巴中市巴州区公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条为加强公共租赁住房（以下简称“公租房”）管理，推进住房保障体系建设，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）《住建部 国家发改委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）《四川省住建厅 四川省发改委 四川省财政厅关于推进公租房和廉租住房并轨运行的实施意见》（川建保发〔2014〕451号）文件精神，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称公租房(含廉租房)指政府投资或政府提供政策支持、社会力量投资，通过新建、配建、改建、收购、长期租赁等方式筹集，限定建设标准、保障对象和租赁标准，面向符合条件的各类住房困难群体供应的住房。

第三条 巴中市巴州区城区内（本办法中“城区”指城区街道办事处辖区范围）公租房的申请、分配、使用、退出、管理、运营、维护，适用本办法。

第四条 公租房保障坚持与经济和社会发展水平相适应，实行自愿申请、逐级审核，公开透明、分期轮候，定期复核、动态管理。

第五条 教师公租房、企业投资建设的公租房等，由主管部门或企业参照相关标准自行确定管理方式，并报本级住房保障主管部门备案。

第二章 职能职责

第六条 住房保障部门是公租房的主管部门，负责公租房申请、运营、管理、维护等主要工作。

公安部门负责提供申请材料中所需的居住证明及车辆登记信息。

民政部门负责提供申请材料中所需婚姻、低保、特困救助等信息。

人社部门负责提供申请材料中所需社保缴纳相关信息。

市场监管部门负责提供申请材料中所需工商登记、企业持股等信息。

退役军人事务部门负责提供申请人及保障对象中的优抚信息。

发改部门负责核定公租房所处地段市场租金。

不动产登记（房管）部门负责提供申请材料中所需房产登记信息。

街道办负责辖区内保障对象的准入资格的审查及情况核实。

第七条 公租房管理要坚持数据共享、部门协作，区级相关部门各司其职，协同做好公租房保障对象准入、管理、退出等工作。

第三章 保障对象及准入条件

第八条 公租房保障对象为巴中市巴州区城区范围内常年居住的城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业人员及单位无房职工、外来务工人员（含农民工及乡镇进城务工人员）。

第九条 城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭的家庭成员或共同申请人包含申请人全部户籍成员以及其配偶；新就业及单位无房职工、外来务工人员的家庭成员或共同申请人包含申请人配偶及未成年子女。公租房申请人须是年满18周岁的完全民事行为能力人。

第十条 城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭申请公租房应符合下列条件：

（一）申请家庭具有巴州区城区城镇（非农）户籍1年以上，且在城区内实际生活；

（二）家庭人均收入低于巴州区上年度城镇居民可支配收入的80%（具体标准参照统计部门每年发布的数据）；

（三）申请人及共同申请人有机动车的，车辆总价值低于10万元；

（四）申请人及共同申请人有经商、持股信息的，资本总额低于10万元；

（五）申请人及共同申请人在任何地区未拥有营业性用房、自有住房（含商品房、安置房、自建房等），或人均自有住房住房建筑面积低于15平方米；

（六）申请人及家庭成员近2年在城区内无不动产交易记录（特殊情况除外）；

（七）符合当地政府或区住房保障主管部门规定的其他条件。

第十一条 新就业人员及单位无房职工申请公租房应符合下列条件：

（一）申请人年龄低于35周岁并具有大专及以上毕业证书，已超过35周岁的须是机关企事业单位通过政策引进、公招、选调、遴选等形式录用的在职无住房职工；

（三）申请人与用人单位签订劳动（聘用）合同或具有录用关系；

（四）申请人自就业起持续在本地缴纳城镇职工养老保险；

（五）申请人及共同申请人在巴州区、经开区城区范围内无营业性用房、自有住房（含商品房、安置房、自建房等），未享受单位公房或宿舍；

（六）符合当地政府或区住房保障主管部门规定的其他条件。

第十二条 外来务工人员（含农民工及乡镇进城务工人员）申请公租房应符合下列条件：

（一）申请人在巴州区城区稳定就业，未达到法定退休年龄，未领取养老金；

（二）申请人与用人单位签订1年以上的劳务合同，并且由用人单位缴纳企业职工养老保险1年以上，灵活就业人员以个人名义在本地缴纳职工养老保险3年以上；

（三）申请人持有公安部门签发的居住证明；

（四）申请人家庭人均年收入须低于巴州区上年度人均可支配收入的1.5倍（具体标准参照统计部门每年发布的数据）；

（五）申请人及共同申请人有机动车的，车辆总价值低于20万元；

（六）申请人及共同申请人有经商、持股信息的，资本总额低于20万元（不含农村专业合作社）；

（七）申请人及共同申请人在巴州区、经开区城区范围无营业性用房、自有住房（含商品房、安置房、自建房等），未租住公有住房或享受其他保障性住房；

（八）符合当地政府或区住房保障主管部门规定的其他条件。

第四章　申请和审核

第十三条 申请人应当据实提交申请资料，对资料的真实性负责并承担相应责任，同意有关部门核实其申报信息。

第十四条 申请人应按属地管理原则，城镇居民中等偏下及以下收入家庭向户口所在地的街道提出申请，外来务工人员向当前居住地所在的街道提出申请，新就业人员及单位无房职工向参工单位提出申请。非本人提交申请材料的，应提交经公证的委托书。

第十五条 申请程序

初审：街道办事处所辖社区居委会对申请人提交的资料进行初审，采取入户调查、邻里访问等方式进行调查。对初审符合住房保障条件的申请人，在社区居委会公示栏进行公示，公示无异议后签署意见，报街道办事处审查。

审查：街道办事处对社区居委会初审资料进行复核审查，对审查符合条件的申请人在街道办事处公示栏进行公示，公示无异议后签署意见，报送区住房保障主管部门审核。

审核：区住房保障主管部门在收到申请资料后，会同相关部门完成审核工作，对不符合条件的申请人，将其申请资料退回街道办事处，并注明原因，由街道办事处退还其申请资料。对符合条件的申请人，区住房保障主管部门应进行公示，公示时间不低于15天。

第十六条 新就业人员及单位无房职工向工作单位提出申请，由工作单位进行资格初审，初审合格后送区住房保障主管部门，经区住房保障主管部门审核符合条件的，应进行公示，公示时间不低于15天。

第十七条　申请人对审核结果有异议，可以向区住房保障主管部门申请复核。区住房保障主管部门应当会同相关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果告知申请人。

第十八条 公租房申请需要提交的材料包括：

（一）公租房申请表；

（三）申请人和共同申请人的户口薄、身份证复印件；

（四）婚姻状况、住房情况、资产、收入、学历、劳动合同、社会保险、工作情况等相关证明材料；

（五）申请合租的，需提供合租合同或协议；

（六）特殊群体需提供相关证件原件及复印件；

（七）政府或住房保障主管部门规定的其他材料。

第十九条 具有下列情形之一的不得申请公租房：

（一）已购买经济适用住房或限价商品住房等保障性住房的；

（二）申请人或共同申请人已纳入失信人员的；

（三）有公租房违规行为，被依法强制清退的；

（四）征地拆迁中已享受安置待遇的；

（五）拥有门市、店铺、写字楼、厂房等营业性用房的；

（六）拒绝配合相关部门进行调查、核查，致使无法核实收入的；

（七）故意隐瞒家庭真实收入及家庭人口变动情况，提供虚假申请材料及证明的；

（八）政策规定不得申请的其他情形。

第二十条 经住房保障主管部门审核、公示符合保障条件的申请人，确定为公租房轮候对象。

第二十一条 在轮候期间定应向符合条件的各类保障对象发放公租房租赁补贴，补贴标准可结合实际情况动态调整。对低保、低收入住房困难家庭和分散供养特困人员，应以实物保障为主、租赁补贴为辅，具体保障方式可结合公租房供给和保障对象意愿确定。

第二十二条 在轮候期内，申请人家庭成员、户籍、收入、住房和财产等情况发生变化，应当主动向原申报登记部门报告，区住房保障主管部门应当进行审核，经审核不符合条件的，取消轮候资格。

第五章 配租与管理

第二十三条 公租房房源确定后，区住房保障主管部门应当制定配租方案并向社会公布。符合下述几类保障条件的对象，在同批次内应予以优先保障。

（一）市、区政府机关和公立医院、学校等单位引进的特殊专业人才；

（二）获得市级以上“见义勇为”表彰、“优秀志愿者”、特殊贡献奖励、劳动模范、优秀工作（生产）者等荣誉的家庭；

（三）烈士遗属、因公牺牲人员遗属、消防救援人员、一线抗疫医护人员等；

（四）服役期间荣立个人功勋的退伍军人、病故军人遗属、在乡退伍红军老战士、在乡西路军红军老战士、红军失散人员、在乡老复员军人、带病回乡退伍军人；

（五）民政部门认定的城镇特困供养人员、城镇最低收入家庭；

（六）持有效一、二级《中华人民共和国残疾人证》的残疾人员家庭，持有一至四级《军残证》的残疾军人家庭；

（七）其他经市、区人民政府认定可优先保障的群体。

符合以上优先条件的申请人应主动提供符合优先保障条件的相关证明材料。

第二十四条 公租房房源配租应与申请家庭人数相对应，底层配租房源应优先安排家庭成员中有肢体残疾人员、盲人或70周岁以上老人的家庭。

第二十五条 配租对象在收到配租确认通知后，应在规定时限内签订合同和办理入住手续。未按期签订合同和办理入住手续的，视为自动放弃本次配租，并取消轮候资格。

第二十六条 公租房申请人有下列情形之一的，视同放弃租赁资格：

（一）放弃参加选房资格的，或参加选房但拒绝选定住房的；

（二）已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；

（三）签订租赁合同后放弃租房的；

（四）其他放弃入围资格的情况。

第二十七条 承租人入住公租房前，应一次性缴纳履约保证金5000元，租赁合同期满或终止，对无违约责任的无息退还保证金，对违约的可从保证金中抵扣其应承担的相关费用。

第二十八条 公租房租金按照同地段同类型房源市场租金的60%收取，外来务工人员中农民工群体按照同地段同类型房源市场租金的50%收取。当地段市场租金由住房保障主管部门会同发改部门确定，实行动态调整并主动公布。

第二十九条 公租房承租家庭有下列情形时，在缴纳当年租金时，可按比例减免部分租金：

（一）残疾人家庭，一、二级减免20%,三、四级减免10%，在保家庭有多人残疾可叠加；

（二）伤残军人家庭，一至四级减免20%，五级及五级以下减免10%，在保家庭有多人军残可叠加；

（三）烈士遗属、因公牺牲人员遗属家庭租金减免30%；

（四）散居孤儿、孤寡老人、低保家庭租金减免30%。

若承租家庭中有上述多种情况的，按照最高标准减免租金，不予叠加（除多人残疾家庭）。申请租金减免家庭应提供相应证书，或持有相应主管部门提供的证明材料，对恶意欠租或违反公租房管理规定的租金不予减免。

第三十条 政府投资的公租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，专项用于偿还公租房贷款本息及公租房的运营、维护、管理等。

第六章 使用与退出

第三十一条 区住房保障主管部门负责公租房及其配套设施管理和维修养护，鼓励购买公租房运营管理服务，吸引企业和其他机构参与经营管理。

第三十二条 集中新建的公租房实行社区综合管理和社会化物业管理，可按照国家和本地有关规定设立居民委员会，或纳入临近居民委员会管理；在商品房开发小区中配建的公租房纳入该小区物业管理。公租房租赁期间发生的物业、水、电、燃气、有线电视、网络等费用均由承租人负担。

第三十三条 承租人享有按合同约定租赁期限使用公租房的权利。承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自装修所承租公租房，确要装修的，应征得主管部门或其委托的运营单位同意。腾退公租房时，承租人添加的生活设施和装饰装修不予补偿。因使用不当造成房屋和家用设施损坏，应当赔偿;造成责任事故的，应当承担相应法律责任。

第三十四条 区住房保障主管部门应当加强对公租房使用的监督检查，对公租房实行年度审核制和巡查制，检查公租房使用情况，确保公租房房源依法合规使用。定期复核保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况，及时调整保障方式、保障标准等。健全公租房退出管理机制，对违规使用公租房或不再符合保障条件的承租人，综合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等多种方式，提升退出管理效率。

第三十五条 承租人应在租赁合同到期前向区住房保障主管部门提出续租申请并配合年审。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租房；拒不腾退的，区住房保障主管部门或者其委托的运营单位应向法院申请强制执行。

第三十六条 承租人有下列情形之一的，应腾退公租房：

（一）租赁期满未按规定提出续租申请的，或提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）转借、转租或者擅自调换所承租公租房的；

（三）改变所承租公租房使用用途的，破坏、改变房屋结构的拒不恢复原状的；

（四）不遵守公租房相关管理规定，或在公租房内从事违法活动的；

（五）无故连续6个月闲置公租房的；

（六）无故拖欠租金超过6个月的；

（七）重复享受其他保障性住房或保障性住房待遇的；

（八）政府规定的其他不能续租的情况。

承租人拒不腾退公租房的，区住房保障主管部门应责令其限期退回，或安排合理的搬离过渡期，过渡期内租金按照同区域同类住房的市场租金标准缴纳。逾期不退回的，区住房保障主管部门可依法申请人民法院强制执行。承租人有前款违规行为之一的，自退回公租房之日起，5年内不得准予再次申请公租房，其行为记入信用档案。

第七章 监督管理

第三十七条 区住房保障主管部门应建立和完善公租房管理信息系统，并会同区级相关部门对公租房保障对象的收入、人口、住房等情况进行核查，根据核查结果对公租房保障对象档案实行动态管理。

第三十八条 区住房保障主管部门要对公租房承租人履行合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人应予以配合，如实提供资料。有关单位为公租房申请人出具虚假证明材料的，对其相关责任人按照有关规定追究责任。

第三十九条 区住房保障主管部门或者其他有关行政管理部门的工作人员在公租房管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依纪追究其责任。

第八章　附 则

第四十条 本办法由巴州区住房保障主管部门负责解释。

第四十一条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。《巴中市巴州区公租房暂行管理办法》（巴州府办〔2014〕145号）同时废止。