

SYCR-2023-14005

邵阳市住房和城乡建设局文件

邵建发〔2023〕63号

邵阳市住房和城乡建设局关于印发 《邵阳市城区公共租赁住房管理实施细则》的 通知

三区人民政府，市直有关单位：

经市人民政府同意，现将《邵阳市城区公共租赁住房管理实施细则》印发给你们，请认真遵照执行。

邵阳市住房和城乡建设局

2023年9月19日



(此件主动公开)

邵阳市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）、《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 市城区（大祥区、双清区、北塔区、邵阳经济技术开发区范围内的社区）公共租赁住房的筹集、分配、使用、退出和管理，适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租赁价格，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 市人民政府对本行政区域内公共租赁住房管理工

作负总责。市住房和城乡建设局是市人民政府确定的市住房保障主管部门，负责全市保障性住房管理工作的指导和监督。

第五条 各区人民政府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。

市住房保障服务中心负责市城区公共租赁住房的筹集、分配、使用、退出和管理等具体事务性工作，负责会同民政、自然资源部门对保障对象资格进行核查。发展改革、公安、财政、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。

区住房和城乡建设（住房保障）部门应当明确工作机构和人员，负责本行政区域内公共租赁住房申请资格的核准和租赁补贴的发放等工作。

街道办事处应当明确人员，组织社区居委会参与公共租赁住房申请的受理和初审工作。

区民政部门应当明确人员，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。

区公安部门应当明确人员，负责审核家庭成员户籍状况（包括生存状态）、居住证办理和车辆信息等情况。

区自然资源部门应当明确人员，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。

区人力资源和社会保障部门应当明确人员,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。

区退役军人事务部门应当明确人员,负责审核申请人优抚对象身份和是否享受优抚情况。

区市场监督管理部门应当明确人员,负责提供申请人从事个体工商或投资办企业等登记信息。

区税务部门应当明确人员,负责提供申请人相关的完税信息。

区住房公积金管理部门应当明确人员,负责提供申请人住房公积金缴存及贷款情况。

第六条 市、区住房和城乡建设(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。

第七条 公共租赁住房的保障对象为本地城镇低收入(最低生活保障家庭、特困供养人员、最低生活保障边缘家庭)、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。

对符合保障条件的有未成年子女家庭、少数民族家庭、生活困难妇女、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应当及时纳入保障范围。

城镇低收入家庭是指经民政部门认定且被纳入民政最低生

活保障、特困供养、最低生活保障边缘家庭数据库的城镇常住户籍家庭。

城镇中等偏下收入家庭是指经民政部门认定为中等偏下收入的城镇常住户籍家庭。

新就业职工是指从全日制大专以上学校毕业，且自毕业的次月起计算时间不满五年，在市城区工作并与用人单位签订1年以上劳动合同或法定的其他就业人员，在本市连续缴纳社会保险6个月以上（住房保障不超过5年）。

在城镇稳定就业的外来务工人员是指非市城区城镇户籍，在市城区工作并与用人单位签订2年以上劳动合同，并且在本市近期连续缴纳社会保险12个月以上。

第八条 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，以发放租赁补贴方式为主、实物配租方式为辅。申请公共租赁住房保障的家庭优先以发放租赁补贴方式予以保障，确需实物配租保障的，按规定另行申请，符合保障条件的同一家庭只能享受一种保障方式，只能承租一套公共租赁住房。

第九条 市城区的公共租赁住房租赁补贴标准，由市住房城乡建设部门会同市财政部门提出，报市人民政府批准后实施。

租赁补贴实行阶梯式标准，根据市场租金水平适时进行动态调整。

租赁补贴按季度发放，在每年12月15日前完成年度最后一

次租赁补贴发放。

第十条 区住房和城乡建设（住房保障）部门应建立健全常态化申请受理机制，做到随时申请、及时受理，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。

第十一条 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、财产符合规定标准；

（四）申请人为外来务工人员的，须在本地稳定就业、与用人单位签订 2 年以上劳动合同、近期连续缴纳社会保险 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）市人民政府规定的其他条件。

第十二条 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程序统一申请或由本人向就业所在地街道申请。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。

第十三条 公共租赁住房申请审核程序：

（一）街道办事处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或社区公示，将初审意见和申请材料一并报送区住房和城乡建设（住房保障）部门审核。

（二）区住房和城乡建设（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，组织区自然资源、民政等部门对申请人家庭现有住房状况、家庭收入、财产、婚姻等情况进行审查核准。经审查核准，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；对不符合申请条件的，应当书面通知并说明理由。将审查核准意见和申请材料一并报送市住房和城乡建设

部门（市住房保障服务中心）备案。

市住房和城乡建设部门（市住房保障服务中心）收到审查核准意见和申请材料后会同市民政、市不动产登记中心进行抽检核查，并将抽检核查情况反馈区住房和城乡建设部门（区住房保障服务中心）。

申请人对审核结果有异议的，可以向区住房和城乡建设（住房保障）部门申请复核。

对在开发区、园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市住房和城乡建设部门（市住房保障服务中心）备案。

第十四条 申请人应当如实提交申请材料，签订申请材料真实性承诺书，申请人应当书面同意并配合审核机关调查核实其申报信息。

第十五条 住房和城乡建设（住房保障）部门应当每年会同相关部门对正在实施保障的对象和轮候对象进行资格核查，对个人和家庭情况发生变化不再符合保障条件的租赁人应当书面告知，并及时清退或取消轮候资格。

第十六条 公共租赁住房分配实行轮候制度。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，经本人申请并提供相关资料的，可予以发放租赁补贴。对符合保障条件的低收入住房困难家庭、超过轮候期仍未分配公共租赁住房的，必须发放租赁补贴，轮候期一般不超过3年。

第十七条 优化轮候规则，坚持分层实施，梯度保障。依次按照符合保障条件的城镇特困家庭、低保家庭、低保边缘家庭、新就业人员和外来务工人员、中等偏低收入家庭进行保障。轮候对象中的孤老病残人员、伤病残退役军人、消防救援人员、城镇残疾人家庭、烈士家属、计生特困家庭、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模等，在同等条件下，可优先分配。二孩以上家庭（含二孩）在同等条件下可优先保障。多套合建的公租房应当结合实际情况，优先用于多户合租，父母与子女合住且都符合保障条件的家庭，以及符合条件且三孩家庭。

第十八条 公共租赁住房房源确定后，市住房和城乡建设部门（市住房保障服务中心）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，保障对象范围等内容。

第十九条 市住房和城乡建设部门（市住房保障服务中心）可以采取综合评分或随机摇号等方式，确定分配对象与分配排序。综合评分办法或摇号方式及评分、摇号的过程和结果，应当向社会公开，公共租赁住房分配应促进各民族群众交融，引导互嵌式

居住生活。

第二十条 分配到公租房的保障对象，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：

- （一）分配到公租房后，未在规定时间内签订租赁合同的；
- （二）签订租赁合同后6个月未入住的；
- （三）其他放弃住房保障的情况。

第二十一条 公共租赁住房的租金标准，由市发展改革部门会同市住房和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，按房屋建筑面积缴纳，市发展改革部门应对租金标准进行动态调整并向社会公布。

第二十二条 公共租赁住房承租人应当根据合同约定，按时支付租金。承租人符合规定条件的，可以申请租金减免，减免面积不得超过国家规定的公租房保障面积标准（60平方米）。对承租人拖欠租金的，可以按规定通报其所在单位从其工资收入中划扣。

第二十三条 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，房屋所有权人、委托的运营管理机构 and 承租人共同参与小区文化建设。

第二十四条 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。

第二十五条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，调换双方应同时向市政务服务中心住房和城乡建设窗口提出申请，并递交相关资料，经住房和城乡建设(住房保障)部门批准，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

第二十六条 承租人不得转借、转租、擅自装修所承租的保障住房或改变其用途。承租人确需装修的，应当取得保障住房所有权人或其委托的运营管理机构同意。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。

第二十七条 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，住房和城乡建设（住房保障）部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，住房和城乡建设（住房保障）部门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。

第二十八条 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，经相关部门审查，不再符合住房保障条件的，由住房和城乡建设（住房保障）部门根据相关部门出具的审核意见或结果，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。

第二十九条 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。

第三十条 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，区住房和城乡建设（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。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由区城市管理和综合执法部门处以 1000 元以下罚款。区住房和城乡建设（住房保障）部门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，住房和城乡建设（住房保障）部门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。

第三十一条 市、区住房和城乡建设（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。

第三十二条 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、人力资源和社会保障、教育、城管等部门应当按照各自职责，做好相关工作。

第三十三条 公共租赁住房不得用于融资抵押和抵押担保。

第三十四条 园区配建公共租赁住房、区乡镇公共租赁住房、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、区人民政府报省人民政府批准后，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。

第三十五条 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。

第三十六条 各县市可参照本实施细则制定具体政策。

第三十七条 本实施细则自发布之日起施行，有效期为 5 年，法律、法规、规章和国、省政策另有规定的从其规定。