

淄博市人民政府办公室文件

淄政办发〔2020〕14号

淄博市人民政府办公室 关于印发淄博市公共租赁住房保障办法的通知

各区县人民政府,高新区、经济开发区、文昌湖区管委会,市政府各部门,各有关单位,各大企业,各高等院校:

《淄博市公共租赁住房保障办法》已经市政府同意,现印发给你们,请认真贯彻落实。

淄博市人民政府办公室

2020年12月27日

(此件公开发布)

淄博市公共租赁住房保障办法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善我市住房保障制度,规范公共租赁住房保障管理,改善城市住房困难群体的居住条件,根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45号)、《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)等规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房保障及其监督管理,适用本办法。

第三条 本办法所称的公共租赁住房保障,是指通过租赁补贴和实物配租相结合的方式,为符合规定条件的家庭及个人(以下简称保障对象)提供住房保障。

本办法所称租赁补贴,是指保障对象自行承租市场房源,政府部门按照规定标准向其发放租房补贴。

本办法所称实物配租,是指保障对象承租政府、企业或其他社会力量投资建设的公共租赁住房,并按规定标准交纳租金。

第四条 实施公共租赁住房保障应当遵循“政府主导、社会参与,统筹规划、属地负责,诚实信用、梯度保障,公开透明、规范管理”的原则。

第五条 市住房城乡建设部门负责指导和监督全市公共租赁

住房保障工作。

各区县(含高新区、经济开发区和文昌湖省级旅游度假区,下同)住房城乡建设部门负责辖区内公共租赁住房保障的具体实施工作;各街道办事处(镇人民政府)负责申请家庭的申请受理和初审工作。

市、区县发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、卫生健康、退役军人、审计、行政审批服务、市场监管、统计、大数据、工会、税务、人民银行、银保监、残联、住房公积金等部门按照职责分工,协同做好公共租赁住房保障工作。

第六条 市住房城乡建设部门应当会同发展改革、民政、财政、统计等部门,根据各区县经济社会发展水平、住房租赁市场租金水平、人均可支配收入、人均住房水平、财产状况以及财政状况等因素,确定公共租赁住房保障的相关标准,报市人民政府批准后统一向社会公布。

第七条 市、区县住房城乡建设部门应当加强公共租赁住房保障信息系统建设,完善公共租赁住房保障档案管理,建立住房保障信用体系。

第二章 房源筹集

第八条 公共租赁住房保障发展规划和年度计划由市住房城乡建设部门会同发展改革、财政、自然资源等部门,结合全市经济社会发展水平、国土空间规划、产业政策、人口政策以及需求情况编制,并向社会公布。

第九条 公共租赁住房的房源主要包括:

(一)政府投资新建、改建、购买或在市场上长期租赁的住房；

(二)新建普通商品住房、棚户区改造等项目中按一定比例配套建设的住房；

(三)企业以及其他社会力量投资建设的住房；

(四)经政府批准转为公共租赁性质的住房；

(五)社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

公共租赁住房主要满足基本住房需求，既可以是成套住房，也可以是集体宿舍。新建、改建、购买和配建的公共租赁住房，单套建筑面积原则上控制在60平方米以内，不低于40平方米。鼓励筹集主体积极探索创新筹集模式。

第十条 公共租赁住房建设用地纳入全市年度国有建设用地供应计划，予以优先保障。政府投资新建的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应。企业利用自有土地建设公共租赁住房，原为划拨土地使用权的，可暂不改变用地性质；原为出让土地使用权的，可不再缴纳用途差价。企业利用自有土地建设的公共租赁住房，应优先向本企业符合条件的职工出租。其他方式投资的公共租赁住房，建设用地可以采取出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。

严禁以公共租赁住房建设名义取得土地后，直接或变相进行商品房开发和其他改变用地性质的土地开发。

第十一条 在新建普通商品住房、棚户区改造等项目中配建公共租赁住房的，应将配建比例、配建面积、套型结构、建设标准和设施条件等内容，在土地供应的合同中进行约定。

第十二条 用工集中的开发区、工业园区和产业园区，应当按

照集约用地的原则,统筹规划,引导各类投资主体建设公共租赁住房,面向用工单位或园区就业人员出租。

第十三条 公共租赁住房的规划、建设以及装修标准应当符合国家和省有关规定,要充分考虑供应对象的就业和生活需求,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配套设施的规划建设。

第十四条 公共租赁住房在交付使用前应进行必要的装修,具备供水、供电、供暖、燃气、电信等基本使用功能,保证住户的基本居住需要。

第十五条 公共租赁住房实行“谁投资、谁所有”,并在不动产登记证书上载明公共租赁住房性质;属于共有的,应当注明共有份额。在公共租赁住房性质不变的前提下,投资者权益可以依法转让。

第三章 资金保障

第十六条 公共租赁住房保障资金采取多种渠道筹措。主要包括:

- (一)中央、省财政专项补助资金;
- (二)市、区县财政公共预算安排资金;
- (三)按土地出让净收益的一定比例提取的资金;
- (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)政府投资筹建公共租赁住房的租金收入;
- (六)通过融资方式筹集的资金;

(七)社会捐赠及其他方式筹集的资金。

第十七条 公共租赁住房保障资金专项用于公共租赁住房新建、改建、购买、长期租赁、发放租赁补贴以及政府投资筹建公共租赁住房的维护和管理等相关费用。探索利用公共租赁住房保障资金作引导,吸引社会资本参与筹建公共租赁住房。

第十八条 公共租赁住房的建设和运营,按照国家、省有关规定落实税收优惠政策,免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。

第十九条 鼓励金融机构按照人民银行、银保监会的有关规定发放公共租赁住房建设中长期贷款。探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金拓展公共租赁住房建设融资渠道。支持符合条件的融资公司通过发行中长期债券等方式筹集资金,专项用于公共租赁住房的建设和运营。

第二十条 市财政、住房城乡建设部门每年依据当年公共租赁住房保障的收支情况,编制下一年度保障收支预算。市住房城乡建设、财政部门应当按照全面实施预算绩效管理的有关规定,强化绩效目标管理,严格审核,做好绩效运行监控和绩效评价,并加强绩效评价结果应用。市财政部门会同住房城乡建设部门将绩效评价结果作为分配专项资金、制定调整相关政策以及加强保障性安居工程建设和运营管理的参考依据。

第四章 申请与审核

第二十一条 公共租赁住房保障的申请坚持诚信原则,实行失信惩戒制度。

申请人应当按照规定提交申请材料,并对申请材料的真实性负责。

第二十二条 申请公共租赁住房保障应当以家庭为单位,须确定一名家庭成员作为申请人,其他家庭成员作为共同申请人。申请人不具备完全民事行为能力的,由监护人代为申请。

第二十三条 申请公共租赁住房保障的家庭,应当同时具备下列条件:

(一)申请人具有本地城镇户籍或持有本地合法有效的《居住证》;

(二)在本市城镇范围内无住房或符合政府规定的住房困难标准;

(三)家庭年度人均可支配收入和家庭财产总值均符合政府规定的标准;

(四)依据国家、省相关规定应当具备的其他条件。

第二十四条 申请公共租赁住房保障,按照下列程序办理:

(一)由申请人向户籍所在地、单位所在地或居住地的街道办事处(镇人民政府)提出申请,按规定提交相关申请材料,并签署家庭成员信息查询授权书。

(二)街道办事处(镇人民政府)应设立受理窗口,在工作日内常态化受理申请,并对申请材料进行初审,提出初审意见,将初审意见和申请材料一并报送区县住房城乡建设部门。

(三)区县住房城乡建设部门会同民政等相关部门对申请材料进行联审联查。对经审核符合规定条件的家庭及个人,由区县住

房城乡建设部门予以公示,并同步反馈至受理街道办事处(镇人民政府)进行公示。经公示无异议或者异议不成立的,由区县住房城乡建设部门登记为公共租赁住房保障家庭。

(四)对经审核不符合规定条件的家庭,区县住房城乡建设部门应当告知申请人并说明理由。申请人对审核结果有异议的,可以向市住房城乡建设部门申请复核。市住房城乡建设部门应当会同有关部门进行复核,并将复核结果告知申请人。

第二十五条 街道办事处(镇人民政府)、区县住房城乡建设等相关部门单位的审核时限累计不得超过 20 个工作日(不含公示期)。

第二十六条 住房城乡建设部门应不断完善公共租赁住房保障资格互联网线上申请系统,实现公共租赁住房保障资格申请、受理、审核全过程线上操作,缩短办理时限,提高审核效率。

第二十七条 公共租赁住房保障家庭不得重复享受住房保障政策。符合保障条件的家庭应选择租赁补贴或实物配租中的一种保障方式满足住房需求;选择实物配租的保障家庭限申请一套公共租赁住房;正在享受经济适用住房、限价商品住房等政府优惠政策住房的家庭或个人,不得申请公共租赁住房保障。

第五章 联审联查

第二十八条 市住房城乡建设部门应当会同大数据等部门建立全市统一的住房保障资格联审联查信息平台,加强部门信息互联互通,提高公共租赁住房保障资格审核工作的信息化水平。

第二十九条 对通过住房保障资格联审联查信息平台不能核

实的,可通过部门协查的方式进行核实。住房保障对象资格联审联查部门的职责分工如下:

公安部门负责对申请人及其家庭成员的户籍、居住证、车辆信息进行核实,并出具信息查询结果。

民政部门负责对申请人及其家庭成员的低保、特困身份和婚姻状况进行核实,并出具信息查询结果。

人力资源社会保障部门负责对申请人及其家庭成员的养老保险信息进行核实,并出具信息查询结果。

自然资源部门负责对申请人及其家庭成员的住房等信息进行核实,并出具信息查询结果。

退役军人部门负责对申请人及其家庭成员的服役、退役、烈军属优抚等信息进行核实,并出具信息查询结果。

行政审批服务部门负责对申请人及其家庭成员的工商注册登记情况进行核实,包括是否注册企业、出资额度、持股比例、经营状况等。

总工会负责对申请人及其家庭成员是否获得市级以上劳动模范等称号信息进行核实,并出具信息查询结果。

残联负责对申请人及其家庭成员的残疾类型、残疾程度等信息进行核实,并出具信息查询结果。

住房公积金管理部门负责对申请人及其家庭成员住房公积金缴纳情况进行核实,并出具信息查询结果。

第六章 租赁补贴

第三十条 申请租赁补贴保障的家庭,由其自行或通过房地

产经纪机构向市场承租住房,应租赁非直系血亲的住房,并办理租赁备案。经区县住房城乡建设部门审核符合要求的,与承租人签订《公共租赁住房租赁补贴协议》。

《公共租赁住房租赁补贴协议》自次月生效,住房租赁补贴资金应按月或季足额发放,每年12月25日前完成年度租赁补贴发放工作。

第三十一条 各区县住房城乡建设部门应当根据保障家庭类别标准,实行分层级差别化发放租赁补贴。

保障家庭每月租赁补贴发放金额=所在区县当年住宅市场平均租金×补贴面积标准×家庭类别对应发放比例。

保障家庭实际领取的租赁补贴发放金额,最高不得超过其所承租住房的租金,超过承租住房租金的按照实际发生的金额发放租赁补贴。拥有自有产权房屋的保障家庭,补贴面积为补贴面积标准减去其自有产权房屋建筑面积。

第七章 实物配租

第三十二条 政府投资筹建的公共租赁住房,配租工作由住房城乡建设部门统一组织;企业自建的公共租赁住房,按照公共租赁住房有关规定自行组织配租,配租情况报所在区县住房城乡建设部门。

第三十三条 住房城乡建设部门应根据政府投资建设公共租赁住房房源和轮候对象等实际情况,制定配租方案,并向社会公布。

配租方案包括房源位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对

象范围、配租方式、时限等内容。

第三十四条 政府投资筹建的公共租赁住房按照“特殊群体优先保障”的原则进行配租,对报名选房的保障家庭中符合优先配租条件的,通过公开摇号或计分排序的方式确定选房顺序,优先满足供应;然后对其他保障家庭再次进行摇号或计分排序,确定选房顺序,选房顺序和配租结果都应向社会公布。

第三十五条 有下列情形之一的保障家庭,可以优先安排实物配租:

(一)持有民政部门发放的《城市居民最低生活保障证》或符合特困供养对象救助标准的;

(二)属于烈士遗属、优抚对象的;

(三)符合城镇住房保障条件的住房困难退役军人家庭;

(四)家庭成员中有市级以上劳动模范等先进人物的;

(五)家庭成员中有一、二级残疾人员的;

(六)其他规范性文件规定应当予以优先的。

第三十六条 政府投资筹建的公共租赁住房的租金标准由区县发展改革部门会同住房城乡建设部门根据地段、配套和保障家庭支付能力等情况合理确定,但不宜低于项目所在区县当年住宅市场平均租金标准的70%。租金标准确定后须报市发展改革部门和住房城乡建设部门,并向社会公布。

企业自建的公共租赁住房租金标准,原则上由企业根据单位实际制定,但不得高于政府公布的项目所在区县当年住宅市场平均租金标准,并须报所在区县住房城乡建设部门。

第三十七条 政府投资筹建的公共租赁住房由各区县住房城乡建设部门根据保障家庭类别标准,实行差别化租金。

保障家庭每月交纳租金 \leq 政府投资筹建的公共租赁住房建筑面积 \times 租金标准 \times 家庭类别对应交纳比例。

政府投资筹建的公共租赁住房建筑面积超过 60 平方米的部分,按照市场租金由保障家庭自行承担。

第八章 运营管理

第三十八条 公共租赁住房的产权单位或委托的运营机构应当负责公共租赁住房及其配套设施的维护和管理,确保公共租赁住房的正常使用。

第三十九条 政府投资筹建的公共租赁住房的维护和管理费用,由产权单位或委托的运营机构根据支出情况,向住房城乡建设部门提出公共租赁住房保障资金使用申请,不足部分由同级财政预算安排。

企业自建的公共租赁住房的维护和管理费用由产权单位承担。

第四十条 保障家庭选定公共租赁住房后作为承租人应与公共租赁住房产权单位或委托的运营机构签订公共租赁住房租赁合同。未按规定选择住房或签订租赁合同的,视为自动放弃,2年内不得再次申请公共租赁住房。

第四十一条 公共租赁住房的承租期一般不超过 5 年。租赁合同期满后,承租人仍符合规定条件的,可以申请续租。

第四十二条 政府投资筹建的公共租赁住房的租金收入应当

按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库,实行“收支两条线”管理。

企业自建的公共租赁住房的租金收入由产权单位自行安排。

第四十三条 政府投资筹建的公共租赁住房的运营管理应采取购买服务或政府和社会资本合作(PPP)模式,吸引专业化、社会化企业或其他机构参与公共租赁住房运营管理,不断提高公共租赁住房管理和服务水平。

第四十四条 经调查核实,承租人有下列情形之一的,应停发租赁补贴或按照合同约定腾退其承租的住房:

(一)承租期间收入、住房等情况发生变化不再符合公共租赁住房保障条件的;

(二)累计6个月拖欠租金经催缴后仍不支付的;

(三)采取隐瞒、虚报、伪造、提供虚假证明材料等方式骗取公共租赁住房保障的;

(四)转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的;

(五)改变所承租公共租赁住房用途的;

(六)破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房,拒不恢复原状的;

(七)在公共租赁住房内从事违法活动的;

(八)无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。

承租人具有前款(一)(二)项情形之一,且确无其他住房暂时无法腾退的,产权单位或委托的运营机构可以根据房源情况给予承租人不超过3个月的腾退过渡期,过渡期内房屋的租金按市场

租金标准执行；腾退过渡期已满，拒不腾退的，可依法向人民法院提起诉讼。承租人有前款(三)至(八)项情形之一，且拒不腾退的，市、区县住房城乡建设部门应当责令限期退回，限期内房屋的租金按市场租金标准执行；逾期不退回的，可依法申请人民法院强制执行。诉讼或强制执行期间产生的租金在合同中约定。

第九章 监督管理

第四十五条 市住房城乡建设部门应当会同相关部门，加强对公共租赁住房保障工作的监督检查，并向各区县人民政府通报监督检查结果。

市、区县住房城乡建设部门应当定期向社会公布公共租赁住房保障情况。

第四十六条 公共租赁住房保障实行动态管理，住房城乡建设部门应当采取年度复核和不定期核查相结合的方式，及时掌握保障家庭的收入、住房、财产和人口变化等情况，并根据复核或核查结果作出继续、调整、停止保障的决定，并以书面形式予以告知。

保障家庭应当主动配合住房城乡建设部门的年度复核和不定期核查工作，如实提供家庭收入、住房、财产和人口变化等情况。

第四十七条 已享受公共租赁住房保障的家庭、个人应按照本办法规定和合同约定履行信息申报义务，其家庭人口、收入、财产状况等信息发生变动超过规定条件的，应书面告知区县住房城乡建设部门。

第四十八条 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。

第四十九条 任何单位和个人有权对违反本办法和相关法律法规规章的行为进行举报、投诉。

市、区县住房城乡建设部门接到举报、投诉,应当依法及时核实、处理。

第十章 附 则

第五十条 市住房城乡建设部门可依据本办法制定实施细则。

第五十一条 本办法自2021年2月1日起施行,有效期至2025年1月31日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院。
各民主党派市委，市工商联。
