

HNPR—2021—14019

# 湖南省住房和城乡建设厅文件

湘建保〔2021〕188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

各市州、县市区人民政府，省直有关单位：

经省人民政府同意，现将《湖南省公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

湖南省住房和城乡建设厅

2021年10月9日

（此件主动公开）



# 湖南省公共租赁住房管理办法

## 第一章 总则

**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）、《住房和城乡建设部 财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2016〕281号）、《财政部 住房和城乡建设部关于印发〈公共租赁住房资产管理暂行办法〉的通知》（财资〔2018〕106号）、《住房和城乡建设部 国家发展改革委员会 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）等有关规定，结合我省实际，制定本办法。

**第二条** 全省行政区域内公共租赁住房的筹集、分配、使用、退出和管理，适用本办法。

**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中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

**第四条** 省住房城乡建设厅负责全省公共租赁住房的指导和监督工作。

**第五条** 市州、县市区人民政府对本行政区域内公共租赁住

房管理工作负总责。各地应建立健全住房保障管理工作体制，形成住房保障多部门联审机制，明确工作机构和人员，工作经费列入同级财政年度预算。

市州、县市区住房城乡建设（住房保障）部门负责本行政区域内公共租赁住房的建设、准入、分配、运营和退出等管理工作。

发展改革、公安、民政、财政、自然资源、人力资源社会保障、退役军人事务、市场监管、人民银行分支机构、住房公积金管理、税务等部门根据各自职责，做好公共租赁住房管理相关工作。

街道办事处、乡镇人民政府应当明确工作人员，负责公共租赁住房申请的受理和初审工作。

**第六条** 市州、县市区住房城乡建设（住房保障）部门应加强公共租赁住房管理信息系统建设，落实数据联网要求，实现申请、受理、审核、分配、运营管理等业务信息化、电子化。

## 第二章 房源筹集

**第七条** 市州和县市区人民政府应综合考虑经济发展水平和公共租赁住房需求等因素，合理编制公共租赁住房建设规划和年度建设计划，需新增建设用地的纳入土地利用年度计划、土地供应和储备计划申报。

市州和县市区人民政府对列入本地区年度建设计划的公共租赁住房项目，要落实好土地、资金、税费等各项支持政策，确保公共租赁住房建设工作顺利实施，鼓励社会力量投资和经营公

共租赁住房。

**第八条** 市州和县区人民政府筹集公共租赁住房应科学规划、合理布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，并同步做好小区内外市政配套设施建设。

**第九条** 公共租赁住房通过集中新建、配建、改建、购买、长期租赁等方式筹集，可由政府投资，也可由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房应满足基本的居住需求，单套建筑面积原则上不超过 60 平方米。

**第十条** 新建的公共租赁住房从开工建设到分配入住以 3 年为一个周期，高层建筑可适当延期，期末分配入住率应达到 90% 以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到 90% 以上。

**第十一条** 市州、县区住房城乡建设（住房保障）部门要强化对公共租赁住房项目招标、勘察设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，强化建设单位首要责任，全面落实质量终身责任制，切实保证公共租赁住房质量安全。

### 第三章 保障对象、方式及标准

**第十二条** 本地城镇低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员等符合本地公共租赁住房准入条件的应纳入公共租赁住房保障范围。

城镇低保住房困难家庭、城镇低收入住房困难家庭、城镇中

等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、城镇稳定就业的外来务工人员等的界定标准由县市区住房城乡建设（住房保障）部门合理确定，报本级人民政府批准后向社会公布。

**第十三条** 公共租赁住房的保障方式分实物配租和发放租赁补贴两种。实物配租和发放租赁补贴的具体规定由县市区住房城乡建设（住房保障）部门根据本地区实际情况制定，报本级人民政府批准后向社会公布。

**第十四条** 各地要根据经济发展水平、房地产市场状况、财政承受能力、住房保障对象需求等因素，合理确定租赁补贴的发放规模和发放对象。

**第十五条** 县市区发放租赁补贴的户数列入国家城镇保障性安居工程年度计划，各市州、县市区人民政府要根据本地区公共租赁住房年度建设计划和租赁补贴发放规模以及财政承受能力，统筹各项资金用于公共租赁住房房源筹集、租赁补贴发放。

**第十六条** 各地要依据本地公共租赁住房实物配租的保障面积标准，以及住房市场房源状况、租金水平、补贴申请家庭支付能力以及财政承受能力等因素，合理确定租赁补贴面积和标准。建立动态调整机制，并向社会公布。

租赁补贴应建立阶梯式标准，一般不低于本地市场住房租金水平的 40%，不高于本地市场住房租金水平的 70%。户均租赁补贴面积不超过 60 平方米。租赁补贴标准应根据市场租金水平适时进行动态调整，原则上每 3 年调整一次。

租赁补贴应当按月或季度发放，在每年 12 月 15 日前完成年

度最后一次租赁补贴发放。

#### 第四章 申请与审核

**第十七条** 市州、县市区要建立健全常态化申请受理机制，做到随时申请，及时受理。

市州、县市区要拓宽申请受理渠道，开通网上服务大厅、手机 APP、微信公众号等服务平台，方便群众办事。

**第十八条** 申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）申请人年满 18 周岁、具有完全民事行为能力；

（二）在本地无自有住房或者住房面积低于本地规定标准。

申请家庭申请之日起前 2 年出售、赠与、自行委托拍卖房产的（因病、事故等特殊情况除外），不属于无自有住房的情形；

（三）收入、财产符合本地规定标准；

（四）申请人为外来务工人员的，须在本地稳定就业、连续缴纳社会保险 12 个月（含）以上；

（五）未享受过房改购房、集资建房、经济适用住房和住房补贴等政策；

（六）市州、县市区人民政府规定的其他条件。

**第十九条** 城镇住房困难家庭申请公共租赁住房的，应当向户籍所在地街道办事处或乡镇人民政府提出申请。城镇住房困难家庭申请公共租赁住房的，应当由申请家庭户主作为申请人，户主不具有完全民事行为能力的，应推举具有完全民事行为能力的其他家庭成员或者指定监护人作为申请人。

新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房的，由本人作为申请人。新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房的，可由用人单位代表本单位职工按县市区人民政府规定的程序统一申请或由本人向就业所在地街道或乡镇人民政府申请。对在开发区和园区建设面向用工单位或者园区就业人员，以及企事业单位建设面向本单位员工配租的公共租赁住房，可由用人单位代表本单位职工申请。

符合条件的申请人家庭只能承租一套公共租赁住房。

**第二十条** 申请人应当按照市州、县市区人民政府规定，如实提交申请材料，签订申请材料真实性承诺书。申请人应当书面同意审核机关调查核实其申报信息。

市州、县市区人民政府应建立申请人准入部门联合审核制度。审核机关调查核实申请人申报信息时，相关机构应当积极配合，依规免收相关费用。

住房城乡建设（住房保障）部门负责审核申请人享受房改购房、集资建房、经济适用房、住房补贴等住房保障政策情况。

民政部门负责审核申请人婚姻登记状况、社会救助、家庭收入认定等相关情况。

公安部门负责审核家庭成员户籍状况、居住证办理和车辆信息等情况。

自然资源部门负责审核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。

人力资源和社会保障部门负责提供申请人劳动合同签

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审核申请人是否享受优抚情况。

市场监督管理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。

**第二十一条** 对公共租赁住房申请按照以下程序审核：

（一）街道办事处、乡镇人民政府应当自受理申请之日起 20 个工作日内，组织社区居委会对申请人家庭收入、财产和住房状况等进行调查核实，提出初审意见，并在申请人所在街道、乡镇人民政府或社区公示，将初审意见和申请材料一并报送县市区住房城乡建设（住房保障）部门审核。

（二）县市区住房城乡建设（住房保障）部门应当自收到初审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、家庭收入、财产等核定情况，审核其是否符合住房保障条件。经审核，对符合条件的申请人在门户网站和申请人居住地社区（乡、镇）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，可以向县市区住房城乡建设（住房保障）部门申请复核。县市区住房城乡建设（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。

对在开发区稳定就业的外来务工人员申请开发区或园区建设的公共租赁住房的，用人单位代表其向开发区或园区管理机构提出书面申请的，开发区或园区管理机构应当组织相关部门对申请对象进行审核。对审核合格的申请对象列入轮候保障对象范围，并将轮候对象名单报本地住房城乡建设（住房保障）部门备案。

**第二十二条** 县市区住房城乡建设（住房保障）部门应组织对正在实施保障的对象和轮候对象每年进行资格复核，对个人和家庭情况发生变化不再符合保障条件的保障对象，应及时进行清退或取消轮候资格，并书面告知。

## 第五章 分配与管理

**第二十三条** 公共租赁住房分配实行轮候制度。县市区住房城乡建设（住房保障）部门应当根据本地区经济社会发展水平和公共租赁住房需求，合理确定公共租赁住房轮候期，报同级人民政府批准后实施，并向社会公布。轮候期一般不超过3年。对申请实物配租的保障对象，在轮候期内符合本地租赁补贴保障条件的，经本人申请并提供房屋租赁相关资料的，可予以发放租赁补贴。对符合保障条件、超过轮候期仍未分配公共租赁住房的，必须发放租赁补贴。

租赁补贴发放范围原则上为市州、县市城区，有条件的可放宽到乡镇。

**第二十四条** 县市区住房城乡建设（住房保障）部门应当综

合考虑轮候对象的收入水平、住房困难程度和申请顺序等，确定轮候顺序。

**第二十五条** 优化轮候规则，坚持分层实施，梯度保障。对符合规定标准的城镇低保、低收入住房困难家庭，依申请实现应保尽保；对城镇中等偏下收入住房困难家庭在轮候期内得到保障；对新就业无房职工和城镇稳定就业外来务工人员等新市民，可设立最长住房保障期限，着力解决阶段性住房困难。对环卫、公交等公共服务行业以及重点产业符合条件的青年职工和外来务工人员实施重点保障。对符合本地公共租赁住房保障条件的优抚对象、伤病残退役军人、消防救援人员、城镇残疾人家庭、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭等，在同等条件下，可优先分配。对符合本地住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。具体规定由市县住房城乡建设（住房保障）部门根据本地区实际情况制定，报本级人民政府批准后实施，并向社会公布。

**第二十六条** 县市区住房城乡建设（住房保障）部门应当制定公共租赁住房分配方案，并向社会公布。

分配方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，保障对象范围，意向登记时限和地点等内容。

**第二十七条** 轮候对象可以按照分配方案，在规定的时限和地点或在指定的门户网站进行意向登记。

县市区住房城乡建设（住房保障）部门应当会同有关部门，在10个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件

的，书面通知并说明理由。

复审通过的轮候对象，县市区住房城乡建设（住房保障）部门应按照确定的分配方案分配住房，分配结果向社会公开。

**第二十八条** 复审通过的轮候对象，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）未在规定时间内、地点参加选房的；
- （二）参加选房但放弃所选定的住房的；
- （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。

**第二十九条** 企事业单位投资建设的公共租赁住房优先保障本单位务工人员，在开发区、园区建设的公共租赁住房优先保障用工单位和园区就业人员。剩余房源由县市区住房城乡建设（住房保障）部门纳入本地公共租赁住房房源统一管理，统筹配租给本地其他保障对象。

**第三十条** 企事业单位投资建设和在开发区、园区建设的公共租赁住房，由产权单位、开发区、园区管理机构或其委托的运营管理机构制定分配方案。准入条件、分配方案须报住房城乡建设（住房保障）部门审查，分配情况须备案。

## 第六章 使用与退出

**第三十一条** 公共租赁住房分配对象选择公共租赁住房后，

应在规定时间内与房屋所有权人或其委托的运营管理机构签订公共租赁住房租赁合同。租赁合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营管理机构应当在 30 日内将合同报县市区住房城乡建设（住房保障）部门备案。

公共租赁住房租赁合同应当载明公共租赁住房的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备状况、租赁期限、租金数额和支付方式、使用要求及物业服务、房屋维修责任、收回（退回）住房的情形、违约责任及争议解决办法等内容。

公共租赁住房的租赁期限一般不超过 5 年，其中新就业无房职工的租赁期限不超过 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。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

**第三十二条** 公共租赁住房的租金标准，由各地发展改革部门会同住房城乡建设部门统筹考虑本地经济社会发展及市场租金水平、建设成本、保障对象支付能力等因素分类分档确定，并可根据本地情况确定租金减免条件和标准，报同级人民政府批准后实施。各地应对租金标准进行动态调整并向社会公布。

**第三十三条** 公共租赁住房承租人应当根据合同约定，按时支付租金。承租人符合规定条件的，可以申请租金减免。

**第三十四条** 共有产权的公共租赁住房，按照政府和共有产权人的出资比例确定产权份额，承租人应缴纳政府所占份额部分的租金。

**第三十五条** 公共租赁住房由房屋所有权人与承租人共同管理。公共租赁住房所有权人应落实房屋使用安全主体责任，所有权人和使用权人应按设计用途使用房屋，严禁擅自变动建筑主体和承重结构。房屋所有权人及其委托的运营管理机构应当负责公共租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用；督促承租人遵守公共租赁住房小区公共区域的安全秩序、卫生保洁等物业管理规定，承租人按合同约定承担相关费用。

**第三十六条** 适合通过政府购买服务方式实施的公共租赁住房运营管理和维护等服务事项，各地住房城乡建设（住房保障）部门可按规定实施政府购买服务。各地应合理确定购买内容，公开择优确定承接主体，规范服务标准，全面实施绩效管理，切实提升公共租赁住房运营管理专业化、规范化水平。

**第三十七条** 政府投资公共租赁住房资产（包括住宅及配套的非住宅资产）的租金收入和罚款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，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维修养护、管理等。政府投资公共租赁住房的维修养护费用主要通过公共租赁住房资产的租金收入和罚款收入解决，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，其租金收入和配套设施的经营性收入归投资者所有，房屋维修养护费用由所有权人承担。政府和社会力量共建的公共租赁住房，其租金收入、经营性收入和房屋维修养护费分别按投资比例分配和承担。

**第三十八条** 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营管

理机构不得改变公共租赁住房性质、用途及其配套规划设施的用途。

**第三十九条** 因就业、子女就学等原因承租人之间需要调换公共租赁住房的，经县市区住房城乡建设（住房保障）部门同意，可以互换所承租的公共租赁住房。由公共租赁住房所有权人或者其委托的运营管理机构负责实施调换。

**第四十条** 承租人不得转借、转租、转卖、擅自装修所承租的公共租赁住房或改变其用途。承租人确需装修的，应当取得公共租赁住房所有权人或其委托的运营管理机构同意。

**第四十一条** 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租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）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，市州、县市区住房城乡建设（住房保障）部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，市州、县市区住房城乡建设（住房保障）部门可以依法申请人民法院强制执行。

**第四十二条** 市州、县市区人民政府应建立保障对象退出的部门联合审核制度。保障对象通过购买、受赠、继承等方式获得

住房，或收入等情况发生变化，或违规使用公共租赁住房的，由本地自然资源、民政、住房城乡建设（住房保障）、公安、司法、市场监督管理等相关部门负责审查，不再符合住房保障条件的，住房城乡建设（住房保障）部门根据相关部门出具的审核意见，取消其保障资格，书面通知并说明理由。

不再符合条件的承租人，应当在市州、县市区人民政府规定的期限内腾退所承租的公共租赁住房。期满承租人不腾退公共租赁住房，且确无其他住房的，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。

**第四十三条** 承租人累计6个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

**第四十四条** 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，县市区住房城乡建设（住房保障）部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由县市区住房城乡建设（住房保障）部门处以1000元以下罚款，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公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院

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。

**第四十五条** 公共租赁住房及住户的社会管理，纳入所在地社区综合管理。街道、乡镇人民政府和公安、民政、卫生健康、人力资源社会保障、教育、城管等部门应当按照各自职责，做好相关工作。

## 第七章 资产与权属管理

**第四十六条** 公共租赁住房应按投资主体确定房屋权属。政府（含开发区、园区）投资建设的公共租赁住房，其产权归本地人民政府（开发区、园区）所有，房屋产权人登记为本地住房城乡建设（住房保障）部门（开发区、园区）。

政府与企事业单位共建以及经批准的不同投资主体合作建设的公共租赁住房，根据出资份额明晰产权，避免国有资产流失。企事业单位投资自建的公共租赁住房，其产权归企事业单位所有。

**第四十七条** 公共租赁住房应明确其权属，办理不动产登记，并按规定登记入账和编制资产报告。

**第四十八条** 政府投资建设、企业和其他机构捐建及房地产开发项目中配建并依据土地出让条件和合同约定收回或回购的原廉租住房，产权归本地人民政府所有。房屋产权人登记为本地住房城乡建设（住房保障）部门，也可登记为本地人民政府授权的国有资产管理机构。

**第四十九条** 公共租赁住房不得用于融资抵押和抵押担保。

**第五十条** 园区配建公共租赁住房、县城乡镇公共租赁住房、长期停建的公共租赁住房，在确保保障水平不降低，中央、省级补助资金和国有资产不流失的前提下，可由市、县人民政府报省级人民政府批准后，按规定分类盘活和处置。公共租赁住房资产处置收入，按照政府非税收收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理。

## 第八章 监督管理

**第五十一条** 省人民政府将保障性住房供给工作纳入真抓实干督查激励范围。

市州、县市区住房城乡建设（住房保障）部门应当严格落实公共租赁住房建设和分配入住目标管理，省住房城乡建设部门将公共租赁住房建设计划和分配入住率完成情况纳入对市州住房城乡建设部门的年度考核指标。

市州、县市区人民政府应对住房城乡建设（住房保障）部门和发展改革、公安、民政、财政、自然资源、审计、税务等部门履行住房保障工作职责情况实施监督考核。

**第五十二条** 市州、县市区住房城乡建设（住房保障）部门应建立公共租赁住房管理信息系统，并与国家、省级公共租赁住房管理信息系统联网。健全信息共享和联审机制，实现与民政、公安、人力资源社会保障、市场监督管理、人民银行和住房公积金管理等部门的互联互通。

市州、县市区住房城乡建设（住房保障）部门应当完善住房

保障档案管理，建立公共租赁住房的保障对象档案，并动态监测住房保障对象户籍、家庭人口、住房、收入和财产状况变化等情况。

**第五十三条** 市州、县市区住房城乡建设（住房保障）部门应当建立住房保障诚信管理制度，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。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究其法律责任。失信行为认定及惩戒办法由省住房城乡建设部门会同相关部门另行制定。

**第五十四条** 县级以上住房城乡建设（住房保障）部门和其他有关部门、街道办事处、乡镇人民政府应当设立公共租赁住房管理举报电话、信箱等，并在服务大厅和门户网站公布举报电话。有关部门和单位收到举报、投诉后，应当依法及时核实、处理。

**第五十五条** 市州、县市区住房城乡建设（住房保障）部门应加强公共租赁住房管理，加快建设进度，强化分配入住，避免空置。省住房城乡建设部门对公共租赁住房管理工作不力的市州和县市区，经报省人民政府同意，在全省予以通报，并限期整改。

**第五十六条** 住房城乡建设（住房保障）部门和其他有关部门及其工作人员，不履行住房保障工作职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予党纪政纪处理。涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

**第五十七条** 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共

租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。违反规定的，由所在地行业主管部门依法对其处理，并依法列入房屋经纪行业失信行为黑名单。

## 第九章 附则

**第五十八条** 各市州、县市区可依据本办法制定具体实施细则。

**第五十九条** 本办法自发布之日起施行，有效期为5年。《湖南省住房和城乡建设厅关于印发〈湖南省公共租赁住房分配和运营管理办法〉的通知》（湘建保〔2016〕209号）同时废止。

