

《济源市公共租赁住房管理办法》 (征求意见稿)起草说明

为进一步规范我市公共租赁住房管理，建立保基本、促公平、可持续的公租房保障体系，提高公共租赁住房运营保障能力，市住房和城乡建设局组织起草了《济源市公共租赁住房管理办法(征求意见稿)》(以下简称《办法》)，现将有关情况说明如下：

一、起草的必要性

一是为了深入贯彻党的十九大报告“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以及党中央、国务院完善住房保障体系的决策部署，进一步提升我市住房保障基本公共服务水平。

二是根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)文件精神，今后会加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，这就要求我们分类保障、精准保障；

本次起草《办法》，就是为了实现公共租赁住房保障对象的精准化，设立收入限额标准作为公共租赁住房的准入基本条件之一，并将公共租赁住房的保障对象明确为户籍中等偏下及低收入住房困难群众，充分体现了公租房属于国家基本公共服务政府承担兜底保障责任的性质。

三是为了完善我市公共租赁住房准入、分配、后期管理等工作，在保障方式、申请与审核、轮候与配租、租赁合同与租金、

使用与退出等方面进行了详细的制度设计。

四是根据《河南省住房和城乡建设厅 河南省发展改革委 河南省财政厅 河南省国土资源厅 关于进一步做好公共租赁住房有关工作的实施意见》文件要求，各地要按照深化“放管服”改革的要求，要“让群众少跑腿，让信息多跑路”，规范和完善公租房准入审核机制，建立简便、高效、常态化的受理机制。简化申请手续，取消各种不必要的证明。我市目前的公租房申请审核程序还有些繁琐、需要进一步简化。

二、主要内容

《办法》共分七个部分：

第一部分是总则。明确了《办法》起草的政策性依据及适用范围、公共租赁住房的概念、资金来源及筹集方式、各职能部门的职责分工等内容。

第二部分是保障方式。明确了公共租赁住房保障方式分两种，一种是实物配租、一种是租赁补贴；并将两种保障方式的概念进行了阐述；对公租房保障面积、配租面积及补贴发放额度的计算依据进行了说明。

第三部分是申请与审核。明确了公共租赁住房申请条件和申请程序；较现执行文件，申请条件与申请程序都有了较大改变。

一、将申请对象类型分为三类，即城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工家庭、外来务工人员家庭，除新就业无房职工家庭之外，其余两类群体在准入条件中均设置了收入门槛；

二、申请程序由原来的“三审两公示”减化成了“两审两公示”，并开通线上申请方式。

第四部分是轮候与配租。明确了轮候规则、配租方式与原则、优先配租群体等。

一、符合条件的轮候家庭在轮候期间可以申请公共租赁住房租赁补贴，但租赁补贴和实物配租不得同时享受。这就说明，公租房房源紧张无法实现通过资格审核就能分配入住的情况下，符合条件的轮候家庭可以先通过发补贴方式解决住房困难问题，更加人性化；

二、一个家庭只能配租一套公共租赁住房，不能重复享受住房保障。

第五部分是租赁合同与租金。明确了合同内容、合同期限、期满续租条件、租金标准确定原则、逾期未缴纳租金的处置方式、租金用途等。

第六部分是使用与退出。明确了保障对象使用及退出公租房的要求，公共租赁住房承租家庭在公租房使用方面的违规行为处置方式、搬迁期的相关规定及动态资格审核和入户核查等后期管理内容。

第七部分是附则。《办法》出台后，目前执行的文件将废止。

三、需要说明的问题

（一）准入条件的调整。2021年6月24日国务院办公厅出台了《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办

发〔2021〕22号）文件，明确保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主；而公共租赁住房，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，我市的公租房建筑面积均低于60平方；

2013年我市根据国家、省相关政策，降低了公租房准入门槛，不设收入线，目前我市公租房房源严重不足，轮候对象达4000余户；根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）文件及《城乡建设》杂志社对住房和城乡建设部住房保障司司长曹金彪的访谈，公租房面向的对象是城镇住房、收入困难家庭。保障性租赁住房面向的对象是住房困难的新市民、青年人，不设收入线门槛，帮助他们解决阶段性住房困难。

综上所述，公租房性质属于国家基本公共服务政府承担兜底保障责任。保障对象应是城镇住房和收入双困难家庭，需要设收入线。

（二）申请审核程序的简化。我市目前公租房申请审批程序执行的是《济源市保障性住房准入退出管理办法》（济政办〔2013〕72号）文件规定的“三审两公示”，即社区受理及初审、镇办复审及公示、市住房保障部门核准与公示。

本次起草《办法》，简化了公租房申请审核程序，亮点在于：

一是申请人可通过线上、线下两种形式向户籍所在地或现居住地的镇人民政府、街道办事处提出申请。

二是减去了社区（村）审核环节，镇办为受理及初审单位，市住房保障部门为复审与核准单位；简化了申请审核流程，更大程度地方便群众。

（三）关于新老保障政策不同的保障对象的过渡问题。为了群众安居乐业、社会稳定，目前的保障对象与轮候对象按老政策进行动态资格审核，逐步过渡、逐步消化；《办法》出台后，新申请公租房家庭执行新的准入标准。

2021 年 11 月 2 日