

黄山市人民政府办公室关于印发 黄山市公共租赁住房管理办法的通知

黄政办〔2023〕23号

各区、县人民政府，黄山风景区管委会，黄山高新区管委会，黄山现代服务业产业园管委会，市政府各部门、各直属机构：

《黄山市公共租赁住房管理办法》已经市政府第四十一次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

黄山市人民政府办公室

2023年12月15日

（此件公开发布）

黄山市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强对公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《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）、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）、《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（省政府令第248号）、《安徽省人民政府办公厅关于加快发展公共租赁住房的实施意见》（皖政办〔2011〕13号）、《安徽省住房和城乡建设厅 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》（建保〔2018〕158号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于全市公共租赁住房的分配、运营、使用、退出、管理和租赁补贴发放的监督管理工作。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，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。

公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

第四条 市住房城乡建设局是本市公共租赁住房保障工作的行政主管部门，负责组织实施全市公共租赁住房保障工作，对全市公共租赁住房建设、租赁及后期管理等工作进行指导和监督；市住房租赁保障中心负责市级政府投资建设公共租赁住房的准入备案、配租和后期管理等相关工作。

市法院、市检察院、市发展改革委、市公安局、市民政局、市财政局、市人力资源社会保障局、市审计局、市统计局、市地方金融监管局、市数据资源局、市公积金中心、市不动产登记中心、市税务局等应按照各自职责，协同做好住房保障工作。

各区县住房保障行政主管部门负责本辖区内公共租赁住房准入审核、补贴发放和社会管理等工作；各区县民政和人力资源社会保障部门负责申请家庭人均可支配收入核定等相关工作；各区县街道（社区）、乡镇负责本辖区申请对象的受理、初审、公示等工作。

第五条 公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。成套公共租赁住房应符合基本住房需求、安全卫生标准和节能环保要求；宿舍型公共租赁住房的建设，必须严格遵守《宿舍建筑设计规范》。

第六条 成套公共租赁住房坚持户型小、功能齐、配套好、质量高、安全可靠的原则。单套建筑面积以 40 平方米左右小户型为主，严格控制在 60 平方米以下。

第七条 由政府直接出资新建、改建、收购和配建的公共租赁住房，不动产权利登记在直管公房管理部门或政府指定的保障房管理部门名下，由其进行管理。不动产登记机构依据住房保障行政主管部门出具的房屋性质认定文件，将房屋性质登记为“公共租赁住房”。

第二章 申请与审核

第八条 公共租赁住房保障实行租赁补贴和实物配租并举，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人才租房补贴及人才公寓政策，不得重复享受。

住房租赁补贴的面积标准和每平方米租赁补贴标准，由区县人民政府根据本行政区域家庭平均住房水平、财政承受能力，以及市场平均租金和保障对象的租金支出占家庭收入的合理比例等因素确定，实行动态管理，并向社会公布。

第九条 政府投资筹集的公共租赁住房，重点保障本行政区域内的城镇中等偏下收入住房困难家庭，同时兼顾新就业无房职工和外来务工人员。

企业投资筹集的公共租赁住房，优先保障本单位符合条件的

新就业无房职工、外来务工人员、住房困难职工租住。

第十条 城镇中等偏下收入住房困难家庭申请住房租赁补贴或公共租赁住房，应符合以下条件：

（一）家庭成员至少 1 人具有本地城镇常住户口，且户籍迁入年限在 2 年以上；

（二）家庭人均年收入低于上年度当地城镇居民人均可支配收入的 70%；

（三）无私有住房或人均住房建筑面积低于 18 平方米；

（四）规定的其他条件。

新就业无房职工申请公共租赁住房，应符合以下条件：

（一）具有城镇常住户口；

（二）具有全日制大专以上学历，毕业未满 5 年；

（三）已与城镇用人单位依法签订劳动（聘用）合同，或已办理公务员录（聘）用手续；

（四）申请人在城镇无私有住房且未租住公房；

（五）收入稳定、有能力支付承租的公共租赁住房租金；

（六）申请人父母为当地城镇户口的，其父母必须符合有关住房困难标准，且未享受相关住房保障政策；

（七）新就业无房职工累计申请租赁补贴的期限原则上不超过 24 个月。

外来务工人员申请住房租赁补贴或公共租赁住房，应符合以

下条件：

（一）年满 18 周岁；

（二）持有就业地居住证（居住证）；

（三）家庭人均年收入低于上年度当地城镇居民人均可支配收入的 70%；

（四）在就业城镇居住 2 年以上，劳动关系稳定，并依法签订规范的劳动（聘用）合同；

（五）在申请地参加社会保险，并连续缴纳社会保险 1 年以上或已累计缴纳社会保险 2 年以上；

（六）本人及配偶在就业城镇无私有住房，未租住公有住房及其他保障性住房。

第十一条 申请人应当根据住房保障主管部门的规定，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。申请人应当书面同意住房保障主管部门核实其申报信息。

对在开发区和园区集中建设面向用工单位或者园区就业人员配租的公共租赁住房，用人单位可以代表本单位职工申请。

符合条件的新就业无房职工和外来务工人员申请政府投资筹集的公共租赁住房，应当由用人单位按规定程序统一向住房保障主管部门提出申请，用人单位应当对申请人基本情况和所提供材料的真实性进行担保。

新就业无房职工、外来务工人员申请本单位建设的公共租赁

住房的，应当向用人单位提出申请，由用人单位进行认定、审核、公示，并报当地住房保障主管部门备案。

申请人在申请公共租赁住房时，应当向住房保障主管部门申报所有同住人员的身份信息。

第十二条 申请住房租赁补贴或公共租赁住房应提交申请家庭户籍证明、家庭成员关系证明、家庭人均年收入及家庭财产状况证明、现住房状况证明以及本办法第十条规定的相关材料。

第十三条 城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房的，申请人向所在社区提出申请，社区负责对申请人提交的申请材料进行初审。社区对初审符合条件的进行公示，公示时间不少于7个工作日，公示期满2个工作日内将申请、初审材料报送各区县住房保障主管部门。

第十四条 建立申请人收入和资产等状况集中审核机制。区县住房保障主管部门，将通过初审的申请人的申请材料提请公安、民政、人力资源社会保障、市场监管、住房公积金、不动产登记、税务等部门，分别对申请人家庭的户籍和车辆、收入（财产）、社保、经营、住房公积金缴纳、房屋、纳税等状况，在15个工作日内完成审核，并出具审核意见。

公安部门负责审核申请人家庭户籍、家庭成员关系、家庭成员机动车辆情况；民政部门负责提供申请人享受居民最低生活保障、特困人员救助供养等社会救助情况，配合开展社会救助申请

家庭经济状况核对；财政部门负责向符合条件的保障对象发放住房租赁补贴或住房租金补助；人力资源社会保障部门负责提供申请人家庭成员社会保险缴纳情况；市场监管部门负责对申请人家庭成员投资设立企业的注册信息进行认定；住房公积金中心负责对申请人家庭成员公积金缴纳情况进行审查；不动产登记中心负责提供申请人家庭成员房屋登记情况；税务部门负责提供申请人家庭成员申请之月前 12 个月报税、完税信息。

数据资源部门负责统筹各部门之间的信息共享。检察院立足保障性住房规范方面公益诉讼职能，加强与行政机关的协作配合，形成保障性住房常态监督齐抓共治的良好氛围，确保政府的各项惠民政策和民生工程落实到位。

第十五条 经集中审核，对符合申请条件的申请人，住房保障主管部门应当予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为租赁补贴发放对象或公共租赁住房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

申请人有异议的，可以自收到书面告知之日起 15 个工作日内，向审核单位申请复核。审核单位应当自收到复核申请之日起 7 个工作日内进行复核并提出复核意见。经复核原审核意见错误的，应当改正，并书面告知申请人；经复核原审核意见正确的，应当将复核结果书面告知申请人。

第十六条 申请住房租赁补贴，经复核并公示无异议的，应

当按照规定的标准按季度或半年发放住房租赁补贴，在每年 12 月 25 日前完成年度最后一次租赁补贴的核发。黄山高新区管委会、区县人民政府住房保障行政主管部门应当会同同级财政部门于每年第三季度根据当年住房租赁补贴发放和需求等情况，制定下年度住房租赁补贴发放计划。

各区县要按户建立租赁补贴档案，定期进行复核，及时掌握补贴发放家庭的人口、收入、住房等信息的变动状况。对符合条件的，继续发放租赁补贴；对不再符合租赁补贴保障条件的，应终止发放租赁补贴。

第三章 轮候与配租

第十七条 保障人口 2 人（含）以下的家庭，原则上申请一室一厅及以下户型住房；保障人口 3 人（含）以上的家庭，可申请二室一厅及以上户型住房。

第十八条 公共租赁住房房源确定后，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的位置、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。

企事业单位投资的公共租赁住房的供应对象范围，可以规定为本单位职工。

第十九条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到住房保障主管部门进行意向登记。

住房保障主管部门应当在 15 个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

第二十条 对复审通过的轮候对象，住房保障主管部门可以采取综合评分、随机摇号等方式，确定配租对象与配租排序。

综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果应当向社会公开。

第二十一条 配租对象与配租排序确定后应当予以公示。公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当与配租对象签订书面租赁合同。配租结果应当向社会公开。

第二十二条 公共租赁住房的租金标准依据社会经济发展水平、房源筹集渠道、房屋区位、保障对象承受能力以及市场租金水平等因素综合考虑，按照略低于同地段住房市场租金水平的原则，由住房保障主管部门会同发展改革部门研究确定，报本级人民政府批准后实施，一般控制在同地段住房市场租金水平的 60—80%。住房保障主管部门会同发展改革、财政部门实行动态管理，并及时向社会公布。

第二十三条 城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、外来务工人员承租公共租赁住房的，符合公积金提取条件的，可凭房屋租赁合同和租金缴纳证明等提取夫妻双方的住房公积金个人账户余额，用于支付租金。

第二十四条 申请人不接受配租的房源、不签订公共租赁住房租赁合同、不按规定时间办理入住手续的，视为放弃承租，2年内不得再次申请公共租赁住房。

第四章 使用与退出

第二十五条 公共租赁住房的所有权人及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。

政府投资筹集的公共租赁住房维修养护费用主要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所有权人及其委托的运营单位承担。

第二十六条 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住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

第二十七条 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的所有权人或其委托的运营单位同意。

第二十八条 配建的公共租赁住房纳入所在小区进行统一物业管理。公共租赁住房物业管理费等其他日常管理费用由承租人负担。

第二十九条 承租人有住房和城乡建设部《公共租赁住房管理

办法》第二十七条规定行为之一的，应当退回公共租赁住房。

承租人拒不退回公共租赁住房的，住房保障主管部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

第三十条 住房保障主管部门应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。

公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第三十一条 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。

第三十二条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向住房保障主管部门提出申请。

住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；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。

第三十三条 承租人有住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》第三十一条规定情形之一的，应当腾退公共租赁住房。

第三十四条 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 附 则

第三十五条 各区县人民政府可以根据本办法制定实施细则。

第三十六条 本办法自印发之日起施行，原《黄山市公共租赁住房管理暂行办法》同时废止。