**鹤山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 为加强我市公共租赁住房管理，规范运营与使用，完善我市住房保障体系，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）、《江门市公共租赁住房管理实施细则》（江府〔2019〕32号）等有关规定，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建设管理、运营和申请、审核、轮候、分配、监督及其相关活动适用本实施细则。

第三条 公共租赁住房是由政府主导投资、建设和管理或由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，向符合条件的保障对象出租的保障性住房。公共租赁住房定向出租，只租不售，超标退出，循环使用，规范管理。

第四条 市住房城乡建设局是公共租赁住房的组织实施单位，负责我市公共租赁住房的发展规划、年度计划、房源筹集、配租和监督管理工作。

各镇（街）、市发展和改革局、市教育局、市公安局、市民政局、市财政局、市人力资源和社会保障局、市自然资源局、市交通运输局、市卫生健康局、市退役军人事务局、市市场监督管理局、市城市管理和综合执法局、市税务局、中国人民银行鹤山支行等有关单位各司其职，密切配合，协同做好公共租赁住房的建设、管理等相关工作。

自行配租管理的公共租赁住房，由产权单位或运营单位根据本实施细则规定进行建设、配租和管理，并接受相关部门监督。

第五条 公共租赁住房建设坚持政府主导、社会参与、以需定建、适度保障、公开、公平、公正的原则。

1. 房源筹集和建设

第六条 市住房城乡建设局根据我市的经济发展水平、房价水平和市场小户型租赁住房供需情况等因素，制定公共租赁住房的发展规划和年度计划，报市政府批准后实施。

公共租赁住房的建设应当统筹规划、合理布局，充分考虑居民的交通、就业、入学、就医等要求，尽可能安排在交通便利、公共配套设施建设齐全的区域。

第七条 公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，予以重点保障。政府投资建设的公共租赁住房用地实施划拨供应，社会力量投资建设的公共租赁住房用地采用公开出让等方式有偿使用。

第八条 公共租赁住房资金来源主要包括：

（一）中央、省和江门市安排的专项补助资金；

（二）财政年度预算安排资金；

（三）每年提取土地出让净收益一定比例的资金；

（四）通过创新投融资方式和公积金贷款筹集的资金；

（五）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；

（六）出租公共租赁住房及出租出售配套设施回收的资金；

（七）社会捐赠用于公共租赁住房筹建的资金；

（八）经市政府批准可纳入公共租赁住房筹集使用范围内的其他资金。

公共租赁住房建设资金实行专款专用，接受社会和审计部门的监督管理。

第九条 公共租赁住房房源的筹集渠道主要包括：

（一）政府投资建设、购买、租赁或者依法收回、回购、没收的住房；

（二）政府委托企业或者其他组织建设、配套建设的住房，企业或者其他组织按照与政府约定建设、配套建设的住房；

（三）单位自筹建设的住房；

（四）产业园区集中配套建设的住房；

（五）社会赠予政府的住房；

（六）其他途径筹集的住房。

第十条 新建成套公共租赁住房，单套建筑面积以40平方米左右的小户型为主，严格控制在60平方米以内，并根据我市实际配建不同面积的套型住房。

新建集体宿舍作为公共租赁住房的，应当符合国家宿舍建筑设计规范，配有厕所、洗浴间、阳台等，并确保人均居住面积不少于国家规定标准。

公共租赁住房的建设严格执行国家的建设程序和建设标准，保证质量和安全。房屋建成后，工程建设项目的验收和保养，按照国家有关规定执行。

第十一条 新建公共租赁住房应当满足基本居住要求，符合安全卫生标准，并按照经济、节能和环保的原则进行一次性装修。

第十二条 鼓励并扶持企业和各类机构等社会力量投资、经营公共租赁住房。

企业和机构等社会力量经批准后可在开发区、工业园区和产业园区建设经营公共租赁住房，面向园区就业人员租住，但用地性质不变。

外来务工人员和住房困难职工较多的单位和企业，可在符合城乡规划的前提下，经批准后，利用自用土地建设公共租赁住房优先向本单位符合条件的职工出租。

公共租赁住房实行“谁投资、谁所有”，并在不动产登记簿和权属证书上载明公共租赁住房性质。在公共租赁住房性质不变前提下，投资者权益可以依法转让。

第十三条 公共租赁住房开发和租赁经营过程中按照国家、省、江门市的有关规定给予税收优惠，公共租赁住房建设按照国家现行有关规定免收行政事业性收费和政府性基金。

第十四条 由企业和各类机构等社会力量投资经营的公共租赁住房纳入政府公共租赁住房发展规划和年度计划，公共租赁住房的建设和运营单位必须遵守政府关于公共租赁住房的有关规定。

第十五条 企业和各类机构等社会力量建设公共租赁住房，应向市住房城乡建设局申请，并提交以下材料：

（一）建设运营公共租赁住房申请表；

（二）土地使用权证书及用地资料；

（三）经市自然资源局批准的规划设计方案；

（四）公共租赁住房建设和运营计划；

（五）其他需要进一步审核的材料。

第三章 保障对象

第十六条 公共租赁住房区分不同对象实行分类保障，保障对象主要是本市城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工、符合保障条件的外来务工人员及环卫工人、公交车司机、青年医护人员、青年教师等从事社会公益服务性特殊行业人员。

年满30周岁的本市城镇户籍单身人士可以以个人身份申请公共租赁住房，年满16周岁的本市城镇户籍孤儿，具有完全民事行为能力的，也可以独立申请，申请条件参照城镇中等偏下收入住房困难家庭。

符合低收入条件的保障对象指经民政部门认定的城乡边缘困难家庭、最低生活保障边缘家庭、最低生活保障家庭、特困家庭等。

第十七条 符合下列条件的住房保障对象可申请公共租赁住房：

（一）在本市城镇无住房或者住房面积低于规定标准；

（二）收入、财产低于规定标准。

符合低收入条件的保障对象，结合保障对象意愿可申请租住保障性住房或者领取住房保障租赁补贴，满足基本居住需求。

保障对象资格标准和具体租赁住房补贴标准由市住房城乡建设局根据实际情况制定，适时调整，报市政府批准后向社会公布实施。

第四章 申请与审核

第十八条 城镇中等偏下收入住房困难家庭以家庭为申请单位，新就业职工、外来务工人员、环卫工人、公交车司机、青年医护人员和青年教师可以以家庭或个人为申请单位。

以家庭为申请单位的，应确定一名家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人；城镇住房困难家庭的共同申请人应包括申请人的配偶及未成年子女。

申请人与共同申请人之间必须有法定的赡养、抚养或扶养关系并共同生活；申请人必须具有完全民事行为能力，申请人不具备完全民事行为能力的，须由其监护人代为提出申请。

申请沙坪城区公共租赁住房，如有长辈作为共同申请人申请的，长辈须具有沙坪城镇户籍。

第十九条 申请公共租赁住房应提交的材料包括：

（一）公共租赁住房申请审批表；

（二）申请人及共同申请家庭成员身份户籍状况；

（三）收入状况；

（四）住房状况；

（五）家庭资产申报表；

（六）诚信承诺书。

申请公共租赁住房需要提交的具体材料以市住房城乡建设局公布的公共租赁住房申请资料清单为准。

申请人及其共同申请的家庭成员按本实施细则的规定提供申请材料，并对申请材料的真实性负责。

第二十条 公共租赁住房申请，由申请人户籍或者就业所在镇（街）受理和初审，市住房城乡建设局会同市民政局等单位对申请人及其共同申请人的申请资格进行复审，并通过查档取证、入户调查、邻里访问以及致函相关单位等方式对申请人及其家庭的人口、收入、资产、动产及不动产的情况进行调查核实，对符合条件的申请人，向社会公示20日。经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，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的，可以向市住房城乡建设局申请复核。市住房城乡建设局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。

第五章 轮候和配租

第二十一条 公共租赁住房实行轮候分配，处于轮候状态的申请人，在轮候期间家庭人均可支配收入、家庭人员结构、家庭资产情况、居住条件、婚姻状况等情况发生变动的，申请人应当及时向原受理单位申报。申请人因情况发生变化不再符合规定条件的，受理单位应取消其公共租赁住房轮候资格，并书面告知。

轮候时间超过3年的，受理单位应对申请人是否符合规定的相关资料重新审核，申请人应予以配合。经审核，申请人仍然符合规定条件的，其原轮候次序不变；申请人因情况发生变化不再符合规定条件的，受理单位应取消其公共租赁住房轮候资格，并书面告知。

第二十二条 符合条件的申请人取得公共租赁住房轮候资格，登记为轮候对象，市住房城乡建设局应建立轮候登记册，在政府门户网站进行公示。以下情况依次序拥有轮候优先权或不受轮候限制：

（一）具有本市城镇户籍的申请家庭；

（二）轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、复退军人、孤寡老人、中重度残疾人员、单亲妇女家庭、一户多残家庭等特殊保障对象，按照上述次序从现有公共租赁住房房源中优先选房，同类人员的选房次序按资格公示先后排列；

（三）入读特殊儿童康复教育中心正在进行抢复性救治的儿童家庭且符合申请条件，在未成年人就读期间，拥有轮候优先权。

（四）依法被政府征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，不受轮候限制，按照国家和省有关规定优先给予住房保障；

（五）单位自主建设、产业园集中配套建设的公共租赁住房，筹建单位和产业园内部的企业员工（个人）享有优先配租权利。该类型公共租赁住房的分配和管理由保障房项目投资单位实施，并将租住名单、相关租赁情况等向市住房城乡建设局报备；

（六）在房源不足时抽中轮候号的申请人，在有相应空置房源时，按轮候号的顺序直接配租入住。

 以上符合条件的优先配租对象只能享受一次优先配租权利。

第二十三条　公共租赁住房的分配，应按照以下程序办理：

（一）市住房城乡建设局根据房源、轮候对象制定分配方案，并向社会公示；

（二）在公共租赁住房进行分配5日前向轮候对象发出租赁分配通知书，告知分配时间、地点；

（三）公共租赁住房的分配必须做到公平、公开、公正，以公开摇号或电子系统摇号等方式进行，分配后公示结果；

（四）轮候对象通过摇号方式选房并确定房号后，在规定期限内签署租赁确认书。

第二十四条 公共租赁住房分配后，申请人凭租赁确认书及相关证件与公共租赁住房管理部门签订书面租赁合同，租赁合同明确租金金额、租赁期限、双方权利和义务及违约责任。公共租赁住房租赁合同期限一般为3年。

第二十五条　除不可抗力外，轮候对象发生以下情况之一的，视同放弃住房保障的权利。再次申请的，应当重新轮候：

（一）未按住房保障部门规定的时间、地点参加选房的。

（二）参加选房但拒绝选定住房的。

（三）已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的。

（四）其它放弃配租权利的情况。

第六章　租金标准与租赁补贴

第二十六条 公共租赁住房租金标准参照同区域、同类住房的市场租金标准按一定比例下调，最高不高于同区域、同类住房市场租金的80%，并报市政府批准后实施。租金的具体标准由市住房城乡建设局实施动态调整。

第二十七条　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。

第二十八条 市住房城乡建设局应根据当地的人均保障建筑面积、家庭人口、补贴标准、收入水平、区域因素、低保标准、物价指数等因素制定租赁住房补贴标准并适时调整。

申请租赁住房补贴的，需签订租赁补贴协议。符合低收入条件的保障对象，已承租公共租赁住房的，其租赁补贴直接在租金中予以扣减；因所需房源不足未能承租公共租赁住房的，其租赁补贴可直接发放，并签订租赁补贴协议。

第二十九条　租赁补贴应按照以下程序发放：

（一）市住房城乡建设局核定申请人符合租赁补贴发放条件的，向申请人发出《办理租赁住房补贴的通知》；

（二）申请人自收到通知之日起30日内向市住房城乡建设局提交租赁合同或租赁补贴协议办理租赁住房补贴申请和备案手续。

市住房城乡建设局应当定期核查租赁住房补贴发放对象的有关情况，对不再符合保障条件的，发出书面通知并停止发放租赁住房补贴。

第七章　使用与退出

第三十条　承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，承租人应当负责修复或承担赔偿责任。

第三十一条 公共租赁住房只能用于承租人自住。承租人不得将公共租赁住房出借、转租、分租、闲置或私自调换，不得用于其他经营活动，不得擅自改变使用性质。

承租人不得对住房进行二次装修，不得扩建、改建、加建和擅自改变原有使用功能和内部结构。因特殊原因需要对住房进行简单装修的，须经经产权单位或运营单位批准。

第三十二条　公共租赁住房承租人，如租赁合同或租赁住房补贴协议期满需申请续约的，应在租赁合同或租赁住房补贴协议期满3个月前向原申请部门提出申请，并如实申报家庭人口、收入、住房、财产等变动情况。相关部门按照本实施细则第十九条的规定及下列程序办理。

（一）经审核仍符合公共租赁住房租赁资格的，由公共租赁住房管理部门与承租人重新签订租赁合同或租赁住房补贴协议。

（二）经审核不再符合公共租赁住房租赁资格的，承租人应当自收到书面通知之日起30日内结清有关费用并腾退。有正当理由暂时无法腾退的，给予最长不超过6个月的延长租住期。另因购买商品房屋致不再符合公共租赁住房租赁资格的，自收到书面通知次月起租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价计收，并自购买商品房屋合同约定交房日期起给予不超过6个月的延长租住期。延长期内租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价计收。无正当理由逾期不腾退并拒不执行的，依法申请人民法院强制执行并按照房屋所在地房屋租金市场参考价的2倍计收。

（三）新就业职工、外来务工人员、环卫工人、公交车司机、青年医护人员、青年教师等因工作调整离开原工作单位的，原用人单位及其本人须及时向市住房城乡建设局申报。申报后给予原承租人不超过6个月的延长租住期，并由原承租人携带与我市新就业单位签订的劳动（聘用）合同、新就业单位为申请人出具的购买社会保险的资料复印件以及本人收入状况等资料到市住房城乡建设局办理续约手续。延长期满未能办理续约手续的，市住房城乡建设局收回原租住的公共租赁住房。延长期满后仍不腾退的，租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的2倍计收。

（四）本市城镇户籍且租住公共租赁住房满三年的家庭，以退休金为主要收入来源且收入超标，其他条件符合的，可予续租，租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价计收。

第三十三条 承租人有下列情形之一的，应当按照合同约定支付违约金，市住房城乡建设局应当根据合同约定或者法定情形，解除合同并收回公共租赁住房：

（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、抵押保障房的；

（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）因故意或重大过失，造成租赁的公共租赁住房严重损毁的；

（六）存款、股票基金等资产价值超过规定数额或者经审核不再符合保障条件的；

（七）法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

第八章 监督管理

第三十四条 市住房城乡建设局通过组织各镇（街）、市有关单位对公共租赁住房的家庭进行不定期的随机抽检，委托第三方机构进行抽查、调查以及设立投诉电话、举报信箱接受群众举报等方式加强监督管理。

第三十五条 市住房城乡建设局应建立健全公共租赁住房档案管理制度和住房管理信息化系统，并根据实际情况及时更新相关数据，保证档案数据和信息系统数据的完善、准确，实现公共租赁住房的动态管理。

第三十六条 不符合条件的申请人以虚报、瞒报或提供虚假证明材料手段骗取公共租赁住房的，由市住房城乡建设局收回房屋，并按房屋所在地市场租金标准追缴占用公共租赁住房期间的房屋租金**，**自收回房屋之日起5年内不再受理承租家庭的公共租赁住房申请。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

符合条件的申请人虚报、瞒报或提供虚假材料申请公共租赁住房的，驳回其公共租赁住房申请。自驳回申请之日起3年内不再受理申请人家庭的公共租赁住房申请。

第三十七条 对租约期满仍不退出承租住房或延长期届满仍不退出承租住房的承租人，由市住房城乡建设局责令其退出；出租人可按同区域同类住房市场租金的2倍计收其超期居住的租金。承租人拒不退出承租住房的，出租人可以申请人民法院强制执行。

第三十八条 对在公共租赁住房投资、建设、运营、管理中出现严重失职、滥用职权、营私舞弊、索贿受贿以及侵害公共租赁住房申请人、承租人合法权益等违法违规行为的，由相关单位严肃查处，依法依规追究相关单位和人员的责任。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第九章 附 则

第三十九条 社会力量投资建设的公共租赁住房可参照本实施细则执行。

第四十条 本实施细则与国家、省今后颁布的政策有抵触的，以国家、省的相关政策规定为准。

第四十一条 本实施细则自2023年 月 日起施行，有效期5年。