

达州市达川区公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为了进一步加大住房保障力度，规范公共租赁住房管理工作，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《住房和城乡建设部 财政部 国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）、《住建部 国家发改委 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）、《四川省住房和城乡建设厅 四川省财政厅关于做好公租房租赁补贴工作的指导意见》（川建保发〔2021〕261号）相关规定，结合达川区实际，制定本细则。

第二条 达州市达川区范围内公共租赁住房的规划、建设、房源筹集、配租、运营、使用、退出和监督管理，适用本细则。

第三条 本细则所称公共租赁住房（以下简称公租房），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的住房。

本细则中达川区城区指达川区三里坪街道办、翠屏街道办、杨柳街道办所辖范围。

第四条 区住房和城乡建设局（以下简称区住建局）是我区公租房管理的行政主管部门，达川区保障性住房领导小组办公室（以下简称区住保办，设在区房屋管理局）负责我区公租房的组

织实施和日常管理工作。

区发改局、区财政局、区审计局、区自然资源局、区民政局、区公安分局、区税务局、区卫健局、区国资中心和区房管局等相关单位各司其职，协同管理和监督公租房的分配运营及管理。

第五条 任何组织和个人对违反本细则的行为都有权进行举报、投诉。区住建局接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二章 建设标准和房源筹集

第六条 建设标准

（一）公租房主要满足基本居住需求，符合安全卫生标准和节能环保要求，主要为成套小户型住房或集体宿舍型住房。

（二）新建公租房应满足居住基本功能需要，套型比例和结构实用，单套建筑面积控制在 60 平方米以内。非新建方式筹集的公租房，要坚持小型、适用、满足基本住房需求的原则。

（三）公租房按照简单、适用、环保的原则进行装修。

第七条 房源筹集

（一）政府可通过投资新建、改建、回购、长期租赁等方式多渠道筹集公租房房源。

在商品房项目配建的经济适用住房，如果符合公租房建设标准的，可以由政府回购作为公租房房源。

（二）由区政府提供政策支持，鼓励和引导社会力量投资建设公租房。社会力量投资的公租房建设用地可以采用出让、租赁

或作价入股等方式有偿使用。所建住房纳入全区公租房管理体系，租金水平、建设标准、保障对象，执行公租房统一政策规定。住房只能租赁，不得出售，产权归投资人所有。

第八条 政府投资建设公租房的资金来源主要包括财政安排的资金、上级补助资金、住房公积金中安排用于公租房建设的资金和金融机构贷款。建设单位申请公租房建设项目中长期贷款，金融机构按规定予以支持。

第三章 保障方式及范围

第九条 公租房保障方式实行租赁补贴和实物配租相结合方式。

实物配租是指区人民政府向符合条件的申请对象直接提供住房，并按不同租金标准收取租金。

租赁补贴是指区人民政府向符合保障条件的申请对象发放货币补贴，由其到市场上租赁住房。租赁补贴的申请及补贴标准按有关规定执行，以区住保办公告文件为准。已采取实物配租保障方式的不再发放租赁补贴。

第十条 实物配租的范围主要包括以下三类人群：一类人群，即城镇中等偏下收入、低收入住房困难家庭；二类人群，即城区新就业无房职工；三类人群，即达川区农村户籍和非通川区、高新区、东部经开区户籍在达川城区稳定就业的外来务工人员。

对一类人群实行实物配租，做到应保尽保；对二类人群和三类人群实行“租赁补贴”为主、“实物配租”为辅的保障方式。

实物配租优先顺序按照一、二、三类人群依次保障。公租房人均保障面积为每人 15 平方米。

第十一条 公租房的配租实行轮候制度，对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公租房，轮候期不超过 3 年。对复审通过的轮候对象采取综合评分、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场公开并向社会公示。复审通过的轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等，可以优先安排公租房。轮候期间，申请人家庭基本情况发生变化的，申请人应及时向区住保办报备，对不符合条件的应当书面通知取消轮候并说明理由。

第十二条 资金保障方式：区财政局根据区住保办核实的公租房后期管理费及租金减免额度纳入年初预算。

第四章 保障对象及准入条件

第十三条 公租房申请以家庭为单位，申请人应具有完全民事行为能力。单身人群申请公租房，申请人应当 23 周岁以上，65 周岁以下。

申请人家庭所有成员在达州市主城区均无自有产权住房、未参加房改房或集资建房、未租住国有公房和享受其他保障性住房，仅靠在当地租房居住的家庭，或在主城区有住房但人均面积低于 15 平方米。

公租房申请家庭收入线应符合低收入和中等偏下收入线(指家庭人员人均年收入低于本区统计部门发布的上年度城镇居民人均可支配收入的 80%) 条件。

社会力量投资建设的公租房,由社会力量参照相关标准对申请人配租,并报区住保办备案。

第十四条 一类人群申请公租房,应同时具备以下条件:

(一) 申请人取得城区城镇居民户口 2 年以上,其他家庭成员 1 年以上且须是直系亲属关系;

(二) 申请人家庭人均年收入在当年中等偏下收入线(低收入线)以下。

第十五条 二类人群申请公租房,应同时具备以下条件:

申请人已与用人单位(用人单位须有工商营业执照或统一社会信用代码证或事业单位法人证书)签订劳动(聘用)合同或其他用工证明并连续缴纳社会保险 1 年以上或累计 2 年以上;

保障对象要有稳定的收入、有能力支付承租的公租房租金。

第十六条 三类人群申请公租房,应同时具备以下条件:

(一) 在城区务工 3 年以上,劳动关系稳定,并具有手续完备的劳动合同(聘用合同);城区个体工商户须提供完备的经商手续。

(二) 家庭人均年收入在当年中等偏下收入线以下;

(三) 外来务工人员中非农业户须连续缴纳社会养老保险 1 年以上或者累计缴纳社会养老保险 3 年以上;农村户籍务工人员

缴纳社会养老保险金同上，或者连续缴纳农村养老保险 2 年以上或累计 5 年以上。

第十七条 申请公租房实物配租实行计分制。由民主评议小组（由社区网格员和相关工作人员组成）对申请家庭评定分数，区住保办根据当年实物配租房源数量，分类由高到低划线确定保障范围。保障家庭限定配租一套（间）公共租赁住房。具体评分标准：

（一）申请家庭保障人口按每人 3 分计算；

（二）享受城镇最低生活保障的家庭，计 30 分；

（三）家庭成员中有一、二级残疾及三级智力、精神残疾的计 10 分，其余评定残疾的计 5 分；

（四）家庭成员中有符合《重大疾病保险的疾病定义使用规范（2020 年修订版）》规定的 31 种重大疾病的计 10 分；

（五）家庭成员中有重点优抚对象的计 10 分，其他优抚对象的计 5 分；

（六）家庭成员中有 80 周岁以上老人的计 10 分；

（七）农民工计 10 分；

（八）以上计分累计计算。同类人员按分数高者优先保障，出现多个申请家庭分数相等但房源不足时抽签确定。

第十八条 申请家庭（含单身人群）有下列情形之一的不纳入公租房保障范围：

（一）在申请之日前 3 年内（含 3 年）在达州市市区买卖、

赠与、拍卖或以其他方式转让房屋的（因重病、重灾等不得不出售自有唯一住房的特殊情况除外）；

（二）家庭成员在达州市主城区有办公用房、车库和商业用房（不含农贸集市摊位、商场铺位 10 平方米以下）的；

（三）外来务工人员户籍所在地拥有两套以上住房的（含两套）或单套住房面积超过 140 平方米的；

（四）已有购买或安置的房屋；

（五）原住房拆迁实行货币安置补偿的；

（六）父母的房屋过户给子女后父母无房的（反之亦然）；

（七）已有继承、受赠房屋的；

（八）租住国有（或国有控股）单位公房的；

（九）家庭成员有 5 万元以上的小型普通客车和 10 万以上的营运车辆（所拥有机动车辆仅为家庭成员行动不便者代步或谋生之用的除外）；

（十）个体工商或企业入股资金在 5 万元以上，所得收入可以满足住房需求的；

（十一）应由社会福利院、敬老院、救助站或精神病医院给予安置的人员。

第五章 申请和审核

第十九条 申请人应当据实提交申请资料，对资料的真实性负责并承担相应责任，同意有关部门核实其申报信息。

第二十条 申请人应按属地管理原则，城镇居民中等偏下及以下收入家庭向户口所在地的街道提出申请，新就业无房职工和外来务工人员向用工单位所管辖的街道提出申请。

第二十一条 申请公租房需提交的材料包括：

（一）公共租赁住房书面申请书和承诺书。

（二）家庭成员证明材料：1.身份证、户口簿复印件；2.户口簿未记载婚姻关系的出具承诺书。

（三）住房状况证明材料：1.经达州市房管局和达州市、达川区、通川区房改办审核确认住房状况；2.提供在达州城区内有效房屋租赁合同和租赁登记备案凭证。

（四）家庭收入情况证明：城区城镇居民家庭最低收入、低收入由民政部门核定，其他申请家庭收入由街道办事处和用工单位共同核实。

（五）其他需要证明的材料：优抚对象证、残疾证、县级及以上医院出具的重大疾病报告、大中专院校全日制毕业证书、退出现役军人证、缴纳养老保险金凭条、有效的劳动（聘用）合同等材料。

第二十二条 审核程序

（一）街道办事处所辖社区居委会成立民主评议小组对申请人提交的资料进行初审，采取入户调查、邻里访问等方式对申请家庭的人口、住房、收入等情况进行民主评议计分。对初审符合住房保障条件的申请人，在社区居委会公示栏进行公示，公示无

异议后签署意见，报街道办事处审查。

（二）街道办事处对社区居委会初审资料进行复核审查，对审查符合条件的申请人在街道办事处公示栏进行公示，公示无异议后签署意见，并通过平台录入报送至达川区惠民帮扶中心核对办。

（三）区核对办接到资料后，于5个工作日内将资料分别报送至区公安分局、市场监管局、民政局、人社局、不动产登记中心等相关职能部门对申请家庭成员家庭收入、工商登记、社保、车辆、房产等进行核查，核查后于5个工作日内形成核对报告报区住保办。

（四）区住保办在收到核对资料后，于5个工作日内提出终审意见。对不符合条件的申请人，由街道办事处书面告知申请人；对符合条件的申请人，进行最终公示和备案，公示时间不低于15天。

第二十三条 申请人对审核结果有异议，可以向区住保办申请复核。区住保办应当会同相关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果告知申请人。

第六章 租赁管理

第二十四条 公租房实物配租租金标准按家庭收入线实行3个档次收费，最低收入、低收入和中等偏下收入家庭租金收取分别按应保障面积对照住房市场平均租金的30%、50%和70%计算，超出保障面积部分按市场平均租金计算，住房市场平均租金和物

业服务费收费标准按市发改委文件执行。

第二十五条 政府投资或政府参与投资建设公租房的租金收入，按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还公租房贷款本息及公租房的维护、管理（含物业服务）以及租金减免等后期管理费支出；社会力量投资建设的公租房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担，确保公租房的正常使用。

第二十六条 公租房实行动态管理，每2年复核一次，租赁合同期限为3年，租金按年度缴纳，租赁合同期内不调整租金。

第二十七条 因就业、子女就学等原因需要调换公租房的，经区住保办审查同意，承租人之间可以互换所承租的公租房。

第二十八条 行政事业单位人员、政府引进的特殊专业人才、市级以上劳动模范和荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭申请公租房按有关规定执行。

第二十九条 公租房申请、审核、公示、轮候、配租和租后管理以及公租房租金补贴的发放，应按照规定程序严格准入审批，确保房源和补贴资金分配公开、公平、公正。

区住保办应在相关信息平台和指定媒体上，对公租房的配租结果予以公示。

第三十条 区住保办应当建立健全公租房档案管理制度，完善纸质和电子档案的收集、管理及利用等工作，保证档案数据的完整、准确，并根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时变更

住房档案，实现公租房档案的动态管理。

第七章 使用与退出

第三十一条 公租房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公租房的性质、用途及其配套设施的规划用途。

第三十二条 承租人应按照合同约定使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修。承租人应当按时缴纳公租房租金和房屋使用过程中产生的相关费用。对承租人拖欠租金和其他费用的，出租人可通报其所在单位，并可依据租赁合同追究其相关责任。

第三十三条 承租人租赁合同期满，应解除公租房租赁关系，退还承租住房。需要续租的，应在合同期满3个月前向区住保办提出续租申请，经审核符合条件的，准予续租，重新签订租赁合同。

第三十四条 承租人有下列违反公租房管理规定行为的，应解除租赁关系，退回承租住房：

- (一) 未如实申报家庭或个人收入、家庭人口及住房状况的；
- (二) 隐瞒有关情况或者提供虚假材料获取公租房租赁的；
- (三) 购买、受赠、继承或通过其他途径获得住房，不再符合本细则规定的住房困难标准的；
- (四) 申请人擅自将承租的住房转让、转租、出借、调换的；
- (五) 无正当理由连续拖欠租金或物业服务费3个月或累计拖欠6个月；
- (六) 无正当理由连续空置住房6个月以上的；

(七)擅自对承租的住房进行装修和扩建、加建、改建、改变房屋结构或改变其使用性质的；

(八)故意损坏承租的住房及其附属设备的或不服从公租房管理、造成恶劣影响的；

(九)在公租房内从事违法活动和在公租房内或楼宇公共部位存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品等危害公共安全物品，经住房保障部门警告后不及时整改的；

(十)法律、法规和公租房管理规定禁止的其他行为。

承租人有前款规定情形之一的，应在15日内结清有关费用并腾退公租房；暂时无法腾退的，公租房的所有权人或者其委托的运营单位给予承租人最多1个月的过渡期，并按照市场价格缴纳租金。不提出续租申请的，必须腾退公租房。承租人拒不腾退公租房或不按规定缴纳租金的，住房保障部门可依法向人民法院申请强制执行。

第三十五条 房地产经纪机构、经纪人员或者其他人员不得提供公租房出租、转租、出售和公租房申报收费代办等经纪业务。

第八章 租金减免

第三十六条 公租房租金已提供优惠，原则上不予减免。特殊困难家庭申请租金减免必须严格审核和监管。

第三十七条 特殊困难家庭申请租金减免必须符合以下条件：

(一)公租房家庭中有四级以上的(含四级)残疾人的；

(二) 公租房家庭中有烈士或因公牺牲军人遗属的；

(三) 公租房家庭成员中有符合《重大疾病保险的疾病定义使用规范(2020年修订版)》规定的31种重大疾病的；

(四) 其他符合特殊困难家庭申请租金减免条件的。

第三十八条 公租房家庭租金减免计算标准按应缴租金总额比例进行核减。

(一) 残疾人家庭租金减免标准：四级残疾人按30%，三级残疾人按50%，二级残疾人按80%，一级残疾人按100%。家庭中有残疾军人的，四级残疾军人按50%，三级残疾军人按80%，二级以上残疾军人按100%。

(二) 烈士或因公牺牲军人遗属家庭按100%减免；

(三) 参战或参核人员按80%减免；

(四) 家庭成员(系直属亲属)中有符合《重大疾病保险的疾病定义使用规范(2020年修订版)》规定的31种重大疾病的，按80%减免；

(五) 若公租房家庭有上述多种情况的，可以申请累计减免租金，直至租金减为零。

第三十九条 特殊困难家庭申请减免公租房租金，应当提出书面申请，并提供以下证明材料；

(一) 《达州市达川区公共租赁住房租金减免申请审核表》；

(二) 户口簿、居民身份证；

(三) 《达州市达川区公共租赁住房租赁合同》；

(四) 按照租金减免情形分别提交相应的证明材料:

1. 公租房家庭中有残疾人的, 提交《残疾人证》;

2. 公租房家庭中有残疾军人的, 提交《革命伤残军人证》《残疾军人证》;

3. 公租房家庭中有符合《重大疾病保险的疾病定义使用规范(2020年修订版)》规定的31种重大疾病的, 提供三甲(含三甲)以上医院的《病历诊断书》;

4. 公租房家庭中有烈士或因公牺牲军人遗属的, 提交《革命烈士证明书》《革命军人因公牺牲证明书》《烈士证明书》《军人因公牺牲证明书》《定期抚恤领取证》或其他证明。

第四十条 公租房租金减免审批程序按照公开、公平、公正的原则进行。由申请人现租住公租房所在社区、小区物业和租户代表组成民主评议小组, 核查申请人提供的相关资料, 提出审查意见, 并张榜公示15天, 对公示无异议或异议不成立的上报到区住保办审批; 区住保办审查并公示15天后, 对公示无异议或异议不成立的进行书面告知, 按程序向区财政局申请租金补助。

第四十一条 公租房家庭有下列情形之一的, 应当不予受理租金减免申请:

(一) 无正当理由违规拖欠租金和物业服务费的;

(二) 对违规使用行为拒不整改的;

(三) 有其他违法违规行为的。

第九章 法律责任

第四十二条 区住建局工作人员在公租房管理工作中不履行本细则规定的职责，违规操作、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，将追究其相关责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十三条 公租房的所有权人及其委托的运营单位违反本细则，有下列行为之一的，由区住建局责令限期改正，并处以 3 万元以下罚款：

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

公租房的所有权人为行政机关的，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。

第四十四条 以欺骗等不正手段，登记为轮候对象或者承租公租房的，由区住建局处以 1000 元以下罚款，记入公租房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公租房的，责令限期退回所承租公租房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，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租房。

第四十五条 承租人有下列行为之一的，由区住建局责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公租房管理档

案，处以 1000 元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公租房的；
- （二）改变所承租公租房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；
- （四）在公租房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房的。

有前款所列行为，承租人自退回公租房之日起 5 年内不得再次申请公租房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十六条 违反本细则第三十五条的，由区住建局责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以 1 万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以 3 万元以下罚款。

第十章 附 则

第四十七条 本细则自 2024 年 6 月 10 日起施行，有效期 5 年，期满自行失效。

