**普宁市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**　为了加强对公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全轮候、退出机制，根据《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）、《揭阳市公共租赁住房管理办法》（揭府〔2016〕20号）、《揭阳市住房和城乡建设局关于加强揭阳市区公共租赁住房管理的通知》（揭市建规〔2020〕1号），结合本市实际，制定本实施细则。

**第二条**　本市行政区域内公共租赁住房的需求调查、规划、建设、筹集、申请、审核、轮候、配租、退出和监督管理等活动，适用本管理细则。

**第三条**　本管理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普宁市城镇中等偏下收入（包括最低生活保障线下）住房困难家庭、新就业无房职工和在普宁市城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，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。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

**第四条**　市人民政府统一领导、组织、协调公租房保障工作。

市住房和城乡建设管理部门是本市公共租赁住房的行政管理部门，负责全市公共租赁住房公共租赁住房计划编制、组织实施和管理工作。市住房和城乡建设管理部门属下管理公共租赁住房的事业单位是公共租赁住房具体实施机构，协助做好全市公共租赁住房公共租赁住房计划编制、组织实施和管理工作。

市民政部门负责组织和指导本市公共租赁住房保障申请家庭经济状况的审查核实工作。对属于城镇低保、特困人员家庭的申请人家庭和个人进行核实认定。

发改、财政、自然资源、审计、公安、税务、住房公积金、市场监督、人社、卫计、金融、供水、供电等相关部门按照职责分工，协同做好公共租赁住房保障相关工作。

各街道办事处（或乡镇人民政府）会同社区居委会（村委会）负责本辖区公共租赁住房保障资格初审工作，并配合做好公共租赁住房相关工作。

**第五条**　任何组织和个人对违反本办法的行为均有权进行举报、投诉。市住房和城乡建设管理部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

**第二章　资金和建设**

**第六条**　公共租赁住房的资金来源，主要包括：

（一）中央和省安排的专项补助资金；

（二）市、县（市、区）财政预算安排的资金；

（三）在土地出让净收益中安排的公租（廉租）住房保障资金；

（四）通过投融资方式和公积金贷款筹集的资金；

（五）公共租赁住房租金收入和配套设施出租收入；

（六）按国家规定发行的企业专项债券；

（七）社会捐赠；

（八）经市人民政府批准可纳入公共租赁住房筹集资金使用的其他资金。

**第七条**  鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款，支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金，专项用于公共租赁住房建设和运营。探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金拓展公共租赁住房融资渠道。政府投资建设的公共租赁住房，纳入住房公积金贷款支持保障性住房建设试点范围。

**第八条**　公共租赁住房建设资金实行专款专用，不得挪作他用。政府投资建设公共租赁住房的租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级财政，实行“收支两条线”管理。公共租赁住房租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款，以及公共租赁住房的维护、管理和投资补助。

**第九条**　公共租赁住房的房源筹集方式，主要包括：

   （一）政府筹集

1、政府组织投资建设、收购和租赁的住房；

2、在商品住房开发以及“三旧”改造中的商品房项目中配按照一定比例配套建设；

3、机关、企事业单位的现有存量公房、直管公房改造成公共租赁住房；

4、廉租住房和经济适用住房按照有关规定转为公共租赁住房。

（二）产业基地配套

结合产业园区建设，符合规划要求，按照生产区与居住区分离原则，集中配套建设以集体宿舍形式为主的公共租赁住房。

（三）社会筹集

1、企业、村集体以及其他社会力量在符合城乡建设规划前提下，利用受让土地投资建设公共租赁住房；

2、社会捐赠。

**第十条**　公共租赁住房规划，应充分考虑承租对象交通、就业、就学、就医等基本需求，合理安排区位布局。

公共租赁住房建设应积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设的整体水平。

**第十一条**　公共租赁住房建设用地纳入土地利用年度供应计划和住房保障规划年度实施计划，在申报年度用地供应指标时单独列出，予以优先保障。

 政府投资的公共租赁住房建设用地，采取划拨方式供应。其他资金投资的公共租赁住房建设用地，通过有偿使用方式供应。新建公共租赁住房只能租赁，不得出售。公共租赁住房项目中的配套设施建设应按国家和省有关规定执行，并依法办理相关手续。

**第十二条**　公共租赁住房的开发建设和租赁经营所涉及的税费优惠政策按国家和省有关规定执行。

**第十三条**　按照“保本微利”原则，政府可以通过资本金注入、投资补助、贷款贴息、房租补贴等形式支持社会力量参与公共租赁住房的建设和经营，也可以在明确政策、合同约定的前提下通过公开招标形式由社会企业参与建设管理。

 社会资金投资建设或配套建设公共租赁住房，国土部门应当在每宗土地出让条件中，明确配套建设的公共租赁住房总建筑面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设及装修标准、建成后移交、回购或出租所涉及的租赁管理、租金标准等事项，明确相关责任和权利，并在土地出让合同中约定。

**第十四条**　新建公共租赁住房包括集体宿舍和成套住宅，成套住宅单套建筑面积控制在60平方米以下，以40平方米左右为主。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应满足宿舍建筑设计规范的有关规定。非新建方式筹集的公共租赁住房，要坚持适用、满足基本住房需求原则。

 新建公共租赁住房应根据承租对象的居住和生活需要，同步建设相应配套设施、生活服务用房和管理用房，并实施物业管理。

**第十五条**　公共租赁住房按照“经济、环保”原则进行简易装修，配置必要的生活设施。

**第十六条**　公共租赁住房工程项目的验收和保修，按照国家有关规定执行。

**第十七条**　公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”原则，并在房地产登记簿和权属证书上载明公共租赁住房性质；属于共有的，应当注明共有份额。在公共租赁住房性质不变的前提下，投资者权益可以依法转让。

**第三章　申请和审核**

**第十八条**　本市中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房的，原则上以家庭为单位。申请家庭应当推举1名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。申请人与共同申请的家庭成员之间应当具有法定赡养、扶养、抚养关系。

家庭划分按以下标准执行：

（一）夫妻双方及未婚子女构成一个家庭；

（二）已婚子女与父母（公婆、岳父母）、祖父母（外祖父母）独立分户，构成一个家庭；

（三）年满60周岁的申请人需与子女共同申请，孤寡老人可单独申请；

（四）与申请人同住且存在法定赡养、抚养、扶养关系的，经村（居）委会证明，可作为家庭成员共同申请；

（五）离异或丧偶的，带或不带子女的人员、年满30周岁的未婚人员可视为一个家庭。

**第十九条** 同时具备下列条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭可以申请公共租赁住房：

（一）申请人具有本地城镇常住户口，户籍登记满5年或5年以上，申请人及其共同申请的家庭成员，应在本地工作或居住，与申请人共同申请的存在法定抚养、赡养的家庭成员原则上应具有本地城镇常住户口；

 （二）家庭人均年收入低于当地城镇居民人均可支配收入；

1. 在当地无房（含无自有房产、小产权房、租住公房和工作单位安排的临时住房等，下同）或所拥有的自有住房、承租公有住房的建筑面积低于户36平方米或人均13平方米的家庭、未享受过宅基地政策；且申请人和家庭成员5年内未以出售、赠与等形式转移给他人的自有住房，但经审核认定属医疗等特殊原因确需转让住房的的除外；
2. 申请人及共同申请的家庭成员名下无排量超过2升的小汽车（车龄超过7年的除外）；
3. 申请家庭总资产为1人户家庭低于8万元，2人户低于15万元，3人户低于20万元，4人户低于25万元，5人户及以上低于30万元；
4. 申请人及共同申请的家庭成员未正在租住公共租赁住房、领取租赁补贴，未享受经济适用住房、人才住房及房屋修缮等优惠政策。

符合条件的低保、特困、孤、老、病、残、革命伤残军人、烈属或者环卫工人等特殊困难家庭，可以优先申请实物配租。

**第二十条**  同时具备下列条件的新就业职工可以申请公共租赁住房：

（一）具有大专院校以上毕业证书；

（二）自毕业的次月起计算，毕业不满5年；

 （三）已与本地用人单位签订3年以上劳动（聘用）合同；

 （四）申请前6个月连续在本市缴纳社会保险费且处于在缴状态；

 （五）申请人及其配偶、申请人及其配偶双方的直系亲属在当地无住房资助能力；

1. 申请人及共同申请的家庭成员名下无排量超过2升的小汽车（车龄超过7年的除外）；
2. 申请家庭总资产为1人户家庭低于8万元，2人户低于15万元，3人户低于20万元，4人户低于25万元，5人户及以上低于30万元；

 （八）申请人及其配偶未正在租住公共租赁住房、领取租赁补贴，未享受经济适用住房、人才住房及房屋修缮等优惠政策。

**第二十一条** 同时具备下列条件的外来务工人员可以申请公共租赁住房：

（一）非普宁市户籍，但在普宁市稳定就业5年以上，依法签订劳动（聘用）合同的外来务工人员；

（二）在普宁连续缴纳社会保险费累计满1年且处于在缴状态；

 （三）家庭人均年收入低于当地城镇居民人均可支配收入；

（四）申请人及其配偶、未婚子女在本市区域范围内无房；

（五）申请人及共同申请的家庭成员名下无排量超过2升的小汽车（车龄超过7年的除外）；

（六）申请家庭总资产为1人户家庭低于8万元，2人户低于15万元，3人户低于20万元，4人户低于25万元，5人户及以上低于30万元；

 （七）申请人及其配偶未正在租住公共租赁住房、领取租赁补贴，未享受经济适用住房、人才住房及房屋修缮等优惠政策。

**第二十二条**各开发区（工业园区）、大中专院校等单位引进的人才，经市组织、人社等部门确定为高层次创业创新人才，在本市没有自有住房的且家庭人均年收入低于当地城镇居民人均可支配收入的，可申请公共租赁住房。

**第二十三条** 公租房准入标准应当根据经济社会发展水平及城镇居民收入水平等情况适时调整。

**第二十四条**申请公共租赁住房所需提交的材料目录，由市住房和城乡建设管理部门按照方便群众办事的原则，根据信息核查的实际需要，另行制定并向社会公布。

**第二十五条** 本市中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房的，按照以下程序进行：

（一）申请受理。申请人向其户籍所在地街道办事处、乡镇人民政府提出申请。社区居民委员会（村民委员会）配合所在街道办事处、乡镇人民政府做好住房保障相关工作。对申请材料齐全的，受理部门应予以受理，并出具受理凭证。

（二）初审及公示。街道办事处（乡镇人民政府）自受理申请之日起10个工作日内，通过信息比对、入户调查、邻里访问、信函索证等方式调查申请人收入和房产状况，就申请人是否符合条件提出初审意见，并负责采集和录入申请家庭成员的基本信息。经初审符合条件的，将申请人的基本情况和初审意见在申请人所在社区或现工作单位公示10个工作日。公示期满且无异议的，对属于城镇低保、分散供养特困人员家庭的申请人，将初审意见连同申请资料、采集信息一并报送市民政部门进行复核。对属于城镇低保、分散供养特困人员家庭之外的申请人的的对象，将初审意见连同申请资料、采集信息一并报送市住房和城乡建设管理部门进行审核。属于经初审、公示不合格的，书面告知申请人并说明理由。

（三）对属于城镇低保、分散供养特困人员家庭的申请人进行复核。市民政部门自收到审核资料之日起5个工作日内，就属于城镇低保、分散供养特困人员的申请人的身份进行审核认定。经复核属实的，民政部门将复核意见连同申请资料、采集信息一并报送市住房和城乡建设管理部门。经复核不合格的，书面告知申请人并说明理由。

（四）审核及公示。市住房和城乡建设管理部门收到审核资料后将所有申请家庭人员相关信息送不动产登记中心、公安、工商、税务、供水、供电等部门，由上述部门按相关职能在5个工作日内对申请人家庭的人口、住房、车辆等状况进行核查。

市住房和城乡建设管理部门根据上述有关部门提供的核查信息，经审核符合准入条件的，将申请人的基本情况进行公示15个工作日。公示期满，对公示无异议或者经查证异议不成立的，纳入保障范围,予以登记入册为轮候对象。对公示不合格的，书面告知申请人并说明理由。

**第二十六条** 新就业无房职工、外来务工人员申请公共租赁住房的，按照以下程序进行：

1. 申请受理。申请人经由所在用人单位统一向上级主管部门提出申请。用人单位对申请人的工资收入和社会保险费、住房公积金缴存情况进行核对汇总，确保其填报信息真实准确。对申请材料齐全的，受理部门应予以受理，并出具受理凭证。
2. 初审及公示。各机关事业单位、企业上级主管部门自受理申请之日起10个工作日内，就申请人是否符合条件提出审核意见。并负责采集和录入申请家庭成员的基本信息。经初审符合条件的，将申请人的基本情况和审核意见在申请人所在工作单位公示10个工作日。公示期满且无异议的，各上级主管部门将申请资料、采集信息报市住房和城乡建设管理部门进行审核。经初审、公示不合格的，书面告知申请人并说明理由。

（三）审核及公示。市住房和城乡建设管理部门收到审核资料后将所有申请家庭人员相关信息送不动产登记中心、公安、工商、税务、供水、供电等部门，由上述部门按相关职能在5个工作日内对申请人家庭的人口、住房、车辆等状况进行核查。

市住房和城乡建设管理部门根据上述有关部门提供的核查信息，经审核符合准入条件的，将申请人的基本情况进行公示15个工作日。公示期满，对公示无异议或者经查证异议不成立的，纳入保障范围,予以登记入册为轮候对象。对公示不合格的，书面告知申请人并说明理由。

**第四章　轮候和配租**

**第二十七条**  公共租赁住房房源确定后，市住房和城乡建设管理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，优先向本单位符合条件的职工出租，剩余房源由当地政府调剂安置其他保障对象租住。企事业单位投资建设的公共租赁住房的管理接受市住房和城乡建设管理部门的指导，并及时、主动与市住房和城乡建设管理部门住房保障系统对接。

**第二十八条**  配租方案公布后，符合供应对象范围和条件的对象可以按照配租方案程序方法进行申请。

**第二十九条**  对审核通过的轮候对象，可以采取综合评分、随机摇号等方式，确定配租对象与配租排序。

 综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果应当向社会公开。

**第三十条**  配租对象与配租排序确定后应当予以公示。公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择公共租赁住房，每个配租对象只能选择一套公共租赁住房。配租结果应当向社会公开。

**第三十一条** 审核通过的轮候对象中低保、分散供养特困人员保障对象、转业退伍军人或享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等，可以优先安排公共租赁住房。

**第三十二条**  配租对象选择公共租赁住房后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位与配租对象应当签订书面租赁合同。

**第三十三条**　公共租赁住房由业主单位或政府指定的运营管理机构负责日常维护和管理。

公共租赁住房房源实行统一配租，由住房保障主管部门统筹安排，任何单位和个人不得擅自出租。

**第三十四条**　公共租赁住房按照申请对象分类配租。

**第三十五条**　公共租赁住房建筑面积与申请人的保障面积相对应，一人和二人户以单间或一室户型为主，三人及三人以上户以二室户型为主。

**第三十六条**　公共租赁住房租金实行政府定价。综合考虑社会经济发展水平以及市场租赁价格水平等因素，并根据保障对象的承受能力，按同区域同类住房市场租金60～80%的比例分类确定。具体由价格主管部门会同住房保障主管部门、财政部门确定，并报同级政府批准后向社会公布。

符合配租条件的有房家庭租赁公共租赁住房，享受租金优惠的承租面积应扣除自有房屋（含承租公有住房）的面积。

**第三十七条**　公共租赁住房租赁实行合同管理，租赁合同期限一般不超过5年，租赁合同应当明确房屋位置、面积、结构、居住人数、附属设施和设备状况，房屋用途和使用要求，保证金额度及相关规定，租金标准及支付方式，租赁期限，房屋维修责任，停止租赁的情形及退出机制，违约责任等内容。承租人应根据合同约定，按时支付租金及水、电、气、物业管理等相关费用。

**第三十八条** 轮候方式：

1. 公共租赁住房进行新一轮的分配时，对经审查符合相应条件的对象名单进行全面摇号，将在新一轮分配时未能得到分配的符合相应条件的对象列入轮候登记册进行轮候，轮候对象按摇号顺序确定为轮候排序。
2. 公共租赁住房进行新一轮的分配之后，低保、分散供养特困人员住房困难家庭；城镇中等偏下收入住房困难家庭符合相应条件而未报名参加公共租赁住房进行新一轮的分配的，可到户籍所在地街道办事处（乡镇人民政府）报名要求参加轮候，经审查符合相应条件的列入轮候登记册进行轮候，轮候排序在第1项的轮候对象之后，按报名顺序排序。

**第三十九条** 轮候时间为3年。

**第四十条** 在轮候期间，家庭成员及其户籍、收入、财产和住房等情况发生变动的，申请人应当主动向租赁房屋管理机构申报。申请人因情况发生变化不再符合规定条件的，由租赁房屋管理机构报市住房城乡建设局取消其轮候资格，并书面告知。

轮候期超过一年的，租赁房屋管理机构组织对申请人是否符合规定条件重新审核，申请人应当予以配合。经审核，申请人仍然符合规定条件的，其原轮候次序不变。

**第四十一条** 轮候到位的申请人在提供选择的保障房范围内，按照轮候规则选定保障房；放弃选择的，则重新轮候，由排在其后的申请人依次递补。

**第四十二条** 申请人选定具体的住房或者选择租赁补贴后，应当在规定的时间内，与租赁房屋管理机构签订保障房租赁合同或者租赁补贴协议，明确双方的权利义务。

申请人拒签、逾期未签租赁合同或者租赁补贴协议的，视为放弃住房保障的权利。

**第五章　后续管理**

**第四十三条**　公共租赁住房家庭的户籍、人口、收入、资产、住房、工作等情况发生变化，不再符合公共租赁住房保障条件时，应当及时向运营管理机构报告并退出。

**第四十四条**　租赁房屋管理机构每年会同相关部门对已经享受公共租赁住房政策的家庭所申报的家庭户籍、人口、收入、资产、住房、工作等变动情况进行年审。经年审不符合低保、特困条件的，从次月起改为按公租户租金标准计收租金；如不再符合公共租赁住房保障条件和承租规定的，则按公共租赁住房退出办法处理。

**第四十五条**　公共租赁住房实施部门应会同相关部门依法加强对社会公共租赁住房投资主体和运营管理机构的管理、监督、检查，严格对社会投资主体的股份转让和公共租赁住房项目转让行为的审批管理和监管，以保障各方合法权益和公共租赁住房项目的有序运营服务。

**第四十六条**　承租公共租赁住房的新就业职工和外来务工人员的所在单位应积极协同当地住房保障主管部门和运营管理机构做好日常管理工作，承租人工作单位发生变动的，所在单位应及时告知运营管理机构。

企事业单位投资建设的公共租赁住房的管理接受市住房和城乡建设管理部门的指导，并及时、主动与市住房和城乡建设管理部门住房保障系统对接。

**第四十七条**  公共租赁住房承租人不得将房屋转租、转借、转让，改变房屋使用用途；禁止加层、改建、扩建；禁止损害住房结构和设施设备。

**第四十八条**  承租人有下列行为之一的，终止租赁合同，收回公共租赁住房：

（一）无正当理由连续6个月以上未在公共租赁住房内居住的;

（二）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金的;

（三）擅自互换、出借、转租、抵押公共租赁住房的;

（四）将公共租赁住房用于经营性用途或者改变使用功能的;

（五）因故意或者重大过失，造成租赁的公共租赁住房严重毁损的;

（六）擅自改变房屋结构或者约定用途的；

（七）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（八）法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

 承租人拒不退回公共租赁住房的，租赁房屋管理机构应当责令其限期退回；逾期不退回的，租赁房屋管理机构可以依法申请人民法院强制执行。

**第四十九条**  承租人累计6个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼。

**第五十条**  租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向当地租赁房屋管理机构提出申请。租赁房屋管理机构会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼。

**第五十一条**  承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）未按规定提出续租申请的承租人；

（二）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（三）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；

（四）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

**第五十二条**   公共租赁住房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日内腾退公租房，确有困难暂时不能腾退的，经租赁房屋管理机构同意，可以给予不超过6个月的延长租住期；延长期内，按照原租赁合同确定的标准的150%计收租金，最高不超过同期同区域同类型住房的市场租金。

承租人无正当理由逾期不腾退的，由租赁房屋管理机构责令腾退，拒不执行的，可以依法申请人民法院强制执行，并按照原租赁合同确定的标准的200%计收租金；

**第五十三条** 公共租赁住房的承租人应当缴清解除合同当月及以前欠缴的租金、物业管理费、水费、电费等有关欠费；租赁房屋管理机构派员上门查收房屋，无损坏则准许交房终止租赁关系，如有损坏的则应当修复或作价赔偿；承租人如拒不缴清有关欠费或对损坏房屋进行修复或作价赔偿的，租赁房屋管理机构可以依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第六章　法律责任**

 **第五十四条**  住房城乡建设、公共租赁住房具体实施单位及其他相关主管部门工作人员在公共租赁住房投资、建设、运营、管理中不履行法定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十五条**  公共租赁住房的所有权人、运营单位、申请人、承租人、房地产经纪（中介）机构等单位和个人违反公共租赁住房有关规定的，根据《公共租赁住房管理办法》、《广东省城镇住房保障办法》等有关规定予以处罚。

                     **第七章 附则**

**第五十六条**　鼓励有条件的企业在符合用地规划前提下，参照公共租赁住房政策建设外来务工人员公寓、人才公寓，解决本企业或周边企业的引进人才等新就业职工和外来务工人员居住问题。

**第五十七条** 本管理办法自2021年 月 日起施行。如之前执行有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。