鄂州政规〔2021〕4号

市 人 民 政 府

关于印发鄂州市公共租赁住房管理办法的通知

各区人民政府，葛店开发区、临空经济区管委会，市直相关部门：

《鄂州市公共租赁住房管理办法》已经市人民政府2021年11月22日第23次常务会议审议通过，现予公布，请遵照执行。

鄂州市人民政府

2021年11月30日

鄂州市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

**第一条** 为规范我市公共租赁住房（以下简称公租房）管理工作，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》（省人民政府令第398号）等文件规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称公租房，是指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。我市行政区域内公租房的规划、建设、管理和保障实施，适用本办法。

**第三条** 公租房管理工作坚持政府主导、社会参与、政策扶持、严格管理、公平公正、因地制宜的原则。

**第四条** 市人民政府对全市公租房工作负总责。各区人民政府（含葛店开发区、临空经济区管委会，下同）对本辖区公租房工作负主体责任。街道办事处或乡镇人民政府负责本辖区公租房保障资格初审、复核等工作。

**第五条** 市住房和城乡建设部门主管全市公租房工作和市本级建设、筹集的公租房项目管理工作。各区住房和城乡建设部门负责本辖区公租房工作。

财政、民政、发展改革、自然资源和规划、公安、人力资源和社会保障、市场监管、政务服务和大数据管理等部门根据各自职责负责公租房的相关工作。

**第六条** 推行政府购买公租房运营管理服务，吸引企业和其他机构参与公租房运营管理，不断提高公租房运营管理专业化、规范化水平。

**第七条** 市级财政投资建设、购买以及在商品住房项目中配建无偿移交的公租房，产权登记在市住房和城乡建设部门，并由其负责运营管理，租金收入上缴市财政，运营管理、房屋维修及空置期物业管理等费用列入市财政预算，实行收支两条线管理。

区、镇级投资建设、购买以及在商品住房项目中配建无偿移交的公租房，产权归属项目所在区、镇人民政府，租金收入上缴区、镇财政，运营管理、房屋维修及空置期物业管理等费用列入所在区、镇财政预算，实行收支两条线管理。

第二章 建设筹集

**第八条** 公租房主要通过以下方式筹集：

（一）政府新建、改建、收购；

（二）政府长期租赁；

（三）政府规定房地产开发企业按比例配建；

（四）公有住房腾退、回购；

（五）其他途径。

**第九条** 公租房户型包括单元式和宿舍式，新建、配建公租房以单元式住宅为主，单套建筑面积原则上控制在60平方米以内。

**第十条** 新建（含改建，下同）公租房项目实行计划管理。

主城区凤凰、古楼、西山、樊口4个街道办事处新建公租房项目计划，由鄂城区人民政府向市住房和城乡建设部门提出申请，市住房和城乡建设部门会同市发展改革、市自然资源和规划等部门编制项目建设和用地计划，报经市人民政府批准后由鄂城区人民政府组织实施。

各区（不含主城区）新建公租房项目计划，由项目建设单位向区住房和城乡建设部门提出申请，区住房和城乡建设部门会同区发展改革、区自然资源和规划等部门编制项目建设和用地计划，报经区人民政府批准后组织实施。

**第十一条** 主城区通过招、拍、挂取得建设用地的新建商品住房项目，应当按照住宅总建筑面积5%的比例配建公租房。各区（不含主城区）公租房配建比例可依据本地公租房供需情况和区人民政府意见，报市人民政府同意后实施。

配建公租房作为土地招拍挂的必要条件，应在土地出让公告或招标文件中明示，并在国有土地使用权出让合同中明确具体配建指标。

**第十二条** 政府购买、租赁商品住房作为公租房的，严格按照政府采购程序实施。

**第十三条** 社会投资主体投资建设的公租房，应纳入全市公租房统一管理，未经批准，严禁改变公租房性质，严禁变相出售或违规使用。

社会投资主体投资建设的公租房，产权登记在建设单位名下，并标注“公租房”字样。实行“谁投资、谁所有、谁收益”，投资者权益可依法转让。

**第十四条** 新建公租房建设项目执行项目法人责任制、招投标制、合同管理制和工程监理制，建设单位对工程进度、工程质量和资金使用安全负责。

**第十五条** 新建公租房项目竣工验收合格后，建设单位应当设置永久性标志，记载承担相应质量责任的建设、勘察、设计、施工、监理单位名称及其主要负责人姓名。

**第十六条** 新就业职工和外来务工人员较为集中的开发区、经济区、新区，可根据用工数量，通过集中建设或者长期租赁、配建等方式，建设、筹集公租房，面向用人单位或者园区就业人员出租。

第三章 保障对象和标准

**第十七条**  公租房的保障对象包括城镇低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工，稳定就业外来务工人员等。

**第十八条** 公租房保障方式包括公租房实物配租（以下简称实物配租）和发放住房租赁补贴（以下简称租赁补贴），两者不能同时享受。

低保、低收入住房困难家庭以实物配租为主、租赁补贴为辅，符合条件的应保尽保；中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业外来务工人员等以租赁补贴为主、实物配租为辅。

**第十九条** 实物配租采取面向社会公开分配、定向供应相结合的方式。实行计划分配管理，优先保障城镇低保、低收入家庭。

定向供应的公租房重点保障环卫、公交、教育、医疗等公共服务行业和开发区、经济区、新区等重点发展产业中符合保障条件的青年职工和稳定就业外来务工人员，由用人单位提交申请，解决阶段性住房困难。

**第二十条** 在应保尽保的前提下，对富余的存量公租房，经市、区人民政府同意后，可作为棚户区改造居民、受灾群众、搬迁移民、重点项目房屋征收对象等群众过渡安置房源使用；也可改变用途，用作保障性租赁住房。

**第二十一条** 公租房应具备基本入住条件，装修标准以经济适用为原则。

**第二十二条** 公租房租金标准由市发展改革部门会同市住房和城乡建设部门、市财政部门根据经济社会发展水平、保障对象支付能力以及市场租金水平等因素综合确定，并适时调整。实物配租实行差别化租金，根据承租家庭困难程度实行租金减免。

**第二十三条** 租赁补贴标准由市住房和城乡建设部门会同市财政部门制定并根据经济社会发展状况适时调整。

租赁补贴金额按月计算，按季核发。保障对象不再符合保障条件的，于次月起停止发放租赁补贴。

第四章 申请与审核

**第二十四条** 申请公租房保障，应符合以下条件：

（一）城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭应当同时具备下列条件：

1.申请家庭具有本市城镇户籍；

2.城镇中等偏下及以下收入家庭；

3.家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或扶养关系；

4.人均住房建筑面积低于本市住房保障面积标准。

（二）新就业无房职工应当同时具备下列条件：

1.具有本市城镇户籍或者持有有效《湖北省居住证》；

2.家庭人均可支配收入符合规定标准；

3.本人及配偶、未成年子女在本市无房产，且3年内无房产转移、注销记录；

4.具有全日制大专及以上学历，毕业未满5年；

5.在我市正常缴纳社会保险费。

（三）稳定就业外来务工人员应当同时具备下列条件：

1.持有有效《湖北省居住证》；

2.在本市区域注册登记的用人单位就业，连续缴纳社会保险费1年以上且处于在缴状态；

3.申请人月均收入符合规定标准；

4.申请人及配偶、未成年子女在本市无房产，且3年内无房产转移、注销记录。

**第二十五条** 城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭申请公租房保障的，申请与审核程序如下：

（一）申请家庭户主作为主申请人，向其居住地社区居委会提出申请。社区居委会将申请家庭按要求提交的申请资料，报乡镇人民政府或者街道办事处审核。户主没有完全民事行为能力的，由其监护人提出。

（二）乡镇人民政府或者街道办事处应当自受理申请之日起15个工作日内，对申请人是否符合条件进行初审，并提出初审意见。初审时应当对申请人提交的书面申请及有关证明材料的真实性进行调查核实。

经初审认为符合条件的，应当将申请人申报的基本情况和初审意见在申请人所在社区公示，公示时间不少于7个工作日。公示期满，对公示无异议的，主城区街道办事处将初审意见连同申请人的申请材料一并报市住房和城乡建设部门；各区乡镇人民政府将初审意见连同申请人的申请材料一并报所在区住房和城乡建设部门。

**（三）**市、区住房和城乡建设部门会同同级有关部门对申请人的情况进行复审。

住房和城乡建设部门应当自收到申请材料之日起15个工作日内，就申请人的家庭住房状况是否符合规定条件提出审核意见，并将符合条件的申请人材料转同级民政部门。

民政部门应当自收到申请材料之日起15个工作日内，就申请人的家庭收入、财产是否符合规定条件进行比对，并将比对结果反馈同级住房和城乡建设部门。

经复审符合条件的，市、区住房和城乡建设部门应当将复审结果进行公示。经公示无异议的，作为公租房保障对象予以登记。经复审不符合条件的，市、区住房和城乡建设部门应当书面告知并说明理由。

（四）复审登记的申请人，市、区住房和城乡建设部门应当确定相应的保障方式及轮候顺序，并向社会公布。

**第二十六条** 新就业无房职工和稳定就业外来务工人员申请公租房保障的，申请与审核程序如下：

（一）申请人经由所在用人单位统一向单位注册地社区居委会提出申请。用人单位对申请人的有关情况进行核对汇总，确保其填报信息真实准确。社区居委会将申请人按要求提交的申请资料，报乡镇人民政府或街道办事处审核。

（二）乡镇人民政府或街道办事处应在15日内完成审核工作，并将初步认定符合条件的申请人予以公示，公示期7日，公示无异议的，主城区街道办事处将初审意见连同申请人的申请材料一并报市住房和城乡建设部门；各区乡镇人民政府将初审意见连同申请人的申请材料一并报所在区住房和城乡建设部门。

（三）市、区住房和城乡建设部门应在15日内完成审批工作，对符合条件的予以公示，公示期7日，公示无异议的由市、区住房和城乡建设部门登记为公租房保障对象。

第五章 配租与退出

**第二十七条** 实物配租实行轮候和公开登记摇号制度。

单元式住宅优先满足多人户家庭，单人户家庭主要通过宿舍式住宅予以保障。

**第二十八条** 实物配租应当签订租赁合同，合同租赁期限一般不超过5年。

租赁合同期限届满需要续租的，承租人应当在租赁期届满前3个月向住房和城乡建设部门提出申请。经审核符合条件且公示无异议的，准予续租。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当退出配租房屋。

**第二十九条** 承租人应当按照租赁合同的约定合理使用房屋，按期缴纳租金及相关费用。承租人不得闲置、转租、转借、擅自调换配租房屋，不得损毁、破坏配租房屋，不得擅自装修房屋和改变房屋用途、结构及配套设施。

**第三十条** 承租人退出配租房屋前，应当结清房屋租金和水、电、气、物业管理等相关费用，配租房屋及其设施有损坏、遗失的，承租人应当恢复、修理和赔偿。

**第三十一条** 承租人租赁期间不再符合公租房保障条件或者租赁期满不再续租，但因客观原因不能及时退出的，可给予不超过6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。

搬迁期满，承租人确无其他住房可迁入的，可允许其继续承租，并按照项目评定的市场租金标准计收租金。

**第三十二条** 承租人有下列情形之一的，应当退出所承租房屋，并承担相应法律责任：

（一）提供虚假证明，采用不正当手段取得公租房保障资格的；

（二）无正当理由累计6个月未缴纳租金，经催缴仍不缴纳的；

（三）无正当理由连续6个月未居住的；

（四）转租、转借配租房屋或者擅自调换配租房屋拒不改正的；

（五）损毁、破坏配租房屋，擅自装修房屋和改变房屋用途、结构及配套设施，拒不恢复原状或者不当使用造成重大损失的；

（六）法律法规规定的其他情形。

**第三十三条** 承租人拒不腾退的，市、区住房和城乡建设部门应当依法作出责令限期腾退的决定。承租人对决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

承租人在腾退决定期限内不腾退的，按照《湖北省城镇保障性住房管理办法》（省人民政府令第398号）第四十三条第二款规定处理。

第六章 管理与监督

**第三十四条** 市、区住房和城乡建设部门应当结合实际，会同民政部门、街道办事处或乡镇人民政府组织开展公租房保障资格复核工作。

（一）对享受实物配租的保障家庭，应当在其签订和续订公租房租赁合同前，开展资格复核。

（二）对享受租赁补贴的保障家庭，应当按年度开展资格复核。

（三）对享受公租房保障的低保家庭，按年度开展资格复核，并可结合民政部门低保资格复核同步开展。

公租房保障期间，住房和城乡建设部门应当动态筛查保障家庭的房产情况。

**第三十五条** 对专项工作检查、审计，以及群众投诉举报、媒体曝光等渠道反馈的信息和相关情况，市、区住房和城乡建设部门应当及时组织开展调查复核。

**第三十六条** 公租房保障家庭应当在户籍、家庭人口、婚姻、房产、收入等信息发生变化时以及收到保障资格复核通知后规定期限内，主动向乡镇人民政府或街道办事处申报相关情况，配合开展资格复核工作。

**第三十七条** 复核中发现有弄虚作假、隐瞒家庭收入、伪造相关证明等情况的，记入保障家庭诚信档案。申请人在5年内不得再次申请公租房保障。

**第三十八条** 住房和城乡建设部门应当加强公租房保障家庭的档案管理和诚信管理。

对当事人违反公租房保障相关规定的行为以及严重违约行为，住房和城乡建设部门应当将其记入诚信档案。

**第三十九条**  政府部门及其工作人员违反本办法规定，未履行公租房保障相关职责的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法予以处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十条** 公租房申请家庭、保障家庭违反本办法相关规定的，应按照《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）和《湖北省城镇保障性住房管理办法》（省人民政府令第398号）的相关规定予以处罚。

第七章 附 则

**第四十一条**  依据本办法第十六条的规定建设、筹集的公租房，其申请、审核、分配、退出管理，由用人单位或者园区参照政府投资或者商品住房配建的公租房管理的相关规定执行，其租金标准、运营管理，由用人单位或者园区根据实际情况确定。

**第四十二条** 本办法所指主城区为鄂城区下辖的凤凰、古楼、西山、樊口4个街道办事处范围。

**第四十三条** 各区可结合实际，参照本办法制定相关制度。

**第四十四条** 本办法有效期5年，自2022年1月1日起施行，有效期至2026年12月31日。

鄂州市人民政府办公室 2021年11月30日印发