位和个人应当为审核机关核实申请人住房、人口、收入和财产状况等资料提供便利，按规定出具相关证明材料，并对所出具材料的真实性负责。

**第六章 退出**

**第三十五条** 区住房保障部门或其委托的运营机构负责对公租房覆盖家庭实行动态管理，定期对保障家庭进行审核，对不符合保障条件或保障条件发生变化的家庭，提出处理意见。

**第三十六条** 保障对象有下列情形之一的，应当退回承租的公租房或停止发放租赁补贴：

1.隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入、财产状况，不符合承租条件的；

2.转租、转借或者擅自调换所承租的公租房的；

3.无正当理由连续6个月闲置公租房的；

4.无正当理由累计6个月以上未缴纳租金的；

5.在公租房内从事违法活动的；

6.损毁、破坏公租房，擅自改变房屋用途、结构和配套设施，拒不恢复原状或者不当使用造成重大损失的；

7.公租房租赁合同约定的其他情形。

有以上情形的公共租赁住房的家庭，取消申请或保障资格，3年内不得再次申请。

**第三十七条** 腾退、收回公租房的，应当为承租人提供不超过30日的搬迁期限。搬迁期满，承租人无正当理由不搬迁的，住房保障部门或运营机构可以依法处理。

承租人自愿退租的，应退回当年度剩余未产生的租金。

承租人因违规被清退公租房的，不退回当年度剩余未产生的租金。

**第六章 服务与管理**

**第三十八条** 区住房保障主管部门及其有关部门应当公开下列公租房信息：

1.相关法规及申请条件、审核程序、分配规则等政策；

2.年度计划及其执行情况；

3.分配、退出，住房租赁补贴发放情况；

4.违反相关政策、法规的查处情况。

**第三十九条** 区住房保障主管部门应当建立公租房保障对象档案，记载保障对象的申请、审核和分配情况，公租房建设、筹集、出租情况，租赁补贴发放情况，违法违规情况等信息。

**第四十条** 区住房保障主管部门和其他有关部门、街道办事处应当建立举报、投诉制度，公布举报、投诉电话、信箱地址。

对公租房管理中的违法行为，任何单位和个人都有权举报和投诉。有关部门和单位收到举报、投诉后，应当按照各自职责依法调查处理，并答复举报、投诉人。

**第四十一条** 公租房的分配、使用、退出、运营和管理，以及配套支持政策执行情况等，依法接受审计机关的审计监督。

**第七章 法律责任**

**第四十二条** 法律、法规、规章已有处罚规定的，从其规定。

1. **附 则**

**第四十三条** 本细则未尽事宜，按照《滁州市公共租赁住房管理办法》相关规定执行。本细则由琅琊区住房城乡建设交通局负责解释。

**第四十四条** 本办法自发布之日起施行，《琅琊区人民政府关于印发琅琊区公共租赁住房管理实施细则的通知》（滁琅政〔2014〕40号）同时废止。