

新政规〔2020〕2 号

区人民政府关于印发 新洲区公共租赁住房管理实施细则的通知

各镇人民政府,各街道办事处,区人民政府各部门、各直属单位:

为规范我区公共租赁住房保障工作,结合全区规范性文件清理要求,决定对《区人民政府关于印发新洲区公共租赁住房管理实施细则的通知》(新政规〔2015〕2 号)的部分条款进行修改,现将修改后经区人民政府第 122 次常务会审议通过的《新洲区公共租赁住房管理实施细则》印发给你们,请认真贯彻执行。

武汉市新洲区人民政府

2020 年 9 月 27 日

新洲区公共租赁住房管理实施细则

第一章 总则

第一条 为规范我区公共租赁住房(以下简称公租房)保障工作,根据《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)、《湖北省城镇保障性住房管理办法》(湖北省人民政府令第398号)、《市人民政府关于印发武汉市公共租赁住房保障办法的通知》(武政规[2020]3号)等规定,结合本区实际,制定本实施细则。

第二条 本区行政区域内公共租赁住房的规划、建设、管理和保障实施,适用本细则。

本细则所称公共租赁住房,是指限定户型面积标准、租赁价格,为符合条件的城镇住房困难家庭、无房新就业职工和在我区稳定就业的外来务工人员提供的保障性住房。

第三条 公租房保障工作坚持政府主导、社会参与、政策扶持、公平公正、因地制宜的原则。

第四条 区人民政府对本区公租房保障工作负总责任。

街道办事处(含镇人民政府、开发区管委会、风景旅游区管理处,下同)负责本辖区公租房保障资格初审、复核等工作。

各街道办事处应当加强基层住房保障管理力量,落实街道、社区住房保障管理人员。

第五条 区住房和城乡建设部门负责本辖区公租房保障工作。

区财政部门负责公租房建设、维修、公租房租赁补贴资金筹集等相关工作。

区民政部门负责对区住房和城乡建设部门转交符合房产状况条件的申请人家庭和个人,收入是否符合条件进行相关审核。

区发展改革部门负责公租房建设项目立项等相关工作。

区自然资源和规划部门负责公租房建设用地规划审批工作。

区公安部门负责公租房保障对象家庭人口户籍等认定相关工作。

区人社部门负责对创业就业状况进行核实等相关工作。

区市场监管部门负责对公租房保障对象家庭生产经营情况进行核实。

区大数据中心负责对各相关部门信息进行整合互通,做到信息共享。

其他相关部门根据各自职责负责公租房保障相关工作。

第六条 推行政府购买公租房运营管理服务,吸引企业和其他机构参与公租房运营管理,不断提高公租房运营管理专业化、规范化水平。

第七条 区级财政投资建设、购买以及在商品住房项目中配建无偿移交的公租房,产权作为国有资本注入武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司,公租房租金收入上缴区财政部门,运营管

理、房屋维修及空置期物业管理等费用列入区级财政预算,实行收支两条线管理。

第二章 规划与建设

第八条 区住房和城乡建设部门结合本区公租房需求情况,按年度编制公租房保障计划,明确公租房保障规模、房源筹集方式以及会同规划部门提出新建公租房用地计划。

第九条 公租房房源应当优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域,主要通过以下方式筹集:

- (一)集中新建、改建;
- (二)政府购买、长期租赁;
- (三)政府规定房地产开发企业按比例配建;
- (四)公有住房腾退;
- (五)其他途径。

第十条 公租房户型包括单元式和宿舍式,新建、配建公租房以单元式住宅为主,单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内。

第十一条 新建(含改建,下同)公租房项目实行计划管理。

新建公租房项目计划,由街道依据相关规划向区住房和城乡建设部门提出申请,区住房城乡建设部门分别就项目立项、选址定点、建设规模等征求区发展改革、自然资源和规划等部门意见,报经区人民政府同意后,由区发展改革部门会同区住房保障、自然资源和规划部门下达公租房项目建设和用地计划。

第十二条 新建商品住房配建公租房,由区住房和城乡建设部门根据各街道提出公租房需求及年度保障计划,结合存量公租房的分布情况,提出配建公租房总建筑面积、配建套数、户型面积控制标准及分街道年度需求,由自然资源和规划部门拟订配建比例,报区人民政府同意后实施。配建公租房有关要求纳入所属商品住房项目招拍挂文书和土地出让合同,招拍挂文书和土地出让合同应当注明无偿配建及配建公租房产权归区人民政府所有。

商品住房项目配建公租房的,可以不再配建其他租赁住房。

第十三条 通过购买、租赁方式筹集公租房的,根据政府采购有关规定实施。

第十四条 政府筹建的公租房资金来源主要包括:

- (一)中央和省、市安排的住房保障补助资金;
- (二)区级财政预算资金;
- (三)土地出让净收益按国家规定比例提取的资金;
- (四)提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额;
- (五)出租、出售保障性住房所得的收益;
- (六)社会捐赠的资金及其他方式筹集的资金。

第十五条 区住房和城乡建设部门应加强对公租房的监督管理,督促建设、筹集单位按期推进建设、筹集进度,如期完成房源筹集工作。

第十六条 集中新建公租房建设项目执行项目法人责任制、

招投标制、合同制和工程监理制,建设单位对工程进度、工程质量和资金使用安全负责。

第十七条 集中新建公租房项目竣工验收合格后,建设单位应当设置永久性标志,记载承担相应质量责任的建设、勘察、设计、施工、监理单位名称及其主要负责人姓名。

第十八条 公租房室内应进行装修,装修标准以经济适用为原则。

第十九条 无房新就业职工和外来务工人员较为集中的开发区和产业园区,可根据用工数量,通过集中建设或长期租赁、配建等方式,建设、筹集公租房,面向用人单位或园区就业人员出租。

第三章 保障方式和标准

第二十条 公租房保障方式包括公租房实物配租(以下简称实物配租)和发放住房租赁补贴(以下简称租赁补贴)。

城镇住房困难家庭中,符合公租房保障条件的家庭可以自愿选择实物配租或租赁补贴。

无房新就业职工实行阶段性保障,保障方式以发放租赁补贴为主,保障期限自其毕业之日起不超过6年。

在我区稳定就业的外来务工人员实施阶段性保障,发放租赁补贴,保障期限累计不超过36个月。

第二十一条 实物配租实行差别化租金,按照配租家庭住房困难程度及收入情况,给予不同档次的租金减幅:

(一)收入低于最低生活保障标准(含)的家庭,按照我区公有住房租金标准的 50% 计收租金;

(二)收入高于最低生活保障标准但低于低收入标准(含)的家庭,按照项目评定的市场租金标准的 30% 计收租金;

(三)收入高于低收入标准但低于公租房申请资格收入上限的家庭、无房新就业职工,按照项目评定的市场租金标准的 70% 计收租金。

前款第(一)项规定的最低生活保障家庭免交履约保证金、房屋及附属设施使用押金,物业服务费由政府承担。

第二十二条 租赁补贴实行分档保障,按照保障对象家庭人口、收入情况、人均住房建筑面积和补贴面积标准的差额进行补贴。分档保障系数为:

(一)收入低于最低生活保障标准(含)的家庭,补贴系数为 1.0;

(二)收入高于最低生活保障标准但低于低收入标准(含)的家庭,补贴系数为 0.8;

(三)收入高于低收入标准但低于公租房申请资格收入上限的家庭,补贴系数为 0.4。

第二十三条 租赁补贴金额按月计算,按季核发。保障对象不再符合保障条件的,于次月起停止发放租赁补贴。

第二十四条 保障方式可以变更。选择租赁补贴的保障家庭,可以在规定期限后申请变更保障方式为实物配租;选择实物配

租的保障家庭,可以申请变更保障方式为租赁补贴,但已经享受实物配租的保障家庭,应当退出所承租公租房。

第二十五条 公租房保障标准、租赁补贴发放标准由区住房和城乡建设管理部门会同区财政部门制定并根据经济社会发展状况适时调整并公布。最低生活保障标准及低收入标准根据区民政部门的数据适时调整并公布。

第四章 申请与审核

第二十六条 城镇住房困难家庭申请公租房保障的,应当同时具备下列条件:

(一)申请人具有本区城镇户籍,共同申请人具有本区城镇户籍或持有有效《武汉市居住证》;

(二)家庭人均可支配收入符合规定标准;

(三)在本市、区无房产或人均住房建筑面积低于规定标准,且3年内无房产转移、注销记录;

(四)申请人与共同申请人之间有法定的赡养、抚养或者扶养关系。

第二十七条 无房新就业职工申请公租房保障的,应当同时具备下列条件:

(一)具有本区城镇户籍或持有有效《武汉市居住证》;

(二)家庭人均可支配收入符合规定标准;

(三)本人及配偶、未成年子女在本市、区无房产,且3年内无

房产转移、注销记录；

(四)具有全日制大专及以上学历,毕业未满6年；

(五)在我区正常缴纳社会保险费或者住房公积金。

第二十八条 外来务工人员申请住房租赁补贴的,应当同时具备下列条件：

(一)持有有效的《武汉市居住证》；

(二)在本区注册登记的用人单位就业,连续缴纳社会保险费和住房公积金1年以上且处于在缴状态；

(三)申请人月均收入符合规定标准；

(四)申请人及配偶、未成年子女在本市无房产,且3年内无房产转移、注销记录。

第二十九条 申请家庭应当推举1名完全民事行为能力人作为主申请人,其他家庭成员作为共同申请人。家庭成员均不具有完全民事行为能力的,可由其法定监护人代为申请,通过发放租赁补贴方式予以保障。

第三十条 城镇住房困难家庭申请公租房保障的,申请审核程序如下：

(一)申请家庭主申请人向其户籍所在地街道办事处提出申请。社区居民委员会、村民委员会依据《武汉市街道办事处条例》协助所在街道办事处做好住房保障相关工作。

(二)街道办事处自受理申请之日起15个工作日内,通过信息比对、入户调查、邻里访问、信函索证等方式调查申请人家庭收

入和房产状况,就申请人家庭是否符合公租房申请条件提出初审意见。经初审符合条件的,将申请人家庭基本情况和初审意见在其所在社区或现工作单位公示 7 个工作日。公示期满且无异议的,街道办事处将初审意见连同申请材料一并报区住房和城乡建设管理部门。

(三)区住房和城乡建设管理部门自收到申请材料及初审意见之日起 15 个工作日内,就申请人家庭房产状况是否符合规定条件提出审核意见,并将符合条件的申请人家庭审核资料转区民政部门。

(四)区民政部门自收到审核资料之日起 15 个工作日内,就申请人的家庭收入是否符合规定条件提出认定意见,并反馈区住房和城乡建设管理部门。

民政部门已委托街道办事处负责社会救助审批的,以街道办事处认定意见为准。

申请人家庭及其成员的收入认定,按照我区困难家庭收入认定的相关规定执行。

(五)经复审符合条件的,区住房和城乡建设管理部门将复审结果在区人民政府政务网站上公示 7 个工作日,公示期满且无异议的,发放公租房保障资格证明;经复审不符合条件的,区住房和城乡建设管理部门应当书面告知并说明理由。

第三十一条 无房新就业职工申请公租房保障的,申请审核程序如下:

(一) 申请人经由所在用人单位统一向单位注册所在地街道办事处提出申请。用人单位对申请人的工资收入和社会保险费、住房公积金缴存情况进行核对汇总,确保其填报信息真实准确。

(二) 街道办事处自受理申请之日起 15 个工作日内,就申请人是否符合条件提出审核意见。经初审符合条件的,将申请人的基本情况和审核意见在其所在社区或现工作单位公示 7 个工作日。公示期满且无异议的,街道办事处将申请资料和审核意见报区住房和城乡建设管理部门。

(三) 区住房和城乡建设管理部门自收到申请资料及审核意见之日起 7 个工作日内,就申请人的家庭房产状况是否符合规定条件提出审核意见。经复审符合条件的,在区人民政府政务网站上公示 7 个工作日,公示期满且无异议的,发放公租房保障资格证明;经复审不符合条件的,区住房和城乡建设管理部门应当书面告知并说明理由。

第三十二条 在我区稳定就业的外来务工人员申请住房租赁补贴的,申请审核程序如下:

(一) 申请人经由所在用人单位统一向单位所在地街道办事处提出申请。用人单位对申请人的工资收入和社会保险费、住房公积金缴存情况进行核对汇总,确保其填报信息真实准确。

(二) 街道办事处自受理申请之日起 15 个工作日内,就申请人是否符合规定条件进行书面审核,并通过信息数据共享方式对申请人的居住证及落户情况、社会保险费、住房公积金缴存相关信

息进行初审。经初审符合条件的,街道办事处将申请资料和初审意见报区住房和城乡建设管理部门。

(三)区住房和城乡建设管理部门自收到申请资料和初审意见之日起7个工作日内,就申请人家庭房产情况是否符合规定条件提出审核意见。经复审符合条件的,在区人民政府政务网站上公示7个工作日,公示期满且无异议的,发放《外来务工人员住房租赁补贴发放通知书》;经复审不符合条件的,区住房和城乡建设管理部门应当书面告知并说明理由。

第三十三条 申请人应当如实填写申请信息,并对其真实性负责。

第五章 配租与退出

第三十四条 实物配租实行分类轮候和公开登记摇号制度,由区住房和城乡建设管理部门根据实际情况,编制配租方案,报区人民政府批准后实施。

第三十五条 符合法律法规和国家、省、市政府规范性文件规定优先享受住房保障情形的家庭,实物配租时予以优先保障。

优先资格的确认,以认可其具备具体优先情形的主管部门和单位提供的信息为准。

第三十六条 实物配租应当签订租赁合同,合同租赁期限一般不超过5年。无房新就业职工承租公租房的租赁期限自其毕业之日起不超过6年。

租赁合同期限届满需要续租的,承租人应当在租赁期届满前3个月向区住房和城乡建设管理部门提出申请。经审核符合条件且公示无异议的,准予续租。

未按规定提出续租申请的承租人,租赁期满应当退出配租房屋。

第三十七条 承租人应当按照租赁合同的约定合理使用房屋,按期缴纳租金及相关费用。承租人不得闲置、转租、转借、擅自调换配租房屋,不得损毁、破坏配租房屋,不得擅自装修、改变房屋用途、结构和配套设施。

第三十八条 承租人退出配租房屋前,应结清房屋租金、水、电、气、物业管理等相关费用,配租房屋及其设施有损坏、遗失的,承租人应当恢复、修理和赔偿。

第三十九条 承租人租赁期间不再符合保障条件或租赁期满不再续租,但因客观原因不能及时退出的,可给予不超过6个月的搬迁期,搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满,承租人确无其他住房可迁入的,可允许其继续承租,并按照项目评定的市场租金标准计收租金。

第四十条 承租人有下列情形之一的,应当退出所承租房屋,并承担相应法律责任:

(一)提供虚假证明,采用不正当手段取得公租房保障资格的;

(二)无正当理由累计6个月未缴纳租金,经催缴仍不缴纳

的；

（三）无正当理由连续6个月未居住的；

（四）转租、转借配租房屋或擅自调换配租房屋拒不改正的；

（五）损毁、破坏配租房屋，擅自装修房屋和改变房屋用途、结构及配套设施，拒不恢复原状或者不当使用造成重大损失的；

（六）法律法规规定的其他情形。

第六章 管理与监督

第四十一条 区住房和城乡建设管理部门及其工作机构应当加强对公租房保障工作的监督检查。检查时，有权采取以下措施：

（一）询问、查阅、记录、复制保障对象的相关信息或者资料；

（二）在具有完全民事行为能力家庭成员在场的情况下，进入公租房检查住房使用情况；

（三）对违反公租房使用相关规定的行为予以制止并责令改正；

（四）法律法规规定的其他措施。

相关单位和个人应当配合协助检查，如实提供有关资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

第四十二条 区住房和城乡建设管理部门应当结合本区实际，会同区民政部门、街道办事处组织开展资格复核工作。资格复核工作按照下列原则开展：

（一）对享受实物配租的保障家庭，应当在其签订和续订公租

房租租赁合同前,开展资格复核工作。

(二)对享受租赁补贴的保障家庭,应按年度开展资格复核工作。

(三)对享受公租房保障的最低生活保障家庭,按年度开展资格复核,可结合区民政部门最低生活保障资格复核同步开展。

公租房保障期间,区住房和城乡建设管理部门应动态筛查保障家庭的房产情况。

第四十三条 对专项检查、审计,以及群众投诉举报、媒体曝光等渠道反馈的信息和相关情况,区住房和城乡建设管理部门应当及时组织开展调查复核工作。

第四十四条 公租房保障家庭应当在户籍、家庭人口、婚姻、房产、收入等信息发生变化时以及收到保障资格复核通知后规定期限内,主动向街道办事处申报相关情况,配合资格复核工作开展。

第四十五条 保障家庭拒不配合资格复核工作的,记入保障家庭诚信档案,可按市场租金标准计收租金、停发租赁补贴。

第四十六条 复核中发现有弄虚作假、隐瞒家庭收入、伪造相关证明等情况的,记入保障家庭诚信档案。申请人在5年内不得再次申请城镇住房保障。

第四十七条 区住房和城乡建设管理部门应当加强公租房保障家庭的档案管理和诚信管理。

对当事人违反公租房相关规定的行为以及严重违约行为,区

住房和城乡建设管理部门应当将其记入诚信档案。

第四十八条 任何单位和个人都有权对违反本细则规定的行为进行举报、投诉,区住房和城乡建设管理部门和其他相关部门应当及时处理。

第四十九条 政府部门及其工作人员违反本细则规定,未履行城镇住房保障相关职责的,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第五十条 公租房申请家庭、保障家庭违反本细则相关规定的,由区住房和城乡建设局按照住房和城乡建设部第 11 号令、市人民政府第 398 号令和武政规〔2020〕3 号等相关规定予以处罚。

第五十一条 公租房承租人违反本细则相关规定和租赁合同约定的,由产权人或其委托的运营管理机构按照合同约定依法追究违约责任。

第七章 附则

第五十二条 公租房室内装修标准由区住房和城乡建设部门会同财政部门根据本区经济社会发展水平和住房发展状况研究确定。

公租房项目的市场租金由区住房和城乡建设部门委托专业房屋评估机构综合考虑同地段、同类型住房租赁市场价格、保障对象经济承受能力、建设运营成本等因素评定。

第五十三条 依据本细则第十九条规定建设、筹集的公租房,

其申请、审核、分配、退出管理,由用人单位或园区参照政府投资或商品房配建的公租房管理规定执行,其租金标准、运营管理由用人单位或园区根据实际情况确定。

第五十四条 本细则施行前已享受实物配租的保障家庭,其首次核减后应缴纳的租金总额按照就低不就高的原则执行;已享受租赁补贴的保障家庭,其租赁补贴总额按照就高不就低的原则执行。

第五十五条 本细则自公布之日起施行,有效期3年。此前印发文件内容与本细则规定不一致的,以本细则规定为准。

抄送：区委各部门，区人武部，各人民团体。
区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院、检察院。

武汉市新洲区人民政府办公室

2020 年 9 月 27 日印发
