

池州市住房和城乡建设局

关于征求《池州市公共租赁住房管理办法 (征求意见稿)》修改意见的函

江南产业集中区规划建设部、各县(区)住房城乡建设局、九华山风景区建设环保处、开发区建设局、平天湖风景区建设环保处:

为建立完善覆盖城乡、多层次住房保障体系,多渠道保障住房困难家庭的基本住房需求,根据《关于进一步做好公共租赁住房租赁补贴工作的指导意见》(建保〔2018〕158号)文件规定,我委结合我市目前实际,起草了《池州市公共租赁住房管理办法(征求意见稿)》替换《池州市人民政府关于印发池州市保障性住房建设管理办法的通知(池政〔2015〕1号)》,将城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业外来务工人员纳入公共租赁住房租赁补贴范围。现征求贵单位意见,请于2019年9月26日下午下班前将《市政府规范文件征求意见反馈表》盖章反馈至我局住房保障办公室。

2019年9月23日



池州市公共租赁住房管理办法

(征求意见稿)

正文	依据及说明
<h3>第一章 总则</h3> <p>第一条 为健全我市住房保障体系，完善公共租赁住房管理，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（省政府第248号令）、《关于做好2018年城镇住房保障工作的通知》（建保〔2018〕48号）、《关于进一步做好公共租赁住房租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2018〕158号）等相关规定，结合我市实际，制定本办法。</p> <p>第二条 本办法适用于本市行政区域范围内公共租赁住房的建设、筹集、分配、租后管理、配售和住房租赁补贴发放的监督管理工作。</p> <p>本办法所称的公共租赁住房，是指政府投资建设，面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业外来务工人员出租，解决其阶段性居住需求的保障性住房。包括已经建设的原廉租住房和公共租赁住房，统称公共租赁</p>	<p><u>目的和依据</u></p> <p><u>适用范围</u> 在池政〔2015〕7号第二条基础上增加“住房租赁补贴发放”条款</p> <p><u>公共租赁住房定义</u> 《公共租赁住房管理办法》第三条</p>

住房(以下简称公租房)。

第三条 公租房资源实行统筹安排，并轨运行，统一运营，统一管理。

第四条 公租房保障实行实物配租和租赁补贴并举，申请家庭可自行选择一种保障方式。推行“租补分离”政策，鼓励申请家庭通过市场租赁住房，解决其住房困难问题。公共租赁住房保障与本市新引进高层次人才租房补贴及人才公寓政策，不得重复享受。

第五条 公租房配租和住房租赁补贴发放，实行申请、审核、公示、轮候制度。

第六条 市住房和城乡建设局负责全市公租房管理工作的指导和监督。

各县（区）政府、管委会负责本行政区域内的公租房管理工作，应健全住房保障管理机制，明确工作机构，落实工作人员，保障工作经费。

各县（区）政府、管委会住房保障部门根据民政、自然资源和规划、财政、人社、残联、公积金中心等部门提供的信息负责审核申请对象的相关情况。

街道办事处（社区）、乡镇人民政府应安排工作人员，负责辖区内公租房的申请受理、资格

管理原则
与池政〔2015〕1号第四条一致

保障形式
结合我市实际及参照合肥市做法

配租程序
在池政〔2015〕1号第六条基础上增加“住房租赁补贴”发放
部门职责

初审及后续管理工作。

第二章 规划、计划和房源筹集

第七条 公租房规划和年度计划由市住房城乡建设部门会同县（区）政府、管委会、市发展改革委、自然资源和规划、财政等部门，结合我市经济社会发展状况、城乡总体规划、土地利用总体规划、人口状况、住房市场供求关系以及公共租房的需求情况编制，报市政府批准后实施。

公租房建设应充分考虑住房困难群体对交通、就业、就学、就医等要求，合理安排区位布局。

第八条 公租房通过以下渠道筹集：

（一）市、县（区）政府、管委会直接投资新建、收购、改建、在市场长期租赁等；

（二）在普通商品住房、棚户区（危旧房）改造、征迁安置房等项目中配建；

（三）开发区、园区投资筹集；

（四）企业利用自用土地建设或闲置房屋改建；

（五）机构投资者或房地产企业投资筹集；

规划编制
与池政〔2015〕1
号第八条一致

房源筹集
与池政〔2015〕1
号第九条一致

<p>(六) 其他渠道。</p> <p>第九条 公租房建设用地纳入年度建设用地供应计划并优先保障。</p> <p>在普通商品住房、棚户区（危旧房）改造、征迁安置房等项目中配公共租赁住房的，应在土地出让条件中对配建套数、户型面积、交付时限等予以明确。</p> <p>第十条 公租房建设，以小户型为主。单套建筑面积应符合国家关于公共租赁住房相关政策规定。</p> <p>公租房装修标准按照《安徽省保障性住房建设标准》执行。</p> <p style="text-align: center;">第三章 资金和优惠政策</p> <p>第十一条 公租房资金通过以下渠道筹集：</p> <p>(一) 上级安排的专项补助资金；</p> <p>(二) 财政年度预算安排的资金；</p> <p>(三) 土地出让收入的2%—5%；</p> <p>(四) 公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后用于公共租赁住房建设的补充资金部分；</p>	<p><u>土地供应</u> 与池政〔2015〕1号第十条一致</p> <p><u>建设标准</u> 与池政〔2015〕1号第十一条一致</p> <p><u>资金来源</u> 与池政〔2015〕1号第十二条一致</p>
---	---

<p>(五) 政府债券资金;</p> <p>(六) 企业债券;</p> <p>(七) 银行贷款;</p> <p>(八) 公共租赁住房租、售收入;</p> <p>(九) 其它资金。</p>	
<p>第十二条 公租房建设资金、租售收入实行专户管理,专款专用,封闭运行,不得挪作他用。</p>	<p><u>资金管理</u> 与池政〔2015〕1号第十三条一致</p>
<p>第十三条 公租房建设行政事业性及经营性收费按照本市相关优惠政策执行。公租房建设和运营执行国家相关税收优惠政策。</p>	<p><u>税费减免</u> 与池政〔2015〕1号第十四条一致</p>
<p style="text-align: center;">第四章 保障对象及准入条件</p>	
<p>第十四条 公租房保障的对象,为本地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。各县区、园区管委会结合本地区公租房房源情况,可确定一定数量的公租房面向环卫工人、公交司机等住房困难面广的行业单位集中配租。</p>	<p><u>保障对象</u> 根据《关于完善公租房分配方式的通知》(建办保函〔2017〕634号)中“实施精准保障”</p>
<p>第十五条 符合下列条件的城镇居民,纳入所在地公租房保障的供应范围:</p>	<p><u>保障范围</u> 在池政〔2015〕1</p>

<p>(一) 具有本行政区域内的县、区城镇户籍的中低收入住房困难家庭，应同时符合下列条件：</p> <p>1、住房条件</p> <p>在本市无住房或家庭人均住房建筑面积低于15平方米且住房建筑面积不超过50平方米。未享受房改房、经济适用住房、承租单位公房等政策性住房；未在申请前5年内转让过自有住房、且不超过本办法规定的住房困难条件，但因重大疾病、意外伤害原因将原住房转让造成住房困难的除外。</p> <p>2、收入条件</p> <p>人均年收入不高于上年度本市城镇居民人均可支配收入的70%。</p> <p>3、财产标准</p> <p>申请人及共同申请人家庭财产人均不得超过5万元，且家庭总财产不得超过15万元的家庭；未登记拥有小型载客汽车或5万元以上(按购置价格认定)其他车辆、车辆遗失的，由公安部门确认。</p> <p>(二) 新就业无房职工。应当持有大中专院校、职校毕业证书，在本市签订1年以上劳动合同，并缴纳社会保险，在本行政区域无住房。</p> <p>(三) 稳定就业外来务工人员。应当在本行</p>	<p>号第十五条基础上，结合《安徽省住房城乡建设厅安徽省财政厅关于进一步做好公共租赁住房租赁补贴工作的指导意见》中“科学设置准入条件”条款进行修改</p>
--	---

政区域内的县、区签订劳动合同并就业 1 年以上；
缴纳社会保险 3 年以上，办理了《池州市居住证》，
在本行政区域无住房。

（四）具有本行政区域农村户籍的居住在城镇规划区范围内的中低收入家庭、且自愿放弃宅基地转为城镇居民的。

公租房或住房租赁补贴申请人应当年满 18 周岁，具有完全民事行为能力。

开发区、园区、企业投资筹集的公共租赁住房，在优先供应辖区、企业内符合条件的人员的同时，多余房源经批准可以面向社会符合保障条件的对象配租。

第十六条 符合公租房保障条件的家庭，按申请时间的先后顺序轮候。有下列情形之一的优先予以保障，按以下顺序梯次轮候：

（一）经房屋安全鉴定应停止使用或整体拆除住房的本市居民家庭。

（二）经民政部门认定的“三无”老人。

（三）低保家庭，同等条件下，优先解决申请家庭成员中有 70 岁以上老人、重大疾病、残疾家庭。申请人是因病因残单独享受低保的，应与其户口薄上直系亲属进行整户审核。

优先保障对象
与池政〔2015〕1
号第十六条一致

（四）独生子女伤残、死亡和计划生育手术并发症（三级以上）的计划生育特殊家庭。

（五）房屋征收或棚户区改造项目范围内无经济能力回购产权调换房屋的被征收人家庭；在房屋征收范围内租住，因公共利益被征收后，在本市无其他产权房屋的本市居民家庭。

（六）政府引进的特殊专业人才和在池工作的市级以上劳模、全国英模、见义勇为、荣立二等功以上的复转军人，符合《优抚对象住房优待办法》（民发〔2014〕79号）的优抚对象，四级以上残疾人员家庭。

第十七条 城镇居民家庭申请公租房实物配租或住房租赁补贴，向所在的社区（村）提出，并提交下列材料：

（一）《池州市公共租赁住房实物配租或住房租赁补贴申请表》；

（二）家庭成员身份证件、户口簿、婚姻状况证明复印件（查验原件）；

（三）符合优先保障条件需要提供的相应证明材料。

社区（村）初审公示后报街道办事处（乡镇人民政府）、县（区）政府、管委会逐级审核公

城镇中低收入家庭申请材料及审核程序
在池政〔2015〕1号第十七条基础增加“住房租赁补贴”条款

<p>示。</p> <p>第十八条 新就业无房职工和稳定就业外来务工人员申请公租房实物配租或住房租赁补贴的，向所在单位提出，并提交如下材料：</p> <p>（一）《池州市公租房实物配租或住房租赁申请表》；</p> <p>（二）申请人身份证、户籍证明文件或居住证、劳动（聘用）合同；</p> <p>（三）单位提供住房情况证明；</p> <p>（四）其他需要提供的相关材料。</p> <p>所在单位经初审公示后，连同《池州市公租房实物配租或住房租赁补贴申请汇总表》、对申请人的组合租赁安置方案、对入住人员以及提供的材料真实性予以保证的担保书和单位营业执照复印件等，报各地人社部门审核。</p> <p>第十九条 审核单位应当将申请人家庭经济、住房状况送市、县（区）居民家庭经济状况核对中心进行核查，市、县（区）居民家庭经济状况核对中心应在受理之日起5个工作日内出具核查报告。必要时，市、县房屋权属登记机构应当提供便利。</p> <p>公租房实物配租或住房租赁补贴申请人应当</p>	<p><u>新就业无房职工及稳定就业外来务工人员申请材料及审核程序</u></p> <p>在池政〔2015〕1号第十八条基础增加“住房租赁补贴”条款；结合证明事项清理删除（三）工作单位提供的工作收入证明和社会保险经办机构提供的社会保险缴费证明</p> <p><u>审核要求</u></p> <p>与池政〔2015〕1号第十九条一致</p>
---	---

如实申报家庭住房、收入和财产状况，声明同意审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。

第二十条 各部门应优化申请审核流程、压缩办事时限，推行“互联网+住房保障”政务服务，实现部门数据共享、线上全程办理。

便民举措

第五章 轮候与租售

第二十一条 符合公租房保障条件的申请人，经公示无异议的，由市、县（区）政府、管委会住房保障机构纳入轮候期。

第二十二条 市、县（区）政府、管委会住房保障机构依轮候顺序向符合条件的申请人发放配租通知书。领取配租通知书的申请人，应当在30日内到指定的运营机构办理租居或购买手续。选择租居的，签订《池州市公租房租赁合同》，租赁期限不超过5年。未按期签订合同的且不主动声明原因的，视为自动放弃，3年内不得再提出申请。

轮候
与池政〔2015〕1
号第二十条一致

配租程序
与池政〔2015〕1
号第二十一条一
致

第二十三条 社会力量投资的公租房，由投资人或者其委托的运营机构负责管理和运营，其保障对象应当为经市、县（区）政府、管委会住

<p>房保障行政主管部门登记的保障对象，并纳入公租房基础信息管理平台管理。</p> <p>第二十四条 公租房租金实行“租补分离”原则。</p> <p>公租房租金由各地运营管理机构负责收取，公共租赁住房租金标准参照同时期、同地段、同类别商品住房市场租金水平确定，由市、县物价部门会同住房保障部门、财政部门测算，报同级人民政府批准，每两年向社会公布一次。</p> <p>承租公租房的，租金支出超过家庭合理承受能力的部分，经本人申请，县（区）政府、管委会审核后，给予租金补贴。持有民政部门核发的城市（农村）居民最低生活保障证的家庭发放 90% 的租金补贴，其他类型的中低收入家庭发放 70% 的租金补贴，新就业无房职工和稳定就业外来务工人员发放 40% 的租金补贴。不按时缴纳租金和物业服务费的承租人，不享受租金补贴优惠政策。</p> <p>第二十五条 承租人应合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。</p> <p>承租人租赁合同期满需要续租的，应在合同期满前 3 个月按原申请程序提出续租申请。经审核</p>	<p><u>社会力量投资的公共租赁住房分配管理原则</u> 与池政〔2015〕1 号第二十二条一致</p> <p><u>租补分离原则</u> 在池政〔2015〕1 号第二十三条基础上增加“不按时缴纳租金和物业服务费的承租人，不享受租金补贴优惠政策。”条款</p> <p><u>对承租人要求</u> 与池政〔2015〕1 号第二十四、三</p>
--	---

<p>符合条件的,与各地运营管理机构签订续租合同。</p> <p>第二十六条 集中建设的公租房小区,可通过招标投标方式,选择专业化的物业服务企业管理,也可由承租人自我管理、自我服务。在其他项目中配建的公共租赁住房,纳入项目统一的物业管理。</p> <p>鼓励物业服务企业在招聘人员时,同等条件下优先聘用小区的承租家庭中有劳动能力的成员从事相应物业服务工作。</p> <p>第二十七条 公租房出售价格按照不高于同期同地段同类别商品房市场价格的80%确定,具体出售价格由各县(区)政府、管委会研究制定。承购人转让公共租赁住房后,不得再次申请城镇住房保障。</p> <p>第二十八条 公租房承租人申请购买现承租房屋,应向市、县(区)住房保障部门提出申请。经审核符合条件的,凭市、县(区)住房保障部门出具的《公共租赁住房配售通知书》,与各地运营管理机构办理购买手续。</p> <p>第二十九条 承购人可按规定申请住房公积金贷款。</p> <p>第三十条 企业利用自有土地建设的成套公</p>	<p>十一条一致</p> <p><u>物业管理</u> 与池政〔2015〕1号第二十五条一致</p> <p><u>出售价格</u> 与池政〔2015〕1号第二十六条一致</p> <p><u>购买程序</u> 与池政〔2015〕1号第二十七条一致</p>
--	--

共租赁住房，依法不得出售。

第六章 租赁补贴

第三十一条 登记为住房租赁补贴保障对象后，按照标准发放住房租赁补贴，由其自行租赁住房。

第三十二条 租赁补贴的面积标准，由县（区）政府、管委会住房保障主管部门根据本行政区域申请对象家庭的成员数量、公共租赁住房实物配租保障面积等情况合理确定，户均租赁补贴面积不超过60平方米，单身户租赁补贴面积不超过20平方米。

每平方米租赁补贴标准，由县（区）政府、管委会住房保障主管部门根据本行政区域住房租赁市场的租金水平、申请对象的支付能力和财产状况等因素，合理测算并分档确定租赁补贴标准，租赁补贴标准随市场租金变化进行定期动态调整。除城镇低保住房困难家庭、城镇住房救助对象等特困人员可以按市场租金水平确定租赁补贴标准外，其他类型保障对象的租赁补贴标准，最高不高于市场租金水平的80%，具体补贴标准由各

与池政〔2015〕1号第二十八、二十九条一致

租赁补贴登记

租赁补贴标准
安徽省住房城乡建设厅安徽省财政厅关于进一步做好公共租赁住房租赁补贴工作的指导意见》中第五款“分档确定补贴标准”及第六款“合理确定补贴面积”。

县（区）政府、管委会研究制定。

第三十三条 租赁补贴由县（区）政府、管委会住房保障主管部门按年度发放至符合条件的保障对象金融账户。新就业无房职工累计领取公共租赁住房租赁补贴期限不超过24个月。

第七章 后期管理

第三十四条 各地应成立或委托专业公租房运营管理机构，统一负责所辖区域保障性住房的租赁经营、租金收取、后期维修、物业管理等，市本级建设的公共租赁住房纳入贵池区住房保障部门统一配租，由市政府指定的营运机构管理。

第三十五条 承租人通过购买、获赠、继承等方式在本市内获得其他住房的，或在租赁期内超过政府规定收入、财产标准的，或不在本市就业和居住的，应当退出公租房。

承租人确有特殊困难不能退出的，由本人申请，经市、县（区）住房保障部门审查同意，可以申请不超过6个月的延长期。延长期内，停止发放租金补贴。

第三十六条 公租房保障对象有下列行为之

租赁补贴发放、期限

安徽省住房城乡建设厅安徽省财政厅关于进一步做好公共租赁住房租赁补贴工作的指导意见》中第四款“科学设置准入条件”

运营管理

与池政〔2015〕1号第三十条一致

腾退条件

与池政〔2015〕1号第三十二条一致

一的，应当解除租赁合同，退回其承租的公共租赁住房，停止发放住房租金补助或住房租赁补贴，5年内不得申请公租房保障：

（一）采取隐瞒、虚报、伪造、提供虚假证明材料等方式骗取公租房保障的；

（二）转租、转借公共租赁住房的；

（三）改变公租房结构或使用性质的；

（四）无正当理由连续空置6个月以上的；

（五）拖欠租金累计6个月以上的；

（六）在公租房中从事违法活动的；

（七）违反租赁合同约定的其他情形。

退出情形

在池政〔2015〕1号第三十三条基础上，参照合肥市的做法

第八章 监督管理

第三十七条 公租房保障纳入市政府对县（区）政府、管委会住房保障工作年度责任制考核。

市、县（区）政府、管委会住房保障主管部门应当会同相关部门对保障对象的住房、人口、收入和财产变动情况，定期进行抽查。抽查结果作为调整公租房、住房租赁补贴和租金补助的依据。

考核检查机制
结合我市实际

第三十八条 县（区）政府、管委会、市住房保障部门应当分别建立公租房档案，详细记载规划、计划、建设和住房使用，承租人和购房人的申请、审核、轮候、配租、配售、租金补助、住房租赁补贴以及违法违规情况等有关信息，主动接受社会及舆论监督。有关部门接到对违法违规行为检举和控告的，应当依照各自职责及时核实并做出处理。

档案及信息管理
根据安徽省人民政府第 248 号第三十五、三十六条

第三十九条 申请人隐瞒或伪造住房、收入等情况，单位为申请人出具虚假证明材料，骗租、骗购公租房或骗取住房租赁补贴的；住房保障相关部门及其工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害保障性住房申请人、承租人、购买人合法权益的，按照《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（安徽省人民政府令第248号）相关规定处理。

法律责任
与池政〔2015〕1号第三十六条一致

第四十条 房地产中介机构接受委托，代理公租房转借、转租，或者代理未经审核同意的公共租赁住房转让的，由相关部门依法对其进行处理。

第八章 附 则

市政府规范文件征求意见反馈表

填表单位：（盖章）

填表人：

文件名称	池州市公共租赁住房管理办法
修改意见 和建议	
修改法律政策 依据及理由	
单位负责人意 见	

填表日期：

联系电话：