

益阳市住房和城乡建设局 益阳市住房保障服务中心 文件

益建发〔2023〕72号

益阳市住房和城乡建设局 益阳市住房保障服务中心 关于印发《益阳市中心城区公共租赁住房管理 实施细则》的通知

赫山区、资阳区人民政府，益阳高新区管委会，市直各单位：

《益阳市中心城区公共租赁住房管理实施细则》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

益阳市住房和城乡建设局



益阳市住房保障服务中心

2023年12月19日



益阳市中心城区公共租赁住房管理 实施细则

第一条 为切实保障城镇住房困难群体基本住房需求，规范公共租赁住房管理，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于印发〈湖南省公共租赁住房管理办法〉的通知》（湘建保〔2021〕188号）等有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 市中心城区范围内的公共租赁住房筹集、准入、分配、使用、退出和管理等工作，适用本细则。

第三条 市住房城乡建设局负责制定公共租赁住房管理相关政策，对公共租赁住房管理工作的监督、指导。

市住房保障服务中心统筹负责中心城区公共租赁住房管理工作的实施；负责市人民政府投资的公共租赁住房保障对象的审核登记、动态管理、实物配租、档案建立等管理工作；负责市中心城区公共租赁住房管理信息系统建设工作。

市国资委、市城投集团、市交投集团等投资主体负责所持有公共租赁住房的分配方案制定、保障对象初审、租金收缴、后续管理、维护维修等事务性工作。

赫山区人民政府、资阳区人民政府、益阳高新区管委会（以下简称三区）负责本行政区域内公共租赁住房筹集、准入、分配、使用、退出和管理等工作，落实租赁补贴“一卡通”发放。

街道办事处及社区负责所辖区域内申请人的家庭人口、收入、财产、属地住房情况核实和住房保障资格初审工作。

第四条 健全住房保障多部门联审机制。

民政部门负责提供申请人婚姻登记状况、困难群众社会救助、低收入家庭收入认定等情况；

公安部门负责提供家庭成员户籍状况（包括生存状态）、居住证办理和车辆信息等情况；

自然资源和规划部门负责提供申请人及家庭成员现住房状况和自有房产（包括商铺、车位等非住宅资产）等情况；

人力资源社会保障部门负责提供申请人劳动人事合同签订备案、各项社会保险缴纳信息，并核实工资收入；

退役军人事务部门负责提供申请人是否享受优抚情况；

市场监管部门负责提供申请人从事个体工商或投资办企业等登记信息；

税务部门负责提供申请人相关的完税信息；

住房公积金管理部门负责提供申请人住房公积金缴存及贷款情况。

第五条 公共租赁住房的保障对象为本地城镇低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭，无房新就业职工和稳定就业的外来务工人员，以及经市、区人民政府（管委会）同意的其他准入对象。

住房困难家庭是指家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米（含

15平方米)的城镇常住户籍家庭。家庭住房是指全部家庭成员名下的自有住房,申请家庭有多处自有住房的,住房面积合并计算。家庭成员为具有法定赡养、抚养关系并长期共同生活的人员。

城镇低保家庭是指人均收入低于本市中心城区最低生活保障标准的城镇常住户籍家庭。

城镇低收入家庭是指人均收入为上年度本市中心城区城镇居民人均可支配收入的40%以下的城镇常住户籍家庭。

城镇中等偏下收入家庭是指人均收入为上年度本市中心城区城镇居民人均可支配收入以下的城镇常住户籍家庭。

新就业职工是指中专及以上院校毕业,且自毕业的次月起计算时间不满5年(含5年),在本市中心城区范围内工作并签订劳动合同或法定的其他就业人员。

稳定就业的外来务工人员是指在市中心城区范围内工作并签订劳动合同,在本市连续缴纳社会保险12个月以上人员。

享受直管公房政策的家庭,不得同时享受公共租赁住房政策。

第六条 公共租赁住房保障以发放租赁补贴方式为主、实物配租方式为辅,同一家庭只能选择一种保障方式。

租赁补贴应当通过“一卡通”形式按月或按季度发放,在每年12月15日前完成年度最后一次租赁补贴发放。

租赁补贴标准按15平方米/人和家庭户籍应保障人口数计算,每户保障面积不超过60平方米。

公共租赁住房租金标准,由市发展改革委会同市住房保障服

务中心依据我市经济社会发展及住房市场租金水平、建设成本和保障对象支付能力等因素综合确定，实行动态调整，报市人民政府批准后实施，并向社会公布。

第七条 申请人应当如实提交家庭人口、住房、收入和财产状况等材料，签订申请材料真实性承诺书。申请人及其全部家庭成员应当书面同意审核机关调查核实其申请信息。申请应提交如下材料：

- （一）申请审核登记表；
- （二）家庭成员身份证件、户口登记簿及婚姻状况证明；
- （三）家庭成员收入和财产状况证明材料；
- （四）申请材料真实性承诺书；
- （五）其他证明材料。

新就业职工和稳定就业的外来务工人员还应提交劳动合同、社会保险缴纳证明材料。

第八条 申请程序：

（一）申请。申请人持申请材料向户籍地（居住地）所在社区申请。

（二）初审。社区应当自受理申请之日起5个工作日内提出初审意见并公示，公示期为7天，公示无异议或异议不成立的，报街道办事处复核。

（三）复核。街道办事处自收到初审资料5个工作日内组织复核，将复核意见和申请材料报送区住房保障部门审核。

（四）审核。区住房保障部门自收到街道复核意见和申请材料之日起 15 个工作日内，根据自然资源、民政等部门对申请人家庭现有住房状况、家庭人口、收入、财产等的核定情况，审核其是否符合住房保障条件。

（五）公示。区住房保障部门对符合条件的申请人在门户网站予以公示，公示期为 7 天，经公示无异议或异议不成立的，登记为住房保障轮候对象，并向社会公布；对不符合申请条件的，应当书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议的，可以向区住房保障部门申请复核。区住房保障部门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。

第九条 公共租赁住房实物配租实行轮候制度，对登记为轮候对象的申请人，在轮候期内应当安排相应住房或发放租赁补贴。轮候期一般不超过 3 年。

轮候期间，轮候对象家庭住房等情况发生变化，应当及时如实申报，经审核不再符合住房保障条件的，由市住房保障服务中心、区住房保障部门取消轮候登记。

轮候对象有以下情况之一的视同放弃当次住房保障资格，且 2 年内不再予以住房保障，超出 3 年轮候期的，必须重新申请：

- （一）未在规定时间、地点参加选房的；
- （二）参加选房但放弃选定的住房的；
- （三）已选房但未在规定时间内签订租赁合同的；

(四) 签订租赁合同后 6 个月未入住的；

(五) 其他放弃住房保障的情况。

第十条 市人民政府投资建设的公共租赁住房，由各实施单位制定分配方案，准入条件、分配方案报市住房保障服务中心审查，分配情况报市住房保障服务中心备案。

三区投资建设的公共租赁住房，参照本细则组织实施，实施方案、保障对象名单报市住房保障服务中心备案。

社会资本投资建设的公共租赁住房，由投资主体制定分配方案，报所在区住房保障部门审核批准后向社会公布，由投资主体负责组织实施。保障对象名单报区住房保障部门备案。

第十一条 市住房保障服务中心、区住房保障部门应当分别将分配方案向社会公布，分配方案包括房源位置、数量、户型、面积，租金标准，保障对象范围等内容。

第十二条 公共租赁住房承租人应当根据合同约定按时支付租金，承租人可申请住房公积金支付租金。

公共租赁住房租赁期限一般不超过 5 年，无房新就业职工和外来务工人员的租赁期限不超过 3 年。租赁期满仍符合保障条件需要续租的，承租人应当在租赁期满 3 个月前向房屋所有权人或其委托的运营管理机构申请续租。管理机构依据公共租赁住房申请条件、申请程序进行审查，对经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

第十三条 承租人不得转借、转租、转卖所承租的公共租赁住

房或改变其用途。承租人不得改变公共租赁住房原有使用功能和内部结构。承租人不得擅自装修房屋，确需装修的，应取得房屋所有权人或其委托的运营单位同意，且腾退房屋时，不予补偿。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，承租人应负责维修或赔偿。

不再符合条件的承租人，应当在3个月内腾退所承租的公共租赁住房。承租人经济条件等情况发生变化不再符合保障条件，但确无其他住房，承租期满无法腾退公租房的，应当按照市场价格缴纳租金；期满承租人有自有住房却拒不腾退的，住房所有权人或者其委托的运营管理机构可以依法向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第十四条 公共租赁住房保障实行动态管理制度。市住房保障服务中心、区住房保障部门建立健全常态化申请受理机制，拓宽申请受理、运营及投诉渠道，各负其责对所管辖范围内的保障对象每年进行资格复核，对不再符合保障条件的对象，及时清退或取消轮候资格。

公共租赁住房产权单位要将房屋信息（位置、户型、面积、装修）、租金标准、保障对象（身份信息、收入情况等）、费用收缴（租金、水电费缴纳情况、收缴责任人、资金使用情况）实时录入系统。

第十五条 市住房保障服务中心、区住房保障部门应当建立住房保障诚信制度，完善失信惩戒机制。

对发生失信行为的个人或机构，依法纳入失信黑名单并进行惩戒。

对申请人隐瞒真实情况、提供虚假材料或者以其他不正当手段申请公共租赁住房的，不予受理；已登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，依法收回，按市场价格补缴租金，并取消其5年内再次申请租赁公共租赁住房的资格。

第十六条 市住房保障服务中心应加强公共租赁住房管理信息系统建设，开通网上服务大厅、公租房APP、微信公众号等服务平台，实现申请、受理、审核、分配、运营管理、投诉等业务信息化、电子化。

第十七条 建立公共租赁住房后续管理资金保障制度。政府投资公共租赁住房资产（包括住宅和配套的非住宅资产）的租金收入按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及维修养护、管理等。市人民政府投资的公共租赁住房后续管理保障资金，由市财政予以适当补助；区人民政府（管委会）投资的公共租赁住房后续管理保障资金，由区级财政予以适当补助；社会力量投资的公共租赁住房后续管理资金，由公共租赁住房所有权人及其委托的运营单位负责筹集和管理。

第十八条 市、区人民政府投资的公共租赁住房维修、更新、后续管理保障资金来源：

（一）公共租赁住房租金收入；

- (二) 配套经营性用房租金收入;
- (三) 被征收公共租赁住房的征收补偿款;
- (四) 财政补助资金。

第十九条 市住房保障服务中心、区住房保障部门可通过政府购买服务方式实施公共租赁住房运营管理和维护等工作，切实提升公共租赁住房运营管理专业化、规范化水平。

第二十条 其他县市区公共租赁住房管理可参照本实施细则执行。

第二十一条 本实施细则自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期为 5 年。法律、法规、规章和国家、省政策另有规定的从其规定。