**远安县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 为规范公共租赁住房（以下简称公租房）管理，提升公租房保障水平，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）《湖北省城镇保障性住房管理办法》（湖北省人民政府令第398号）《关于做好人才住房保障工作的指导意见》（鄂建〔2017〕8号），参照宜昌市人民政府办公室《关于印发宜昌城区公共租赁住房管理实施细则的通知》（宜府办发〔2020〕58号），结合我县实际，修订本实施细则。

第二条 本细则所称公租房，是指政府投资的限定建设标准和租金水平、面向符合规定条件的保障对象出租的保障性住房。公租房保障实行实物配租和租赁补贴相结合的方式。实物配租和租赁补贴不能同时享受。

本县行政区域内公租房的分配、运营、使用、退出和管理，适用本细则。

第三条 县住建部门是公租房保障工作的主管部门，负责研究和拟定相关政策，制定公租房中长期发展规划和年度供应计划；县住房保障部门负责公租房房源筹集与分配计划管理，公租房的准入、使用、退出、租赁补贴发放等管理工作，房屋及其配套设施维修维护、安全管理、租金收缴等运营管理工作。

县民政部门负责公租房申请对象和保障家庭经济状况核对系统的管理工作，开展公租房申请家庭和保障家庭中低保、低保边缘家庭等对象的认定工作，对城镇中等偏下收入家庭对象依法依规开展居民家庭经济状况核对工作。

县财政部门负责公租房建设、租赁补贴、运营管理及公租房信息系统建设维护等资金的筹集、拨付和监管。

县公安部门负责公租房保障对象人口管理，指导、督促公租房所在小区的治安、消防和智慧小区建设工作。

县自然资源规划部门负责核查公租房申请对象和保障家庭的房产信息。

发改、教育、人社、审计、纪检监察、人才服务、市场监管、经信、退役军人事务、统计、政务服务和大数据管理、住房公积金、税务等部门，依职责做好公租房相关管理工作。

乡镇人民政府负责本辖区内公租房保障资格审核等工作。社区居委会（含村委会，以下简称社区）负责公租房申请受理，并按属地原则负责公租房所在小区的相关社会事务管理，配合做好保障对象资格动态管理和公租房运营管理。

第二章 保障对象与标准

第四条 公租房保障对象包括收入、财产符合条件的城镇住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员、引进人才以及其他住房困难家庭。

第五条 收入、财产符合条件的城镇住房困难家庭以家庭为保障对象，保障方式以实物配租为主，租赁补贴为辅，符合保障条件的，应保尽保。

新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员以申请人本人为保障对象，其配偶、双方父母、子女可共同居住，保障方式以租赁补贴为主，实物配租为辅，实行阶段性保障，实物配租保障期最长不超过5年，租赁补贴保障期限最长不超过36个月。

引进人才以申请人本人为保障对象，保障方式以实物配租为主，租赁补贴为辅，按照《远安县人才周转房管理办法》等相关规定执行。

其他住房困难家庭以家庭为保障对象，保障方式为实物配租，暂不纳入租赁补贴保障范围，实物配租实行阶段性保障，据实确定保障期限。

第六条 保障方式可以变更。公租房保障对象选择租赁补贴保障的，可以在下年度申报租赁补贴前申请变更保障方式为实物配租。选择实物配租保障的，可以在租赁合同到期前3个月时，申请变更保障方式为租赁补贴，同时租赁合同到期后及时退出所承租公租房。

第七条 实物配租采取面向社会公开分配、定向配租相结合的方式。实行分配计划管理，优先实物保障城镇低保、低保边缘家庭、中等偏下收入住房困难家庭。

（一）面向社会公开分配的公租房，申请人向户口或单位所在社区申请，社区受理、各乡镇人民政府审核、住房保障部门审批，符合保障条件的在房源充足的情况下，进行公开摇号。

（二）面向特定单位定向配租的公租房，主要面向县内招商引资企业、规上、限上企业、县栖凤城市发展建设集团有限公司、军民融合产业企业及从事基本公共服务的企业（环卫、教育、交通、医疗等）。县住建部门负责制定具体条件和申请程序。

第八条 实物配租实行公开摇号和轮候制度。实物配租轮候期限为二年，对符合申请条件的申请人，经公示无异议或异议不成立的，登记为轮候对象。轮候期内轮候对象符合租赁补贴保障条件的，可先安排租赁补贴保障，待房源充足后，变更为实物配租保障；二年后，轮候资格失效，未参加选房的需重新申请公租房实物配租。

第九条 公租房保障面积每个家庭不超过60平方米。其中实物配租建筑面积不足60平方米的，实际配租面积即为保障面积且视为已足额保障；租赁补贴保障面积标准为人均住房建筑面积15平方米，城镇低保边缘无房家庭不低于30平方米。

第十条 实物配租申请家庭原则上以户口簿、结婚证为准，一簿、一证认定为一户，户主为申请人，家庭成员为共同申请人。家庭成员中，已婚者主要包括本人、配偶及其未婚子女；35周岁以下（不含35周岁）未婚者主要包括本人及其父母，35周岁以上（含35周岁）未婚者仅指其本人；离异或丧偶者主要包括本人及其直接抚养的未婚子女；为远安县城镇居民户口、无住房的法定赡养、抚养、扶养关系人以及在外地服兵役、就学的家庭成员可计算在内。

第十一条 同类实物配租方式中，优先保障低保、低保边缘家庭、优抚对象、计划生育特殊困难家庭、烈属、荣立个人二等功以上的复员转业退伍军人、伤病残退休军人、退伍志愿兵、退伍藏兵、60岁以上老年人、残疾人、获得县级以上见义勇为表彰及劳动模范称号的人员、从事公共服务岗位的人员。

第十二条 申请人及家庭成员申请公租房保障的，自申请之日（含申请之日）前3年内有房产登记、交易、析产记录（因重大疾病治疗等特殊原因出售住房的除外），或在配租地承租政策性住房，承租期内的，视为有住房，其保障面积应扣除已有住房建筑面积。

第十三条 申请人本人应具备完全民事行为能力，并代表家庭成员办理公租房保障相关事宜。家庭成员均不具有完全民事行为能力的，可由其监护人代为申请租赁补贴。应由民政（福利）部门予以安置的，暂不纳入公共租赁住房保障。

第十四条 公租房租金标准暂定为每月每平方米4.00元，超过保障面积的部分按公租房租金标准的1.2倍交纳租金（用于过渡周转的除外）。除本细则另有规定外，均按建筑面积计取租金。对符合条件的承租人实施租金减免，具体条件、标准及程序由县住建部门制定并发布。

充电设施和停车位以及公共用房租赁等经营性收费另行制定收费办法。

第十五条 县住建部门会同县财政部门按照与实物配租租金标准享受的优惠幅度大致相当的原则，制定租赁补贴标准、公租房保障资格规定条件及程序，并适时调整。

租赁补贴实行常态化受理，每季度申请、审批、发放一次，申请人从获得保障资格的当月开始计发租赁补贴。

第三章 使用与退出

第十六条 公租房承租人应当与公租房管理方、委托的运营管理服务机构，签订符合示范文本要求的《远安县公共租赁住房租赁合同》。

第十七条 公租房承租人享有与购买产权住房的本地户籍居民同等的基本公共服务待遇。

第十八条 公租房承租人应按租赁合同约定合理使用房屋。公租房仅限于承租人自住，不得转租、转借、闲置、擅自调换。承租人应按时足额缴纳租金及水、电、燃气、物业服务等费用。

第十九条 承租人对房屋内部自用易损、易耗设施及因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，承担维修责任。承租人不得对承租的公租房进行室内装修；擅自装修的，腾退时不予补偿，且房屋结构应恢复原状，造成损失的，依法承担赔偿责任；确需装修的，应向小区委托的运营管理服务机构提出申请，运营管理服务机构报县住房保障部门审批，同意后实施。

第二十条 加强公租房信息系统建设，强化部门协同和信息共享。通过公租房APP实现服务事项“掌上办、指尖办”，切实为群众网上办事提供便利。正在享受公租房保障的对象应接受保障资格动态审核，动态审核主要依靠公租房信息系统自动比对开展。暂未实现公租房信息系统管理的保障对象，实物配租资格一年一审核、租赁合同暂定一年一签订。

承租人应当在合同期满前3个月内按照本细则规定的申请程序向县住房保障部门提交相关资料；也可以通过公共租赁住房网上服务平台提交相关资料。经审核、公示后，符合保障资格条件的，承租人与公租房管理方、委托的运营管理服务机构续签合同；不符合保障资格条件或未按规定提出申请的承租人，视为不再符合公租房配租资格，不予续签合同；不符合租金减免政策的，调整收费标准。

第二十一条 承租人有下列情形之一的，应退回公租房：

（一）无正当理由累计6个月以上未缴纳租金的；

（二）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租房配租条件的；

（三）未在租赁期满3个月前向县住房保障部门提出续租申请的，或提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（四）采用提供虚假证明等不正当手段取得承租资格的；

（五）将承租的公租房转租、转借、擅自调换和用作非住宅用途的；

（六）损毁、破坏公租房，擅自改变房屋用途、结构和配套设施，拒不恢复原状或不正当使用造成房屋重大损失的；

（七）在承租的公租房内从事违法活动的；

（八）无正当理由连续6个月以上未实际居住的；

（九）本细则第十条所称家庭成员均去世或宣告失踪的；

（十）收入、财产、就业等情况发生变化，经审核不再符合公租房保障条件的；

（十一）法律、法规、规章规定的其他情形。

第二十二条 加强公租房退出管理。承租人有本细则第二十一条情形之一的，按以下方式限期整改、退回或腾退。

（一）有第二十一条第（一）至（三）款情形之一的，由公租房的所有权人或者其委托的运营单位通知腾退，并为其安排搬迁期，其中：承租人及家庭成员已购买商品房期房或商品房毛坯房的，自开发商交付之日起6个月的搬迁期；承租人及家庭成员购买二手房现房的，自取得产权证之日起3个月的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳；

（二）有第二十一条第（四）、第（九）至（十一）款情形之一的，由公租房所在地的县住房保障部门责令限期不超过3个月退回公租房；

（三）有第二十一条第（五）至（八）款情形之一的，由公租房所在地的县住房保障部门通知不超过1个月的限期整改，逾期不改正的，责令限期退回公租房。

县住房保障部门通知限期整改和退回公租房时，公租房的所有权人及运营单位应予协助。

第二十三条 限期退回期满或腾退搬迁期满，拒不腾退公租房的，采取以下措施：

（一）承租人确无其他住房可迁入的，按照市场租金标准（不低于拆迁对象过渡安置标准）计租；

（二）探索采取门禁管控、信用约束等多种措施开展公租房退出管理，对仍然不腾退的承租人，有第二十一条第（一）至第（三）款情形之一的，公租房的所有权人或其委托的运营单位可向人民法院提起诉讼；有第二十一条其他情形之一的，公租房所在地的县住房保障部门责令限期退回公租房、承租人拒不腾退的，可依法申请县级人民法院强制执行。

第二十四条 保障对象基本信息发生变化及收入、财产、房产、就业、社会保险缴纳等相关资格审核信息发生变化的，保障对象或申请定向配租的企业应当自变化发生之日起的1个月内主动告知申请受理单位。

申请人本人因去世或离异等退出公租房保障的，正在享受保障的其他家庭成员可按申请审核程序变更申请人。面向企事业单位定向配租的公租房申请人发生变化，承租企业应当在变化发生之日起的1个月内告知运营单位。

第二十五条 公租房的租金及配套商业服务设施用房收益等收入纳入财政当年收入预算；公租房运营管理服务费和配套设施设备的维修养护等费用纳入财政当年支出预算，保障小区正常运行。维修养护费用超出当年预算的，经县人民政府审批后，财政部门据实予以安排解决。

第二十六条 推行政府购买公租房运营管理服务。由住建部门以采取向社会力量购买服务的方式，委托物业服务企业或其他符合条件的单位承担公租房运营管理工作，并制定公租房运营管理服务标准和考核方案。

公租房运营管理服务单位发现承租人有违规行为的，应当及时报县住房保障部门依照有关规定处理。

第四章 监督管理

第二十七条 加强公租房信用管理，《远安县公共租赁住房保障对象信用管理办法（试行）》由县住建部门制定并发布。

第二十八条 相关行政管理部门的工作人员在公租房筹集、建设、配租和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依纪追究其责任。

第五章 附 则

第二十九条 企业投资建设的公租房，由企业自行管理，优先提供给本企业符合条件的人员租住，当有剩余房源时，可参照本细则规定，报县住建部门同意后，面向社会公开配租。每年度企业上报公租房相关入住信息到县住房保障部门备案。企业投资建设的公租房、保租房不得与政府投资的公租房重复享受。

第三十条 公租房维修改造标准由县住建部门会同财政部门根据本县经济社会发展水平和住房发展状况研究确定。

第三十一条 本细则由县住房和城乡建设局负责解释。

第三十二条 本细则自2025年1月1日起施行，有效期至2029年12月31日止，施行过程中上级有新规定的，从其规定。《县人民政府办公室关于印发远安县公共租赁住房管理实施细则的通知》（远政办发〔2020〕19号）同时废止，其配套政策未出台前，按原规定执行，出台后按新规定执行。