信阳市住房保障工作领导小组办公室

关于印发《信阳市公共租赁住房管理办法

（试行）》通知

信房保办〔2015〕26号

各县区住房保障部门：

现将《信阳市公共租赁住房管理办法（试行）》印发给你们，请参照执行，并结合工作实际,制定本辖区公共租赁住房管理具体措施。

附件: 《信阳市公共租赁住房管理办法（试行）》

2015年8月24日

|  |
| --- |
| 信阳市住房保障工作领导小组办公室　　 2015年8月24日印发  |

信阳市公共租赁住房管理办法（试行）

**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，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》(建设部令第11号)、《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）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强廉租住房和公共租赁住房入住管理的指导意见》（豫政办〔2012〕158号），结合我市实际，制定本办法。

**第二条**　公共租赁住房的分配、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** 发展公共租赁住房应当遵循政府主导、社会参与、市场运作和因地制宜的原则。

**第五条**按照“市级负总责、县区抓落实”的原则，市人民政府对全市公共租赁住房实施工作进行组织协调和监督检查，各县区人民政府、管委会按照分级负责、属地管理的原则，做好本辖区公共租赁住房的建设、运营、分配管理等具体工作，各级相关职能部门按照各自职责，共同做好公共租赁住房保障工作。

**第六条**任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。市县区政府、管委会住房保障主管部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

**第二章　申请与审核**

**第七条**同时具备下列条件的可以申请公共租赁住房：

（一）申请人在本地无住房或人均住房建筑面积低于17平方米；

（二）申请人为外来务工人员及新就业人员的，已与用工单位签订1年以上正式劳动合同；

（三）申请人为城镇中等偏下收入家庭的，家庭成员人均收入低于当地统计部门公布的上一年度当地城镇居民人均可支配收入。

符合廉租住房保障条件的家庭，未实行实物配租和领取租金补贴的，可以申请公共租赁住房。

城镇住房困难家庭申请公共租赁住房的，以家庭为单位，由户主或者委托一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间应具有法定的赡养、扶养、抚养关系。

对在开发区和园区集中建设面向用工单位或者园区就业人员配租的公共租赁住房，用人单位可以代表本单位职工申请。
 各县区人民政府、管委会可结合实际情况适当放宽标准,使住房保障政策惠及更多城镇家庭、新就业职工和外来务工人员。具体条件各县区人民政府、管委会住房保障主管部门根据本地实际情况确定，报本级人民政府（管委会）批准后实施并向社会公布。

**第八条**　申请人申请公共租赁住房，应当提交以下材料：

（一） 公共租赁住房申请审核表;

（二） 申请人身份证及家庭户籍证明;

（三） 房产登记信息;

（四） 城镇中等偏下收入家庭提供收入证明；

（五） 外来务工人员、新就业人员提供劳动合同。

**第九条**　申请人应当根据县区人民政府、管委会住房保障主管部门的规定，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。申请人应当书面同意县区人民政府、管委会住房保障主管部门会同相关部门核实并公示其申报信息。

**第十条**公共租赁住房的申请、审核，实行“三级审核，两级公示”制度：

（一） 申请人向户籍（工作单位）所在地社区或居委会,提出书面申请，并提交规定的相关资料。社区或居委会负责受理、初审并公示。

（二）街道办事处就申请人是否符合规定条件进行复审。

（三）县区人民政府、管委会住房保障主管部门会同相关部门进行核准。经审核，对符合申请条件的申请人，应当在当地政府网站或媒体上进行公示。经公示无异议或者异议不成立的人员，登记为保障性住房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向县区人民政府、管委会住房保障主管部门申请复核。县区人民政府、管委会住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并将复核结果书面告知申请人。

**第三章 轮侯与配租**

 **第十一条**　对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公共租赁住房， 轮候期一般不超过5年。
　 **第十二条**　公共租赁住房房源确定后，县区人民政府、管委会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，可以规定为本单位职工。
　　**第十三条**　配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到县区人民政府、管委会住房保障主管部门进行意向登记。
　　县区人民政府、管委会住房保障主管部门应当会同有关部门，对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。
　　**第十四条**　对复审通过的轮候对象，县区人民政府、管委会住房保障主管部门可以随机摇号等方式进行分配，确定配租对象与配租排序，全程要监督和公证。

　 **第十五条**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。
　　配租结果应当向社会公开。

 **第十六条**　复审通过的轮候对象中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。优先对象的范围和优先安排的办法由县区人民政府、管委会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。
　　社会力量投资和用人单位代表本单位职工申请的公共租赁住房，只能向经审核登记为轮候对象的申请人配租。
　　**第十七条** 企事业单位投资的公共租赁住房的分配运营管理由所有权单位负责，分配信息报县区人民政府、管委会住房保障部门备案。在满足本单位需求后，仍有多余的保障性住房房源要纳入住房保障主管部门统一管理。

**第十八条** 廉租住房房源在满足本辖区符合保障条件的对象需求后，仍有空余的，经县区政府、管委会同意，并报市住房保障主管部门备案后，可转为公共租赁住房房源。

承租公共租赁住房的保障对象，符合廉租住房保障条件的，其租金收取仍按廉租住房标准执行。

**第十九条** 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。

租赁合同签订前，所有权人或者其委托的运营单位应当将租赁合同中涉及承租人责任的条款内容和应当退回公共租赁住房的情形向承租人明确说明。
**第二十条**　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、租金数额和支付方式；
　　（四）房屋维修责任；
　　（五）物业服务、水、电、燃气、供热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。
　　**第二十一条**　公共租赁住房租赁期限一般不超过5年。
　 **第二十二条**　公共租赁住房租金标准按照略低于同地段住房市场租金水平的原则，由物价部门会同住房保障主管部门确定，报本级人民政府批准后，向社会公布，并定期调整。

**第二十三条**　承租人应当根据合同约定，按时支付租金。
　　承租人收入低于当地规定标准的，可以依照有关规定申请租赁补贴或者减免。
　　**第二十四条**　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国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。
　　**第二十五条**　因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

**第四章　使用与退出**

 **第二十六条**　公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。
　　政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。
　　**第二十七条**　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。
　　**第二十八条**　 公共租赁住房承租人不得擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能和内部结构。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。

　 **第二十九条**  承租人有下列行为之一的，应当腾退公共租赁住房：

 （一）隐瞒有关情况或者提供虚假材料等手段，获得公共租赁住房的；

 （二）转借、转租公共租赁住房的；

 （三）改变所承租公共租赁住房结构或使用性质的；

（四）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（五）无正当理由连续空置公共租赁住房6个月以上的；

 （六）累计6个月拖欠租金的；

 （七）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（八）租赁期间，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的。

　承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金。承租人拒不退回公共租赁住房的，县区人民政府、管委会住房保障主管部门应当责令其限期退回，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。
　 **第三十条**　租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向县区人民政府、管委会住房保障主管部门提出申请。
　　县区人民政府、管委会住房保障主管部门应当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。

**第三十一条**  租赁公共租赁住房实行年复查制度，复查工作由县区人民政府、管委会住房保障主管部门根据承租人不同情况具体实施。

**第三十二条**  复查后仍符合公共租赁住房申请条件的，可以继续承租至合同期满。不符合公共租赁住房申请条件的，应退出用租赁的公共租赁住房，退出确有困难的，经县区人民政府、管委会住房保障主管部门同意，可以申请最长不超过6个月的延长租赁期，延长期内，按同区域同类住房市场价格收取租金。

**第五章　监督管理**

**第三十三条**　住房保障主管部门应当建立公共租赁住房档案，详细记载规划、计划、建设和住房使用以及承租人的申请、审核、轮候、配租、违法违约情况等有关信息。

**第三十四条**  公共租赁住房承租人有本办法三十条一至六款行为之一或违反租赁合同约定的，解除合同，收回公共租赁住房，其行为记入信用档案，5年内不得申请租赁住房：

**第三十五条** 公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位单位有下列行为之一的，市县区人民政府、管委会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。
 **第三十六条** 住房保障主管部门或其它有关行政部门的工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害公共租赁住房申请人、承租人合法权益的，由其主管部门或纪检监察机关追究行政责任，构成犯罪的，依法追究法律责任。

**第六章　附　　则**

**第三十七条**　各县区人民政府、管委会可以结合本地实际，参照本办法制定实施细则。
　　**第三十八条**　本办法自发布之日施行。