**峨眉山市公共租赁住房管理实施办法**

（征求意见稿）

**第一章 总 则**

**第一条** 为建立健全住房保障制度，切实解决中低收入家庭住房困难，促进住房保障体系健康发展，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《加强农民工住房保障工作指导意见》(川办函〔2015〕3号)的相关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于峨眉山市行政区域范围内的公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理。

**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低保家庭、城镇低收入家庭、城镇中等偏下收入家庭、在城区稳定就业的外来务工人员、新就业人员、经相关部门认定的特殊人员等住房困难群体出租的租赁型保障性住房。

**第四条** 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。

**第五条** 市住建局负责指导峨眉山市行政区域范围内公共租赁住房的政策制定、统筹规划、房源筹集、组织分配和监督管理等工作。市纪委监委、市发改局、市民政局、市公安局、市财政局、市人力资源社会保障局、市自然资源局、市行政审批局、峨眉山市住房保障和房地产事务中心、峨眉山市不动产登记中心等相关部门单位和各乡镇（街道）、村（社区）按照本办法规定的职责，协同做好公共租赁住房的相关工作。

**第二章 保障方式及标准**

**第六条** 公共租赁住房保障实行租赁补贴和实物配租两种保障方式，申请人根据家庭的需求和实际情况选择其中一种保障方式，两种保障方式不可同时享受。

**第七条** 租赁补贴。是指向符合保障条件的住房困难家庭发放住房租金补贴，符合条件的家庭可自行从市场租赁房屋，由政府按规定的保障面积标准给予租金补贴。单个家庭成员保障面积20平方米，家庭最大保障面积不超过50平方米。城镇低保住房困难家庭租赁补贴按市场租金的100%发放，其余住房困难家庭租赁补贴按市场租金的75%发放。本条所指的市场租金是指经市发改局核定的每平方米每月租金标准，按照核定的标准动态调整。

**第八条** 公共租赁住房实物配租。是指向符合保障条件的住房困难家庭提供住房租住，并按规定的租金标准收取租金。

（一）保障面积标准。1人户及2人户家庭保障面积不超过60平方米，3人户及以上家庭保障面积不超过93平方米。

（二）公共租赁住房租金标准。公共租赁住房租金标准实行政府定价，由市住建局（住房保障部门）会同市发改局制定，报市人民政府批准后实施，并向社会公布。享受我市最低生活保障标准的低保家庭承租面积在50平方米以内的，租金按不超过市场租金的20%支付，超过50平方米及以上的部分按公共租赁住房租金收取；外来务工家庭租金不超过市场租金的50%；其余家庭租金不超过市场租金的70%执行。公共租赁住房租金标准根据市场租金动态调整。承租人应当根据合同约定，按时支付租金。

**第三章 保障对象**

**第九条** 公共租赁住房保障对象为家庭人均月收入在城市居民最低生活保障标准5倍以内，无自有住房或自有住房面积低于人均20 平方米以下的城镇低保、城镇低收入、城镇中等偏下收入、外来务工和新就业等住房困难家庭。

**第十条** 申请人的配偶、未婚子女、未成年子女、祖父母、外祖父母与父母双亡的未婚孙子女、外孙子女、子女与丧偶或离异的父（母）、兄姐与父母双亡的未婚弟、妹除本办法另有规定的外，应当作为共同申请人。

**第十一条** 登记在同一户籍的城镇低保、城镇低收入、城镇中等偏下收入住等房困难家庭有下列情形之一的，可以作为申请人申请公共租赁住房保障：

（一）挂靠在城区其他城镇户籍，且与登记的户主无亲属关系的挂靠户，符合公共租赁住房保障条件的可以作为申请人申请公共租赁住房保障，挂靠户的其他家庭成员应当作为共同申请人。

（二）挂靠在城区单位或社区居委会的挂靠户，符合公共租赁住房保障条件的可以作为申请人申请公共租赁住房保障，挂靠户的其他家庭成员应当作为共同申请人。

（三）家庭成员系户主的亲属且已婚，符合公共租赁住房保障条件的，该家庭成员可以作为申请人申请公共租赁住房保障，该家庭成员的配偶、子女等应当作为共同申请人。

 （四）家庭成员系户主的亲属且未婚，符合公共租赁住房保障条件的，该家庭成员年满35岁周岁后可以作为申请人申请公共租赁住房保障。

（五）因离婚失去原家庭所有住房1年及以上且尚未再婚，且符合其他公共租赁住房保障条件的，可以作为申请人申请公共租赁住房保障，其离婚后随其生活的未成年子女应当作为共同申请人。

**第十二条** 公共租赁住房实施实物配租的，对特殊困难家庭，根据其申报的家庭及收入情况给予一定的租金减免。

城镇居民家庭承租公共租赁住房且承租合同在有效期和结清租金或经相关部门批准并有下列情形之一的，可以申请按照相应等级减免部分租金：

（一）公共租赁住房保障家庭中有残疾人且持有第二代残疾证的，1—2级残疾人可申请房屋租金减免50%，3—4级残疾人可申请房屋租金减免30%；若属5级以下残疾军人且持有《残疾军人证》的，房屋租金减免30%，若属5级以上残疾军人且持有《残疾军人证》的，房屋租金减免50%；

（二）公共租赁住房保障家庭中有烈士或因公牺牲军人遗属的，房屋租金减免50%；

（三）公共租赁住房保障家庭人均在60岁及以上且无固定经济来源的，房屋租金减免50%，若属孤寡老人的，房屋租金减免80%；

（四）公共租赁住房保障家庭成员中有经民政审核后属于特困人员的，房屋租金减免100%；

（五）公共租赁住房保障家庭成员中患有重大疾病的（重大疾病是指中国保险行业协会制定的《重大疾病保险的疾病定义使用规范》所列的25种重大疾病），房屋租金减免50%；

若公共租赁住房保障家庭有上述多种情况的，可以申请累计减免租金，最低可减免至零元。

**第四章 准入管理**

**第十三条** 城镇低保、城镇低收入、城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应当同时具备以下条件：

（一）申请家庭成员中至少有1人为峨眉山市城镇户籍；

（二）申请人及家庭成员在峨眉山市无自有产权住房，并在申请之日前1年内在我市未有住房产权转移记录，或自有住房人均建筑面积低于20平方米，未租住公有住房，且用人单位未安排住房；

（三）申请人及家庭成员无工商营业执照；

（四）申请人及家庭成员名下无车辆或有车辆但税后不超过10万元；

（五）峨眉山市人民政府规定的其他条件。

**第十四条** 外来务工人员申请公共租赁住房，应当同时具备以下条件：

（一）应当在我市工作，与用人单位签订劳动（聘用）合同并缴纳城镇职工社会保险1年以上；

（二）申请人及家庭成员在峨眉山市无自有产权住房，并在申请之日前1年内在我市未有住房产权转移记录，或自有住房人均建筑面积低于20平方米，未租住公有住房，且用人单位未安排住房；

（三）申请人及家庭成员无工商营业执照；

（四）申请人及家庭成员名下无车辆或有车辆但税后不超过10万元；

（五）峨眉山市人民政府规定的其他条件。

**第十五条**  新就业人员申请公共租赁住房，应当同时具备以下条件：

（一）申请人具有大中专及以上毕业证书，从毕业次月起计算未满72个月，住房保障期限为从毕业次月起计算不超过72个月；

（二）应当在我市工作，与用人单位签订劳动（聘用）合同并缴纳城镇职工社会保险1年以上，医生、教师、公务员及国有企事业单位人员可不受收入限制；

（三）申请人及家庭成员在峨眉山市无自有产权住房，并在申请之日前1年在我市内未有住房产权转移记录，或自有住房人均建筑面积低于20平方米，未租住公有住房，且用人单位未安排住房；

（四）申请人及家庭成员无工商营业执照；

（五）申请人及家庭成员名下无车辆或有车辆但税后不超过10万元；

（六）峨眉山市人民政府规定的其他条件。

**第十六条** 申请人为政府引进的专业技术人才及经政府批准的特殊安置家庭（个人）可不受收入条件限制。

**第十七条** 有下列情形之一的，不属于保障范围：

(一）已签订拆迁安置补偿协议待安置的；

(二）原自有住房被拆迁已进行过货币补偿安置未超过5年的；

(三）以未成年人或不具有完全民事行为能力的人为申请人进行申请的；

(四）法律法规规章及政策规定不应予以保障的其他家庭人员。

**第五章 申请与审核**

**第十八条** 公共租赁住房保障资格核准实行申请、审核、公示、登记程序。
　　**第十九条** **申请。**申请人根据家庭类别，提供相应的申请材料。申请材料主要包括：书面申请书、身份证、户口簿、住房情况证明（家庭成员中为异地户籍的，需提供户籍所在地房地产管理部门出具的无房证明）、收入证明、就业证明、居住证、婚姻证明等，向户籍（或就业）所在地的社区提出书面申请，并填报《公共租赁住房申请登记表》。
　　**第二十条** **审核与公示。**村、社区自受理申请之日起15个工作日内，就申请人是否符合规定条件进行初审并公示7天，公示无异议后提出初审意见后报乡镇（街道）人民政府（办事处）；若有异议，村、社区经调查核实异议成立的，将申请资料退予申请人。
　　乡镇（街道）人民政府（办事处）自收到申请材料之日起15个工作日内，就申请人是否符合规定条件进行审核并公示7天，公示无异议后提出审核意见后报市民政局。
　　市民政局自收到申请材料之日起15个工作日内，就申请家庭是否为城镇低保、城镇特困、城镇低收入家庭进行确认。

峨眉山市住房保障和房地产事务中心提出审批意见并公示7天；对经公示无异议或经调查核实异议不成立的，作为保障对象予以登记；不符合条件的，由峨眉山市住房保障和房地产事务中心书面通知申请人并退回申请资料。

**第二十一条** 市民政局、市自然资源局、市人力资源社会保障局、市公安局（市交警大队）、市行政审批局、乐山公积金峨眉管理部等相关部门在各自权限范围内对申请人家庭收入、住房以及共同申请人的公积金缴存、机动车登记和工商注册登记情况予以审核。申请人及有关单位和个人应当予以配合，如实提供有关情况。对未如实申报的申请人，村、社区、乡镇（街道）人民政府（办事处）可不予办理。

**第六章 轮候与配租**

　　**第二十二条** 通过审批程序，对符合条件的申请人进行登记，确定为轮候对象，市住房保障主管部门应当合理确定公共租赁住房轮候期，报市人民政府批准后实施并向社会公布。轮候期一般不超过5年。

**第二十三条** 公共租赁住房的分配通过分类抽号方式产生分配结果。

**第二十四条** 有下列情形之一的申请家庭作为第一轮保障对象，在配租时根据申请人的意愿，并结合当次分配的房源情况，可以安排优先选房：

（一）申请人家庭成员中有下肢、智力、精神、视力1—2级残疾人的；

(二）申请家庭成员中有年满65周岁的成员；

(三）享受国家定期抚恤补助的烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、退出现役的残疾军人、红军失散人员、参战退役人员、参加核试验军队退役人员（含直接参与铀矿开采军队退役人员）、烈士老年子女（含中华人民共和国成立前错杀后被平反人员子女）；

（四）县级及以上劳模、英模；

（五）“三无人员”家庭（即无劳动能力、无生活来源、无法定赡养人）；

(六）申请人家庭成员中有重大疾病人员的（重大疾病指中国保险行业协会制定的《重大疾病保险的疾病定义使用规范》所列的25种重大疾病）；

其余家庭均为第二轮保障对象。第一轮保障对象选择房源后，第二轮保障对象按照顺序选房。

**第二十五条** 公共租赁住房的分配，除救灾、突发事件等特殊情况按有关规定办理外，均应按照以下顺序进行：
　　（一）峨眉山市住房保障和房地产事务中心负责确定公共租赁住房房源，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。
　　（二）峨眉山市住房保障和房地产事务中心根据房源数量按轮候家庭申请的先后顺序组织公开配租。市纪委监委、审计部门现场监督，市住建局、市民政局、市公安局、乡镇（街道）人民政府（办事处）、村、社区等部门协同配合。
　　（三）峨眉山市住房保障和房地产事务中心对公共租赁住房配租结果予以公示，公示期7天。公示无异议或者异议不成立的，进入安置程序。

（四）申请人选定房源后，申请人持本人身份证与峨眉山市住房保障和房地产事务中心签订《峨眉山市公共租赁住房租赁合同》，办理入住手续。
　　**第二十六条** 城镇低保、城镇低收入、城镇中等偏下收入住房困难家庭公共租赁住房租赁合同期限为3年；外来务工住房困难家庭公共租赁住房租赁合同期限为1年；新就业住房困难家庭公共租赁住房租赁合同期限为1年。期满后应当参加我市公共租赁住房续租复核。

**第七章 管理、使用与退出**

**第二十七条** 公共租赁住房小区纳入所在乡镇（街道）人民政府（办事处）实行属地化管理，依托乡镇（街道）人民政府（办事处）为保障对象提供均等的政府公共服务和社会服务，属地乡镇（街道）人民政府（办事处）负责公共租赁住房小区内安全及人员管理。公共租赁住房小区倡导实行社会化物业管理，由专业物业运营机构负责日常管理工作。

**第二十八条** 公共租赁住房物业管理费按市发改局核定的收费标准采取承租户交费为主，政府补贴为辅的方式承担。

**第二十九条** 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产权人或运营单位承担。
　　加强公共租赁住房租金收缴管理，乡镇人民政府、街道办事处负责配合做好公共租赁住房租金和服务费收缴工作。
　　**第三十条** 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。
　　**第三十一条** 公共租赁住房的承租人应严格按照《入住承诺书》要求，不得擅自违规装修所承租的公共租赁住房。确需装修的，将装修方案报各乡镇（街道）人民政府（办事处）处审批同意后，方可进行装修，并且遵循“来装去丢”的原则。在返还房屋时，不得向乡镇（街道）人民政府（办事处）要求任何装修补偿。
　　**第三十二条** 市公安局、市民政局、市人力资源社会保障局、峨眉山市不动产登记中心、各乡镇（街道）人民政府（办事处）要配合峨眉山市住房保障和房地产事务中心加强动态管理，进一步完善退出机制。对不再符合保障条件的实现“应退尽退”。

（一）对家庭收入和财产状况每年核查。各乡镇（街道）人民政府（办事处）应定期对已享受住房保障的家庭情况开展核查，对收入超标等不再符合保障条件的，及时上报峨眉山市住房保障和房地产事务中心，并且协助其做好清退工作。

（二）对在保家庭的申请人生存状况按月核实。各乡镇（街道）人民政府（办事处）牵头，联合派出所每月组织社区对享受住房保障的家庭成员开展生存检查，将已死亡人员名单加盖乡镇（街道）人民政府（办事处）公章后，于人员死亡后一周内上报峨眉山市住房保障和房地产事务中心，按程序注销保障待遇。

（三）已享受保障待遇的人员死亡后，死亡人员所在家庭的共同申请人或亲属应履行主动报告的义务，于人员死亡当月通过所在社区向乡镇（街道）人民政府（办事处）报告。若共同申请人需续租的，可向峨眉山市住房保障和房地产事务中心提出申请，按实物配租的申请程序经审核后，符合保障条件的，可变更申请人。
　　峨眉山市住房保障和房地产事务中心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，准予续租并签订租赁合同。

**第三十三条** 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其委托的运营单位同意备案后，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。
　　**第三十四条** 因家庭收入发生变化且符合保障条件继续承租现有的公共租赁住房的，按规定调整缴纳相应类别的租金。

**第三十五条** 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：
　　（一）未如实申报家庭收入、家庭人口及住房等状况的；
　　（二）转借（租）或者擅自调换所承租的公共租赁住房的；
　　（三）改变公共租赁住房用途的；
　　（四）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
　　（五）在公共租赁住房内从事违法犯罪活动的；
　　（六）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；
　　（七）连续6个月以上未缴纳公共租赁住房租金的；
　　（八）未按规定提出续租申请或虽提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
　　（九）租赁期内，收入超过规定标准或者通过购买、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条件的；
　　（十）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的；
　　（十一）不符合承租公共租赁住房其他情形的。
　　承租人拒不退回公共租赁住房的，由峨眉山市住房保障和房地产事务中心作出取消保障资格的决定，并责令其限期退回；逾期不退回的，由产权人或其委托的运营单位通过司法程序，起诉至人民法院，依法申请人民法院执行。

**第九章 法律责任**

**第三十六条**　住房保障主管部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
　　**第三十七条** 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法的，有下列行为之一的，由市住房保障主管部门责令限期改正，并按照《公共租赁住房管理办法》（建设部令第11号）处以相应罚款：
　　（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。
　　**第三十八条** 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，乡镇（街道）人民政府（办事处）不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案和不良信用记录。
　　以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由住房保障主管部门按照《公共租赁住房管理办法》（建设部令第11号）处以相应罚款，记入公共租赁住房管理档案。登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租的公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，依法申请人民法院强制执行。承租人自退回公共租赁住房之日起5年内不得再次申请公共租赁住房。
　　**第三十九条** 承租人有下列行为之一的，由住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，按照《公共租赁住房管理办法》（建设部令第11号）处以相应罚款；有违法所得的，按照《公共租赁住房管理办法》（建设部令第11号）处以相应罚款：

（一）转借（租）或者擅自调换所承租的公共租赁住房的；
　　（二）改变公共租赁住房用途的；
　　（三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
　　（四）在公共租赁住房从事违法活动的；
　　（五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。
　　有前款所列行为之一的，承租人自退回公共租赁住房之日起5年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第十章 附 则**

**第四十条** 社会投资建设的公共租赁住房的管理，也可参照本办法执行。
　　**第四十一条** 本办法适用中的具体问题，由市住建局负责解释。

**第四十二条** 本办法自印发之日起执行，有效期5年。2018年3月2日印发的《峨眉山市人民政府办公室关于印发<峨眉山市公共租赁住房管理实施办法>的通知》（峨府办发〔2018〕6号）同时废止。