

**淮北市人民政府办公室
关于印发淮北市公共租赁住房管理办法
（试行）的通知**

淮政办〔2023〕26号

濉溪县、各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《淮北市公共租赁住房管理办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

淮北市人民政府办公室

2023年11月25日

淮北市公共租赁住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为健全住房保障体系，优化公共租赁住房管理运营体制机制，根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令 第 11 号）、《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（安徽省人民政府令 第 248 号）等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我市公共租赁住房申请、审核、分配、租后管理和租赁补贴发放的监督管理工作。

本办法所称的公共租赁住房（以下简称公租房），是指政府投资建设，面向城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员出租，解决其阶段性居住需求的保障性住房。

本办法所称住房租赁补贴，是指政府向符合公租房保障条件的申请对象（家庭）发放补贴，由其在市场上租赁住房。

第三条 公租房的运营和管理，坚持政府主导、市场化运营，管办分开、租补分离，保障基本、动态管理，公开公正、严格监督的原则。

第四条 市住房城乡建设局是公租房运营管理的行政主管

部门，负责全市公租房运营管理相关政策制度拟定，指导和监督各区住房保障行政主管部门及公租房运营管理服务单位（以下简称运营单位）做好公租房运营管理服务工作。

市财政局（国资委）负责向符合条件的保障对象发放住房租赁补贴或者住房租金补助等工作。

市民政局负责城镇低收入家庭认定，通过淮北市居民家庭经济状况信息核对平台对申请人收入、财产状况等核查。

市数据资源管理局负责公租房大数据审核中各相关单位的数据汇集与共享工作。

市发展改革委、市公安局、市人力资源社会保障局、市自然资源和规划局、市住房公积金管理中心等单位按照各自职责，做好公租房运营管理有关工作。

各区人民政府（市管各园区管理机构）住房保障主管部门是本级公租房运营管理的行政管理部门，负责公租房政策宣传、贯彻与执行，负责配租入住，组织开展公租房违规整治、腾退清理等后续管理及安全生产等工作；辖区镇人民政府、街道办事处（社区）负责辖区公租房的申请受理、资格初审等工作。

运营单位负责日常运营管理、租金核算及收缴、补助或补贴发放、巡查检查、违规整治、腾退清理、维修维护及安全生产等其他应承担的工作；配合区住房保障行政主管部门做好辖区公租房申请、审核、登记、分配等工作。

第二章 保障对象和条件

第五条 公租房保障对象，包括符合条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业的无房外来务工人员。

公租房申请人具备完全民事行为能力，其他家庭成员为共同申请人。

第六条 申请公租房保障的家庭，应当符合以下条件。

（一）城镇中低收入住房困难家庭应当同时具备下列条件：

1. 城镇居民家庭，申请人及家庭成员（家庭成员之间应具有法定赡养、抚养或者扶养关系，下同）在本市城区范围内无住房、经营性用房或住房面积低于人均 20 m²，且未享受其他方式的住房保障；

2. 家庭人均年收入低于当地上年度城镇人均可支配收入的 70%（残疾、大病、孤老、军烈属等特殊保障群体，收入标准放宽至 90%）；

3. 申请住房租赁补贴的应在本市城区范围内租房居住，房屋租赁合同依法备案并在租赁期内。

（二）新就业无房职工应当同时具备下列条件：

1. 申请人及家庭成员在本市城区范围内无住房、经营性用

房或住房面积低于人均 20 m²；

2. 在本市用人单位工作、签订正式劳动（聘用）合同并在本市正常缴纳职工社会保险；

3. 申请住房租赁补贴的应在本市城区内租房居住，房屋租赁合同依法备案并在租赁期内。

（三）稳定就业的无房外来务工人员应当同时具备下列条件：

1. 申请人及家庭成员在本市城区范围内无住房、经营性用房；

2. 符合本市城镇中低收入住房困难家庭认定标准，即家庭人均年收入低于当地上年度城镇人均可支配收入的 70%；

3. 在本市用人单位工作、签订正式劳动（聘用）合同并在本市正常缴纳职工社会保险；

4. 申请住房租赁补贴的应在本市城区范围内租房居住，房屋租赁合同依法备案并在租赁期内。

第七条 符合下列条件之一的保障对象，优先予以保障：

（一）享受城镇最低生活保障家庭、城镇特困供养人员；

（二）孤寡老人、四级以上残疾人员和重大疾病救助对象；

（三）烈士遗属、伤病残退役军人等享受国家抚恤补助的优抚对象；

（四）消防救援人员、见义勇为人员、省部级以上劳模家庭；

（五）青年教师、青年医生、环卫工人、公交司机等住房困难家庭以及未成年子女数量较多的家庭（2 孩及以上）；

（六）符合省、市等相关政策文件规定的其他保障对象。

第八条 有下列情形之一的，不得享受公租房保障：

（一）拥有两辆及以上汽车或者拥有购置价在 8 万元以上中高档汽车的（新就业无房职工除外）；

（二）已享受经济适用房等相关住房保障政策的；

（三）其他不符合公租房保障政策规定的。

第三章 申请和配租

第九条 申请公租房保障的，按照下列程序办理：

（一）申请。申请人可直接向户籍所在或单位地址所在街道办事处（社区）、镇人民政府线下提出申请，也可在皖事通 APP、安徽政务服务网淮北分厅线上申请。

（二）初审。街道办事处（社区）或者镇人民政府应及时受理申请材料，自受理申请之日起 3 个工作日内提出初审意见。符合条件的，按规定公示期满后，予以初审通过；对不符合要求或资料不齐全的，应及时告知申请人。

（三）审核。区住房保障行政主管部门应当自收到初审意见和申请材料之日起 3 个工作日内，会同数据、民政、公安、人力

资源社会保障等单位，对申请人及其家庭成员相关信息（包括房产、车辆、人口、收入等）进行大数据核查。

（四）登记。经审核符合条件的，区住房保障行政主管部门、街道办事处（社区）在本行政区域内的政府网站公示申请人名单及其住房和收入情况，公示时间不少于7个工作日。申请人有异议的，可以申请复核。公示期满，对公示无异议或者经查证异议不成立的，登记为公租房租赁补贴对象，并在政府网站公开。

运营单位应当根据区住房保障行政主管部门的分配结果，自确定分配之日起5个工作日内，与保障对象签订保障性住房租赁合同，并纳入保障性住房基础信息管理平台管理。

第十条 实行公租房申请“一证办理”，即申请人凭身份证完成公租房申请。申请人申请公租房保障时不再提供房产、收入、财产等证明材料。

第十一条 申请公租房保障坚持诚信原则。申请人申请公租房保障，应当按照规定提交申请材料，并对申请材料真实性负责。有关单位和个人应当为审核机关核实申请人住房、人口、收入和财产状况等资料提供便利，按规定出具相关证明材料，并对所出具材料的真实性负责。

第四章 租金与补贴

第十二条 公租房租金和补助按照“租补分离”原则实施，即先按公租房市场化租金标准支付房租，后领取租金补助。

第十三条 公租房市场化租金由运营单位委托具有相应资质的评估机构，参照同地段同品质商品住房进行评估，确定初步评估价格后，组织发展改革、住房和城乡建设、财政、辖区政府等相关部门论证，论证后的价格经公示公告等相关程序后，确定为市场化租金收取标准。市场化租金标准定期调整。

第十四条 已配租公租房的保障对象租金按原政策执行。

本办法施行后，新配租公租房的保障对象按租补分离政策执行。对城镇低保、低收入住房困难家庭租金补助的标准为市场化租金与原租金（低保家庭 1 元/平方米/月、低收入家庭 2 元/平方米/月）的差额部分；对城镇中等偏下收入家庭、新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员分别按市场化租金标准的 80%、80%和 70%补助（最低不得低于 3 元/平方米/月）。户均租金补助面积不超过 60 m²。其中，一人户补贴面积不超过 35 m²，二人户不超过 50 m²（以上均含自有住房面积）；配租公租房超出以上标准的面积，城镇低保、低收入住房困难家庭按原租金政策执行，其他保障对象按市场化标准收取租金后不再补助。

第十五条 住房租赁补贴的面积标准和每平方米租赁补贴标准，按新配租公租房的保障对象标准执行。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（引进人才除外）。

第十六条 符合条件的保障对象可以选择合租方式保障，保障面积不超过 60 m²，住房租赁补贴最高不超过合租房屋的市场化租金标准。

第十七条 公租房租金收入实行收支两条线管理，专项用于偿还政府投资的公租房建设贷款本息，以及发放补贴、物业管理、房屋维修、设施更新等。

第十八条 运营单位为公租房租金执收单位。运营单位收取的租金应按规定上缴市财政，市财政局根据市住房城乡建设局申请全额返还运营单位（第四季度根据考核结果扣减）。运营单位依据住建部门审核发放的名单，使用住建部门申请的财政资金，向符合条件的保障对象发放住房租赁补贴或者住房租金补助。原则上住房租赁补贴或者住房租金补助按季度向符合条件的申请人打卡发放。

运营单位收取租金、发放租赁补贴或租金补助应按程序经镇人民政府或者街道办事处（社区）、区住房保障行政主管部门核准，并报市住房城乡建设局备案。

第十九条 对符合条件并享受国家抚恤补助待遇的退役军人、烈士遗属、因公牺牲和病故军人遗属、消防救援人员遗属，以及退出国家综合性消防救援队伍的残疾消防救援人员和烈士老年子女家庭租住公租房的免收租金。

有以下情形之一的公租房保障家庭，凭有关证明材料到所在

社区提出申请，经区住房保障行政部门审核公示后予以减免租金：

（一）特困供养人员、孤寡老人、重大疾病救助对象等丧失独立生活能力的人群；

（二）承租人家庭发生灾难性事故或者家庭主要人员突发重大疾病继续救治造成生活困难的；

（三）其他特殊情况造成生活困难的。

第五章 使用和退出

第二十条 租赁合同期满后需要续租的，承租人应当按规定在租期届满前 3 个月内重新提出申请，运营单位按照规定程序审核。

第二十一条 各区、市管各园区管理机构应定期复核，及时掌握补贴发放家庭的人口、收入、住房等信息变动状况。对符合保障条件的，继续发放租赁补贴或租金补助；对经济状况改善，或者通过购买、继承等方式取得住房，不再符合保障条件的终止发放。

第二十二条 保障对象有下列情形之一的，应当退回承租的公租房或停止发放租赁补贴：

（一）隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入、财产状况，

不符合承租条件的；

（二）转租、转借或者擅自调换所承租的公租房的；

（三）无正当理由连续 6 个月未正常居住公租房的；

（四）无正当理由累计 6 个月以上未缴纳租金的；

（五）在公租房内从事违法活动的；

（六）损毁、破坏公租房，擅自改变房屋用途、结构和配套设施，拒不恢复原状或者不当使用造成重大损失的；

（七）公租房租赁合同约定的其他情形。

第二十三条 腾退、收回公租房的，应当为承租人提供不超过 3 个月的搬迁期限。搬迁期满，承租人无正当理由不搬迁的，运营单位应依法处理。

第六章 管理与服务

第二十四条 市住房城乡建设局应加强对区住房保障行政部门、运营单位公租房运营管理服务监管，会同市财政局制定公租房运营管理服务考核办法对运营单位考核，并建立和完善考核评价结果与服务费用水平挂钩的公租房运营管理绩效管理机制，不断提高服务水平。

第二十五条 推进“互联网+住房保障政务服务”，搭建互联互通、信息共享的住房保障管理信息平台，实现公租房申请、受

理、审核、分配以及后期管理等全覆盖。

第二十六条 完善住房保障信用管理制度,对保障对象实行分级分类监管,建立健全住房保障信用信息管理平台,实现与市公共信用信息共享服务平台互联互通。

第二十七条 各区、市管各园区管理机构加强对公租房运营管理服务监管,指导运营单位、物业公司做好入住和退出管理事项、租金收缴、补贴发放和房屋管理事项、维修养护事项以及其他综合管理事项。

第二十八条 各级住房保障行政主管部门及有关部门应当公开下列公租房信息:

- (一) 相关法规及申请条件、审核程序、分配规则等政策;
- (二) 分配、退出以及租赁补贴发放等情况;
- (三) 违反相关政策、法规的查处情况。

第二十九条 各级住房保障行政主管部门和其他有关部门、街道办事处、镇人民政府应当建立举报、投诉制度,公布举报电话、信箱地址。

对公租房管理中的违法行为,任何单位和个人都有权举报和投诉。有关部门和单位收到举报、投诉后,应当按照各自职责依法调查处理,并答复举报、投诉人。

第三十条 运营单位建立公租房产权管理台账和档案,定期更新、动态管理;不得将公租房资产用于融资抵押和抵押担保、

出售等，不得改变公租房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途等。

第三十一条 运营单位需建立入住家庭档案，记载保障对象的基本信息以及申请、审核、分配、维修情况及租赁补贴发放、违法违规情况等；并与租户签订租赁合同，明确管理要求；配合区住房保障行政主管部门及时办理保障对象入住、退出等工作。

第三十二条 运营单位应对公租房及其附属设施设备使用、房屋消防安全隐患、结构安全等进行日常巡查检查，对发现的问题应及时上报当地住房保障部门。

第三十三条 运营单位编制好年度维修改造计划报区住房保障行政主管部门审核后，做好公租房小区维修维护。维修维护工作经费除从租金收入中支出外，不足部分按“一事一议”原则经区政府审核，由市住房城乡建设局报市政府批准同意后市财政予以保障。

第三十四条 承租人应当按照租赁合同约定按时缴纳租金。承租人承担的租金超出家庭收入规定比例的，承租人可以按规定申请提取住房公积金，用于支付租金。

第七章 附 则

第三十五条 违反本办法，法律、法规、规章已有处罚规定

的，从其规定。

第三十六条 本办法由市住房城乡建设局负责解释，濉溪县参照执行。

第三十七条 本办法自 2024 年 1 月 1 日施行，原有政策与本办法不一致的，按照本办法执行。