关于《弋阳县公共租赁住房管理实施细则》

起草说明

为贯彻落实《上饶市公共租赁住房管理实施细则》饶府办发〔2021〕6号文件要求，结合我县住房保障工作实际情况，我县需尽快出台新的《公共租赁住房管理实施细则》。现将拟制情况说明如下：

一、制定目地

2007年至2014年，我县相继出台了《关于印发弋阳县城镇廉租住房管理实施细则的通知》弋府发〔2007〕16号、《关于印发弋阳县保障性住房“三房合一、租售并举”管理暂行办法的通知》弋府字〔2014〕43号和《关于印发弋阳县公共租赁住房管理实施细则的通知》弋府办字〔2014〕44号文件，解决和改善了广大低收入无房群众家庭的住房需求，促进了我县公共租赁住房健康稳定的发展。

随着保障时间的推移、保障家庭条件和保障要求的变化，以及上级部门的要求，我县急需出台新的《公共租赁住房管理实施细则》。

二、制定依据

为适应新时期新阶段公共租赁住房管理需求，2019年5月7日，住建部、财政部、自然资源部和发改委出台了《关于进一步规范发展公租房的意见》建保[2019]55号文件；2019年12月16日，省住建厅、省财政厅、省自然资源厅、省民政厅和省发改委出台了《关于加强城镇保障性住房管理工作的指导意见》赣建字〔2019〕4号文件；2021年1月22日，上饶市人民政府办公室出台了《上饶市公共租赁住房管理实施细则》饶府办发〔2021〕6 号文件。依据上述等文件，住房建设保障中心于2021年4月，草拟了《弋阳县公共租赁住房管理实施细则》（审议稿）。

三、主要内容

1、房源筹集。公共租赁住房房源可通过政府投资新建、改建或收购、在安置房建设及商品房开发中配建、各类企业以及其他投资主体建设等方式多渠道筹集。可以是成套住房，也可以是宿舍型住房，基本功能齐全，严格控制面积标准和装修标准，单套建筑面积控制在60 平方米以内。

2、保障对象。家庭人均收入低于上年度城镇人均可支配收入一定系数（最高不超过1.5倍），且人均住房建筑面积在 15 平方米以下的低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭以及新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员纳入公共租赁住房保障范围。

3、申请与审核。公共租赁住房实行常态化申请、分批审核、分级审批、动态管理。本地城镇户籍家庭向居住地社区居委会提出申请，新就业无房职工及在城镇稳定就业外来务工人员可个人向居住地社区居委会提出申请，也可由所在单位统一向单位地址所在社区居委会提出申请。公共租赁住房准入严格实行社区居委会、乡镇人民政府（街道办事处）和住房保障部门“三级审核、三榜公示”制度。

4、租赁补贴。根据保障对象的支付能力和住房困难程度，实行分层级差别化的租赁补贴政策。一是廉租型租赁补贴，包括城镇特困人员、城镇最低生活保障对象、支出型贫困等低收入家庭，发放比例为100%；二是公租型租赁补贴，包括城镇中等偏下收入住房困难家庭以及新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员等新市民，发放比例为70%。

5、使用与退出。保障对象家庭因就业、婚姻、生育、死亡致人口或收入变化，可向县住房保障部门申请调整共同申请人，重新进行住房保障资格认定，每个申请家庭每年限申请一次。承租人在租赁合同期满或终止后，不符合租住条件但暂时无法腾退的，可以给予**3**个月过渡期，租金按同区位、同品质住房市场租金水平计收。

6、责任与监督。公共租赁住房分配过程应当邀请人大代表、政协委员及新闻媒体等参与。住房保障部门在公共租赁住房的实物配租和租赁补贴发放过程中，应实行保障政策、审核程序、房源信息、保障对象、分配过程、分配结果、投诉处理等信息公开制度，主动接受社会和群众监督。

四、制定过程

1、拟制准备。2020年8月27日，上饶市住建局对《上饶市公共租赁住房管理实施细则》（征求意见稿）征求意见时，我中心住房保障办及时向有关领导汇报了相关工作，安排有关人员与上饶市和周边县取得联系，了解新的政策和要求。同时，结合我县实际情况，依据住建部、省住建厅和上饶市新的文件要求，于2021年1月草拟了《弋阳县公共租赁住房管理实施细则》（征求意见稿）。

2、召集座谈会。2021年3月11日和18日，住房建设保障中心两次召开座谈会，就《弋阳县公共租赁住房管理实施细则》（征求意见稿）逐条逐项进行讨论，将一些条款进行了细化，尽量做到从符合我县公共租赁住房管理的实际情况出发。

3、征求意见。2021年3月23日，经弋阳县人民政府办公室发文，将《弋阳县公共租赁住房管理实施细则》（征求意见稿）推送至县住建、财政、民政、自然资源、公安、人社、退役军人事务、市管、税务、发改委、残联、住房公积金、金融机构等部门和各乡镇人民政府（街道办事处）征求意见，并要求及时进行回复。

4、拟制建议。为进一步规范我县公共租赁住房的运营管理，扎实推进和做好此项民生工作，确保低收入无房群众居有定所，尽快落实上级要求，建议在2021年6月底前出台新的《弋阳县公共租赁住房管理实施细则》文件，以满足保障对象的殷切期盼。

鉴于以上情况，特此说明！

2021年6月2日