

宣城市市区公共租赁住房租赁管理办法政 策解读

一、为什么制定《宣城市区公共租赁住房租赁管理办法》？

根据《省住建厅、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）、《住建部 发改委 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）等上级有关公租房保障政策和市区实际情况，迫切需要研究出台新的公租房租售管理办法。

二、《宣城市区公共租赁住房租赁管理办法》起草过程

鉴于市区公租房存量不足的现实，如仍按原住房保障政策，将出现公租房供不应求的现象。在充分调研基础上，我局拟定了《办法》（征求意见稿），2019年8月26日，向市中级人民法院、宣州区政府、宣城经济技术开发区管委会、市发改委、市财政局、市人社局、市民政局、市退役军人管理局、市自然资源规划局、市司法局、市市场监管局、市公安局、市征管办等13个部门征求意见，根据各部门的意见，我局将修改完善后的《办法》（送审稿）送市司法局进行了合法性审查，市司法局于10月23日反馈审查意见。根据市司法局审查意见，对《办法》（送审稿）再次予以了完善。11月8日，市政府联系副秘书长刘陈寅召集各有关部门进行了研究，根据会议研究意见对《办法》进行了进一步完善。

三、工作目标

贯彻落实国家和省公租房保障政策，并结合实际，采取实物配租保障为主，租赁补贴保障为辅的保障政策，力争对符合保障条件的城镇低保低收入应保尽保，并做好底城镇其他中等偏下收入、新就业人员、稳定就业外来务工人员、在宣创业大学生等群体公租房保障。

四、《宣城市区公共租赁住房租赁管理办法》主要内容是什么？

（一）合理确定保障范围。依据住建部《公共租赁住房管理办法》（第11号令）、《安徽省住房城乡建设厅关于加强公共租赁住房分配和运营管理的通知》（建保〔2016〕126号）、《省住建厅、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）、《住建部、发改委、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）等文件要求，对《宣城市市区公共租赁住房租售管理实施意见》（宣政办秘〔2017〕120号）保障群体进行合理调整，调整后公租房保障范围为：城镇中等偏下收入以下家庭（含低保、低收入）无住房或家庭人均住房建筑面积低于17 m²（含）、新就业人员、稳定就业外来务工人员、在宣创业大学毕业生、其他保障群体等五类保障群体。

(二) 实物配租和租赁补贴保障相结合。根据《省住建厅、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）、《住建部、发改委、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）等文件要求，市区公租房保障实行公租房保障方式以实物配租为主，租赁补贴为辅的保障方式。

(三) 实物配租租金补贴标准。公租房租金补贴根据配租对象类别及不同房屋装修标准分别予以相应补贴：**一是**城镇低保、低收入住房困难家庭：承租廉租房的给予90%租金补贴，承租公租房的给予80%租金补贴，并按时实际应缴租金缴纳；**二是**其他中等偏下收入家庭：承租廉租房的给予70%租金补贴；承租公租房的给予60%租金补贴。其中：全国（省部级）劳模、全国英模、授予荣誉功勋人员、国家抚恤补助的退役军人、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属及公交司机、环卫工人等中等偏下收入家庭，承租廉租房的给予80%租金补贴，承租公租房的给予70%租金补；**三是**新就业人员、稳定就业外来务工人员、在宣创业大学毕业生，承租廉租房的给予50%租金补贴，承租公租房的给予40%租金补贴。

五、创新举措

一是强化对引进入才的保障。对市区引进的高层次人才，予以优先、精准保障。

二是体现对英模等特殊群体关爱。对在市区工作和生活的全国（省部级）劳模、全国英模、授予荣誉功勋人员、享受国家抚恤补助的退役军人、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属及环卫工人、公交司机等住房困难家庭申请公租房保障的，予以优先、精准保障，并给予比其他同类型保障群体多 10%的租金补贴。

三是体现对城镇低保、低收入保障群体帮扶。对获得公租房实物保障的城镇低保、低收入住房困难家庭，给予 100%物业服务费用减免（含公共能耗费），进一步减轻承租公租房成本。

六、下部措施

一是实行常态化受理。

二是持续推进购买公租房运营管理服务和管理系统建设，提升公租房智能化管理水平。

三是积极协调有关部门落实政策，推动建立健全公租房准入、退出及使用管理的信息共享、动态联审机制，促进公租房保障的公平公正、高效精准。

七、申请公租房条件和程序是什么？

公租房申请条件申请人截止申请之日，应年满 18 周岁，且具有完全民事行为能力，并符合下列条件之一。

（一）城镇低保、低收入及其他中等偏下收入住房困难家庭申请公租房的，应同时符合以下条件：

1. 申请人（含共同申请人，下同）具有市区居民户籍1年以上，并且在市区实际居住；

2. 申请人家庭在市区无房产或家庭人均住房建筑面积低于17 m²（含）；

3. 共同申请人与申请人之间具有法定的赡养、抚养或者扶养关系。

（二）新就业无房职工申请公租房的，应同时符合以下条件：

1. 申请人及家庭成员在市区无房产，未享受其他住房保障待遇；

2. 申请人为机关事业单位、国有企业等新就业人员，且录用或聘用时间在5年内（含），时间以人社部门录用批复、依法签订的劳动合同等材料为准。

（三）稳定就业外来务工人员申请公租房的，应同时符合以下条件：

1. 申请人户籍在市区以外；

2. 在市区单位（或企业）工作，依法与用人单位签订劳动合同；

3. 用人单位为其连续缴存社会保险 1 年以上；

4. 申请人及家庭成员在市区无房产。

（四）在宣创业大学毕业生申请公租房的，应同时符合以下条件：

1. 持有本市市区居住证；

2. 大学本科以上学历且毕业不满 3 年，以最高学历毕业证书毕业时间为准；

3. 申请人及家庭成员在市区无房产。

（五）其他保障群体。其他根据城市建设发展和人才引进等需要，需提供公租房保障的，经市政府批准后，可优先纳入公租房保障。

（二）公租房申请程序。

1、城镇低保、低收入及其他中等偏下收入住房困难家庭申请公租房，应向户籍所在地社区进行申请；经社区受理、街道初审公示后，宣州区政府组织住房保障、民政、不动产登记等部门通过申请救助家庭经济状况信息核对平台、不动产登记信息平台等系统对申请家庭收入状况、房屋登记情况

等进行并联审查、审核、公示，并根据房源情况及时组织实物配租或发放租赁补贴。具体由宣州区出台相应的实施细则。

2、新就业无房职工、稳定就业外来务工人员及在宣创业大学毕业生申请公租房保障的，向其所在单位提出书面申请（在宣创业大学毕业生直接向市住房保障部门申请），所在工作单位受理、初审、公示7个工作日无异议后，报送市住房保障部门审核后通过后，及时给予实物配租或发放租赁补贴。

八、公租房租赁期限多长？

获得实物配租资格的保障对象应当与公租房产权人签订租赁合同，租赁合同期限不超过3年。承租人应当按照合同约定合理使用住房，按时缴纳租金，负责房屋内配置器具的保管和维修，并承担房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、有线电视、物业服务等费用。

九、城镇低保、低收入和其他中等偏下收入住房困难家庭是如何确定的？

城镇低保家庭是指申请人及其共同生活的家庭成员人均可支配收入低于宣城市最低生活保障标准，且家庭财产现状符合有关规定条件的家庭，以民政部门审核认定为准。

城镇低收入家庭是指申请人及其共同生活的家庭成员人均可支配收入不高于上年度本地城镇居民人均可支配收入的 40%，且家庭财产现状符合有关规定条件的家庭。

其他中等偏下收入家庭是指申请人及其共同生活的家庭成员人均可支配收入不高于上年度本地城镇居民人均可支配收入的 70%，且家庭财产现状符合有关规定条件的家庭。

上述最低生活保障标准以每年度市政府公布的为准，本地城镇居民人均可支配收入以当年统计部门公布的上一年度数据为准。