

附件

乐山市主城区公共租赁住房管理实施办法

第一章 总则

第一条 为建立健全住房保障制度，切实解决中低收入家庭住房困难，促进住房保障体系健康发展，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）的相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于乐山市主城区范围内公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理。

第三条 本办法所称乐山市主城区，是指乐山市人民政府发布的《乐山市人民政府关于进一步加强乐山市城市规划管理的通告》（乐府通〔2014〕1号）第一条第（三）项规定的市中区辖区范围。

本办法所称公共租赁住房，是指以限定建设标准和租金水平，面向符合条件的城镇低收入家庭、城镇中等偏下收入家庭、农民工、外来务工、经相关部门认定的特殊人员和政策文件规定的其他人员出租的保障性住房。其来源包括：政府投资新建的住房；政府购买和租赁的住房；政府依法收回、回购、没收的住房；普通商品住房项目中按一定比例配建的公共租赁住房；其他由政

府提供政策支持、社会力量投资建设的公共租赁住房。

第四条 公共租赁住房的分配和管理应当遵循公开、公平、公正原则，实行严格准入和退出机制。

第五条 公共租赁住房实行租赁补贴、实物配租两种保障方式。

第六条 市住房保障主管部门负责就主城区公共租赁住房工作进行指导和监督；

社区居委会（村委会）负责公共租赁住房的申请受理和初审工作；

街道办事处（乡、镇人民政府）负责公共租赁住房申请的复审工作；

市中区住房保障主管部门负责公共租赁住房的审核，配租，对公共租赁住房的使用情况实施监督检查等工作；

市级相关部门和市中区人民政府按照职责分工，协同做好公共租赁住房的相关工作。

第七条 公共租赁住房实行自愿申请、分级审核、分批公示、轮候配租、动态管理的制度。

第八条 公共租赁住房租赁补贴的发放，由市中区人民政府制定具体细则并组织实施。

第九条 市住房保障主管部门会同相关职能部门建立统一的公共租赁住房网上服务平台和信用管理体系，将公共租赁住房的房源、分配、住房租赁补贴的受理审核发放及监管等纳入公共

租赁住房信息平台，将涉及公共租赁住房租住相关信息纳入到信用管理体系中，对失信人员实施惩戒。

第十条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。

住房保障主管部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二章 申请与审核

第十一条 申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）在本地无住房或者住房面积低于规定标准；

（二）收入、财产低于规定标准；

（三）申请人为外来务工人员的，在本地稳定就业达到规定年限。

具体标准由市中区住房保障主管部门确定，报市中区人民政府批准后实施，并向社会公布。

第十二条 申请公共租赁住房实物配租的，由申请人向相关社区（村委会）提交资料，并对申请资料的真实性负责。由社区（村委会）对提交资料进行初审，街道办（镇政府）复审，市中区住房保障主管部门会同相关部门进行审核。

第十三条 经审核，对于符合公共租赁住房申请条件的，由市中区住房保障主管部门予以公示；公示期满后无异议或者异议

不成立的，作为保障对象予以轮候登记，并向社会公开。

第十四条 对于在上述审核各环节未通过的申请人，相关单位应及时将情况反馈社区（村委会），社区（村委会）在5个工作日内书面通知申请人并说明理由。

申请人对审核结果有异议的，可以向市中区住房保障主管部门申请复核，市中区住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十五条 市中区住房保障、民政等有关部门以及街道办（镇政府）在对申请人的住房和家庭收入情况进行核实时，申请人应当予以配合，如实提供有关情况。对未如实申报、拒不配合的申请人，街道办（镇政府）及相关部门可不受理其申请。

第三章 轮候与分配

第十六条 轮候。通过审批程序，符合条件的申请人应当进行登记，确定为轮候对象，市中区住房保障主管部门应当合理确定公共租赁住房轮候期，报市中区人民政府批准后实施并向社会公布。轮候期一般不超过5年。

第十七条 公共租赁住房房源确定后，市中区住房保障主管部门应当制定配租方案，并向社会公布。

配租方案应当包括房源位置、数量、户型、面积、租金标准，供应对象范围，意向登记时限等内容。

第十八条 配租。市中区住房保障主管部门根据公共租赁住房保障的实际情况，通过摇号或公开抽签等方式进行配租。轮候对象中符合条件的低收入家庭和经相关部门认定的特殊人员可优先选取公共租赁住房。优先对象的范围由市中区住房保障主管部门确定，报市中区人民政府批准后并向社会公布。

第十九条 分配结果应通过市中区人民政府官网、市住房城乡建设局官网及社区（村委会）进行公示，公示期为7天。公示无异议或者异议不成立的，进入安置程序。

第二十条 签约安置。取得实物配租资格的申请人应在办理入住手续时签订《公共租赁住房租赁合同》。合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当在30日内将合同报市中区住房保障主管部门备案。承租人应当按照合同约定按时支付租金、物业管理费等费用。未按期办理入住手续的，视为自动放弃住房保障的权利，再次申请的，应当重新轮候。入住后，承租人必须严格遵守公共租赁住房管理相关规定及合同约定。对违反规定和合同约定的承租人，公共租赁住房所有权人或其委托的运营单位有权收回房屋。

租赁合同签订前，所有权人或者其委托的运营单位应当将租赁合同中涉及承租人责任的条款内容和应当退回、腾退公共租赁住房的情形向承租人明确说明。

第二十一条 公共租赁住房租金标准由市住房保障主管部门会同价格主管部门按照略低于同地段住房市场租金水平的原

则确定，报本级人民政府批准后实施。

对于不同类别的承租人（家庭）可设置不同类别的租金标准，租金标准应向社会公布，并定期调整。

第二十二条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入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公共租赁住房的维护、管理等。

第二十三条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经公共租赁住房所有权人或其委托运营单位同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。公共租赁住房所有权人或其委托的运营单位依据《房屋调换申请表》，重新签订《公共租赁住房租赁合同》。

第四章 使用与退出

第二十四条 公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。实施物业管理的公共租赁住房小区，按《四川省物业管理条例》相关规定，物业所有权人和物管公司各司其职，负责房屋及其配套设施的维修。

政府投资的公共租赁住房维修养护费用通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政

预算安排解决；社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由产权人及其委托运营单位承担。

第二十五条 加强公共租赁住房租金收缴管理，街道办（镇政府）负责配合相关部门做好公共租赁住房租金和服务费收缴工作。

第二十六条 公共租赁住房的运营单位应建立房屋使用档案，完善档案的收集、管理工作，保证档案数据完整、真实、准确，并根据承租人变动情况及时更新住房档案，实现公共租赁住房的动态管理。档案保管单位负责做好档案的保密，未经许可不得透露档案信息。

第二十七条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

第二十八条 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房所有权人或其委托的运营单位同意。

第二十九条 承租人有下列行为或情形之一的，应当退回公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租的公共租赁住房的；
- （二）改变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。

第三十条 承租人有下列行为或情形之一的,应腾退公共租赁住房:

(一) 租赁期届满,未按规定提出续租申请或虽提出续租申请但经审核不符合续租条件的;

(二) 租赁期内,因户籍、身份类别、住房、收入、财产、就业等情况发生变化,不再满足租住公共租赁住房条件的;

(三) 租赁期内,承租其他具有保障性质或者其他保障性住房的;

(四) 累计拖欠租金达 6 个月的;

(五) 不符合承租公共租赁住房其他情形的。

承租人有本条前款规定情形之一的,公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当与承租人解除租赁合同,并为其安排合理的搬迁期,搬迁期内应支付相应租金。

第三十一条 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,住房保障主管部门不予受理,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,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,责令其限期退回所承租的公共租赁住房,并按市场价格补缴租金。

第三十二条 承租人存在上述第二十九条、三十条或三十一条所列的相关行为，应退回或腾退公共租赁住房的，由公共租赁住房产权所有人或委托运营单位向承租人发出退回或腾退公共租赁住房的书面通知。承租人经书面通知后仍拒不退回或腾退公共租赁住房的，住房保障主管部门应作出责令其限期退回或腾退的书面决定。在经依法催告后，承租人仍不履行的，住房保障主管部门可依法向人民法院申请行政强制执行。

承租人存在上述第二十九条、三十条、三十一条所列的相关行为，或有违反租赁合同行为，应补缴租金、交纳违约金或其他款项的，由公共租赁住房产权所有人或委托运营单位向承租人发出催交款项的书面通知。承租人经书面通知后仍拒不交款的，住房保障主管部门应作出书面决定。在经依法催告后，承租人仍不交款的，住房保障主管部门可依法向人民法院申请行政强制执行。

第三十三条 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。

第五章 法律责任

第三十四条 住房保障主管部门、街道办（镇政府）、社区（村委会）及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，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。

第三十五条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由住房保障主管部门责令限期改正：

- （一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
- （二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）改变公共租赁住房的保障性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

第三十六条 承租人有下列行为之一的，由住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，并依照《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）有关规定依法处理：

- （一）转借（租）或者擅自调换所承租的公共租赁住房的；
- （二）改变所承租的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。

有前款所列行为之一的，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；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十七条 政府、住房保障主管部门建立了信用管理体系机制的，若承租人在公共租赁住房申请、轮候、租住、交费等环节存在失信行为，或相关单位、个人为承租人在公共租赁住房申请、轮候、租住、交费等环节提供虚假证明的，对相关承租人或提供虚假证明的单位、个人可同时按信用管理体系机制进行处理。

第六章 附则

第三十八条 各县（市、区）和乐山高新区管委会根据本辖区内公共租赁住房管理的实际情况，可参照本办法执行。

第三十九条 本办法自 2023 年 3 月 1 日起执行，有效期 5 年。

第四十条 本办法由市住房保障主管部门负责解释。市中区住房保障主管部门根据本办法制定具体实施细则。

第四十一条 我市现行公共租赁住房管理、执法等有关政策文件与本办法不一致的，以本办法为准。