**宿州市埇桥区人民政府办公室关于印发埇桥区公共租赁住房保障办法的通知**

各乡镇人民政府，各街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

《埇桥区公共租赁住房保障办法》已经区政府九届第30次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

2016年8月8日

**埇桥区公共租赁住房保障办法**

第一章  总则

**第一条** 为了保障居民基本住房需求，规范公共租赁住房分配、运营、后期管理，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称公共租赁住房，是为本市行政区域内符合条件的住房困难对象提供的具有保障性质的廉租住房、公共租赁住房。

廉租住房和公共租赁住房实行并轨运行，统称公共租赁住房，按照建设项目审批程序，统一履行立项等相关手续，统筹建设，统一准入条件，统一申请受理渠道、统一审核准入程序、统一轮后配租，并优先满足低收入群体住房需求。

   **第三条** 公共租赁住房供应适应于不同家庭保障需求，实施分类施保。

**第四条** 埇桥区房改办为区公共租赁住房保障的行政主管部门，负责拟订本行政区域公共租赁住房的年度计划和相关政策，负责公共租赁住房建设、分配、运营和后期管理。

各街道办事处（社区）负责辖区内公共租赁住房的申请受理、资格初审工作，负责审查核实申请对象的住房、收入和财产状况。

发展改革、财政、审计、监察、公安、国土资源、住建、物价、金融、税务等部门按照各自职责，做好公共租赁住房建设和管理的有关工作。

**第五条** 政府投资的公共租赁住房租售收入和配套商业服务设施的收益，专项用于公共租赁住房建设及其债务偿还、住房租赁补贴、公共租赁住房的维修管理等。

第二章   保障对象和标准

**第六条** 本市城区公共租赁住房保障的对象：本市城区低收入住房困难家庭；新就业大学生；新分配乡镇教师；“三支一扶”和大学生村官、新引进的专业人才、新招录的工作人员；在本市城区稳定就业的外来务工人员。

本市城区低收入住房困难保障的对象可以自行选择租赁补贴或实物配租两种保障方式，其他保障对象只能选择实物配租。

**第七条** 公共租赁住房面积标准，按照国家和省规定执行。埇桥区住房保障行政主管部门应当根据保障对象的家庭人口、性别、代际结构等情况，合理确定配租公共租赁住房的具体户型。

**第八条** 住房租赁补贴的面积标准和住房租赁补贴标准，由埇桥区人民政府根据本行政区域家庭平均住房水平、财政承受能力，以及市场平均租金和保障对象的租金支出占家庭收入的合理比例等因素确定，实行动态管理，并向社会公布。

**第九条** 配租公共租赁住房的，承租人应当按照租赁合同约定的租金标准缴纳租金。租金标准由区房改办会同价格行政主管部门、财政部门，参照同地段同品质住房的市场租金水平合理确定，报区人民政府批准后公布执行。

第三章  申请与审核

**第十条** 申请公共租赁住房保障，应当符合以下条件：

（一）本市城区低收入住房困难家庭需同时符合以下条件：

1.家庭成员至少一人具有本市城区户籍；

2.家庭收入符合区政府规定的准入标准；

3.申请人及家庭成员无住房或家庭人均住房建筑面积低于规定面积标准；

（二）新就业大学生、新分配乡镇教师、“三支一扶”和大学生村官、新引进的专业人才、新招录的工作人员需同时符合以下条件：

1.申请人及家庭成员无住房或家庭人均住房建筑面积低于规定面积标准，也未租住公有住房；

2.在申请之日前已与公共租赁住房所在地单位或企业签订1年及以上劳动（聘用）合同；

3.缴纳社会保险或住房公积金。

（三）本市城区稳定就业的务工人员需同时符合以下条件

1.申请人及家庭成员在本市范围内无住房或家庭人均住房建筑面积低于规定面积标准，也未租住公有住房。

2.在申请之日前已与所在单位或企业签订1年及以上劳动（聘用）合同或取得经营许可证3年以上。

3.已缴纳社会保险或住房公积金。

**第十一条** 申请公共租赁住房保障，应按规定提供相关材料原件及复印件。

**第十二条** 符合申请条件的每一家庭只能申请一套公共租赁住房，公共租赁住房的配租原则上家庭成员需2人以上。

**第十三条** 申请公共租赁住房或者住房租赁补贴，按照下列程序审核：

（一）街道办事处（社区）负责受理、初审。

街道办事处（社区）受理申请人提出的申请，并检查材料是否符合规定要求。街道办事处（社区）应当自受理申请之日起10个工作日内，对申请人的申请人住房、人口、收入和财产状况进行初审。初审合格的，街道办事处（社区）应在提出初审意见之日起2个工作日内将申请人家庭情况在申请人所在街道（社区）、家庭成员所在单位进行公示，公示期不少于7个工作日。公示期满2个工作日内，对公示无异议或经确认异议不成立的，将初审意见报埇桥区房改办。

（二）埇桥区房改办审核。

埇桥区房改办自收到申请材料起15个工作日内通过区民政部门居民家庭经济状况信息核对平台，对申请人住房、收入、家庭资产等情况进行核查。核查无异议的家庭基本情况面向社会公示，公示期不少于7个工作日。

**第十四条** 在初审、审核、确认过程中，不符合申请条件的，初审、审核、确认单位应当在3个工作日内退回申请，书面告知申请人，并说明理由。

    申请人有异议的，可以自收到书面告知之日起15个工作日内，向初审、审核、确认单位申请复核。初审、审核、确认单位应当自收到复核申请之日起7个工作日内进行复核并提出复核意见。经复核原意见错误的，应当改正，并书面告知申请人；经复核原意见正确的，应当将复核结果书面告知申请人。

第四章  租赁补贴

**第十五条**  租赁补贴是向符合条件的城区低收入住房困难家庭，按照规定的标准发放住房租赁补贴，由其自行承租住房。

年租赁补贴=(保障面积一自有面积)×补贴标准×12

**第十六条**  符合申请条件的家庭租赁补贴办法，根据具体的家庭收入档次，按规定实行分类施保。

**第十七条**  租赁补贴实行“打卡发放”，准予租赁补贴的申请家庭，持与区房改办签定的《宿州市城区住房保障租金补贴协议》，到所在街道（社区）领取租金补贴存折。

第五章   轮候与配租

    **第十八条** 埇桥区房改办根据申请人的家庭类型、人口结构、申请房型等情况进行分类建档，登记为住房保障对象，统一纳入实物配租轮候库，按照轮候顺序进行配租，轮候期为3年。轮候期间，申请人家庭人口、就业、收入以及住房等情况发生变化，应当主动及时向原申请点如实提交书面材料，重新进行审核。

    **第十九条** 轮候对象中符合下列条件之一的，优先安排公共租赁住房：

    (一)享受城镇最低生活保障的家庭；

    (二)孤寡老人、四级以上残疾人员和重大疾病救助对象；

    (三)烈士遗属、残疾军人等重点优抚对象；

    (四)劳动模范、见义勇为人员的家庭；

(五)符合市、区人民政府规定的其他保障对象。

    城区范围内的企事业单位引进的高级管理人才、高科技技术人才，申请承租公共租赁住房，应优先给予配租。

    **第二十条** 政府性投资兴建公共租赁住房房源确定后，由区房改办根据房源的位置、数量、户型、面积制定配租方案并向社会公布。配租方案公布后，区房改办根据登记备案家庭制定轮候配租相关基础信息，并面向社会公示。

对轮候对象，根据公共租赁住房房源情况，制定配租方案，采取随机摇号方式公开进行配租，配租结果在媒体公示10日。企事业单位投资的公共租赁住房轮候与配租方案，由所属单位自行制定，报区房改办审核、登记备案后执行。

**第二十一条** 公共租赁住房配租面积与申请人的家庭人口相适应，原则上2人以下（含2人）户安排建筑面积50平方米以下住房，3人以上（含3人）户安排建筑面积50平方米以上住房。

第六章  租赁管理

**第二十二条**  制定《埇桥区公共租赁住房租赁合同》格式合同。租赁合同应当载明租金、租期和使用要求，解除合同、腾退和收回公共租赁住房的情形和处理办法等内容，合同期限最长不超过五年。

    **第二十三条** 租金标准原则上实行政府定价，行差别化租金。廉租住房租金执行原规定标准，公共租赁住房租金标准根据保障家庭收入情况，分别按照市场租金的30%、50%、80%、100%收取租金，具体租金标准由物价部门核定。

企事业单位自建、购买或集中租赁用于解决本单位职工住房困难的公共租赁住房，租金标准由单位自行确定，但不得超过政府公布的租金标准。

**第二十四条** 保障家庭（或个人）在每年12月底前向户口所在街道办事处（社区）如实申报家庭人口、住房、就业、收入和资产等情况。

埇桥区房改办每年初要组织街道、社区工作人员对本辖区租赁公共租赁住房的保障家庭（或个人）进行年度复核，对保障对象家庭（或个人）人口、住房、就业、收入和资产等情况进行复核。

**第二十五条** 租赁合同期满后，需继续承租的，承租人应当在合同期满前3个月内提出申请。

第七章  租金管理与使用

**第二十六条** 公共租赁住房租金收入，是指承租人为取得本办法规定的公共租赁住房租住权及非住宅一定期限的使用权，按照租赁合同约定向区房改办支付的租金。具体包括：廉租住房、公共租赁住房、配套的商业用房租金，以及按规定加倍收取的租金、滞纳金、违约金、罚金、利息等收入。

**第二十七条** 租金收入属于政府性基金收入，必须按规定及时足额缴入国库，支出通过政府性基金预算安排，严格执行“收支两条线”管理。

**第二十八条**  区财政部门根据公共租赁住房租金缴库情况，对公共租赁住房形成的租金收入进行管理，并按规定用途安排支出。

**第二十九条**  公共租赁住房租金收入，专项用于偿还政府投资建设的公共租赁住房建设贷款本息和公共租赁住房及配套的商业用房在预定使用期限内正常使用所必须的公共部位的修缮、养护和对其环境综合治理、绿化、卫生等物业服务费、公用水电费，以及必要的日常管理办公经费等开支。原则上每年财政预算安排不低于上年度公共租赁住房及配套的商业用房租金收入的20%。

第八章  动态管理

   **第三十条**  进一步完善廉公共租赁的准入与退出机制，实现分类保障和动态管理。租赁补贴家庭必须在每年年底前参加年度复核，复核内容：正在享受廉租住房保障家庭的住址、人口、户籍、收入、住房、车辆、社保、低保、公积金、联系方式等相关信息。

街道办事处专管员为年度复核具体负责人，入驻社区集中受理，区房改办包保成员进行业务指导，由社区专管员配合对部分家庭进行入户调查。

**第三十一条**  租赁补贴家庭未按规定年审的且脱审1年以上的应在户籍所在地街道社区重新申报。

   **第三十二条** 承租人有下列情形之一的，应当退回承租的公共租赁住房：

    1.隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入、财产状况，不符合承租条件的；

    2.转租、出借公共租赁住房的；

    3.无正当理由连续6个月以上未在公共租赁住房居住的；

    4.无正当理由累计6个月以上未缴纳租金的；

    5.损毁、破坏公共租赁住房拒不恢复原状，或者擅自改变房屋用途和结构的；

    6.公共租赁住房租赁合同约定的其他情形。

**第三十三条** 腾退、收回公共租赁住房的，应当为承租人或者承购人提供不少于3个月的搬迁期限。搬迁期满，承租人无正当理由不搬迁的，埇桥区房改办可以依法向人民法院提起诉讼。

第九章  物业管理

**第三十四条** 公共租赁住房的物业管理工作由运营机构负责。集中建设的小区，可委托专业管理机构或通过政府购买服务方式等进行管理；在其他项目中配建的，应纳入统一的物业管理。

**第三十五条** 租赁户不得自行对承租的公共租赁住房进行再次装修。确需装修的，需向物业部门提出书面申请，经批准同意后方可进行装修。退出公共租赁住房时，不得提出装修费用的赔偿。

**第三十六条**  埇桥区房改办负责公共租赁住房配套设施、共用部位、共用设施设备的维修养护和管理工作，以及配建商业用房的出租和管理工作。

第十章  服务与管理

**第三十七条** 区政府组织有关单位建立居民家庭经济状况信息核对平台。健全公共租赁住房保障信息共享、联审和核对机制。

**第三十八条** 区房改办应当公开下列公共租赁住房信息：

1.公共租赁住房法规及申请条件、审核程序、分配规则等政策；

2.公共租赁住房建设规划和年度计划及其执行情况；

3.公共租赁住房建设项目和房源；

4.公共租赁住房的分配、退出，住房租赁补贴发放情况；

5.违反公共租赁住房政策、法规的查处情况。

**第三十九条** 区房改办应当建立公共租赁住房和保障对象档案，记载保障对象的申请、审核和分配情况，公共租赁住房建设、筹集、出租、腾退情况，住房租赁补贴发放情况等信息。

**第四十条** 保障对象应当按照本办法规定，如实申报住房、人口、收入和财产状况。保障对象住房、人口、收入和财产状况及其他条件发生变化，应在变化后3个月内向区房改办报告。区房改办应当会同有关部门对保障对象的住房、人口、收入和财产变动情况，定期进行复核。复核结果作为调整公共租赁住房租金、住房租赁补贴的依据。

**第四十一条** 政府投资建设公共租赁住房的目标任务完成情况，资金的筹集、管理和使用，工程建设管理、住房分配运行，以及配套支持政策执行情况等，依法接受审计机关的审计监督。

**第四十二条** 区房改办和街道办事处（社区）应当建立举报、投诉制度，公布举报、投诉的电话、信箱。

对公共租赁住房建设和管理中的违法行为，任何单位和个人都有权举报和投诉。有关部门和单位收到举报、投诉后，应当按照各自职责依法调查处理，并答复举报、投诉人。

第十一章  法律责任

     **第四十三条** 区房改办、街道、社区工作人员有下列行为之一的，对其直接负责的工作人员和其他直接责任人员追究责任：

  1.向不符合条件的申请人提供公共租赁住房或者发放住房租赁补贴的；

  2.未按规定建立公共租赁住房和保障对象档案的；

  3.未按规定对申请材料进行初审或者审核的；

  4.未按规定公示或者公开保障对象、住房保障信息的；

5.对违法行为未及时依法处理的；

  6.未履行本办法规定的其他职责的。

  **第四十四条** 违反本办法规定，申请人隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入和财产状况的，应驳回其申请，并录入公共租赁住房基础信息管理平台。

  **第四十五条** 违反本办法规定，申请人隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入和财产状况，骗租公共租赁住房或者骗取住房租赁补贴的，由区房改办收回公共租赁住房或者追回住房租赁补贴，并录入公共租赁住房基础信息管理平台，自退保障之日起五年内不受理其公共租赁住房申请，并处1000元以下罚款。

  **第四十六条** 有关单位或者个人为公共租赁住房申请人或者其家庭成员出具虚假证明材料的，由区房改办责令限期改正，对个人处200元以上1000元以下罚款，对单位处2000元以上10000元以下罚款，并依法依纪追究责任。

第十二章 附 则

**第四十七条**本办法于发布之日起试行。