**江阴市人民政府文件**

澄政规发〔2018〕4号

市政府关于印发《江阴市

公共租赁住房管理办法》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，各开发区管委会，市各委办局，市各直属单位：

现将《江阴市公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

江 阴 市 人 民 政 府

2018年11月6日

（此件公开发布）

江阴市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为健全和完善住房保障体系，规范公共租赁住房管理，根据《江苏省公共租赁住房管理办法》（省政府令73号）、《无锡市公共租赁住房管理办法》（锡政规〔2011〕2号）规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市范围内公共租赁住房（简称公租房）的规划、建设、收购、租赁和管理，适用本办法。

本办法所称公租房，是指政府投资或者提供政策支持，限定户型面积和租金水平，供给城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、引进人才、外来务工人员租住的保障性住房。

本办法所称城市中等偏下收入住房困难家庭，是指澄江街道范围内，家庭收入、住房状况等符合本办法规定条件的家庭。

本办法所称新就业人员，是指自大中专院校毕业不满5年，在本市有稳定职业的从业人员。

本办法所称引进人才，是指符合市人力资源和社会保障局（简称市人社局）制定的“引进人才”标准，在本市有稳定职业的从业人员。

本办法所称外来务工人员，是指在本市有稳定职业，但不具有本市户籍的从业人员。

第三条 发展公租房遵循“政府主导、社会参与、市场运作、因地制宜”的原则。

第四条 建立和施行公租房申请、审核、公示、轮候保障和退出等制度，确保公租房的分配和管理公开、公平和公正。

第五条 市住房和城乡建设局（简称市住建局）负责公租房的监督管理工作，制定公租房保障管理规定。

市民政局负责城市中等偏下收入住房困难家庭的收入核查和资格认定工作。

市人社局负责引进人才的标准制定和具体认定工作。

澄江街道办事处负责城市中等偏下收入住房困难家庭申请公租房的受理和初审工作。

市住房保障管理中心（简称市住保中心）负责具体实施公租房的保障和管理工作。

发展和改革、公安、监察、财政、国土、规划、审计、统计、物价、税务、市场监管、人民银行、银监、住房公积金管理中心、总工会等部门和单位，在各自职责范围内做好公租房相关工作。

第二章 优惠和支持政策

第六条 公租房建设涉及的行政性事业收费和政府性基金，参照经济适用住房和廉租住房的相关优惠政策执行。

第七条 公租房的建设和运营按照国家和省有关规定享受税收优惠政策。

第八条 公租房建设用地纳入年度土地供应计划，实行计划单列、专地专供。政府投资公租房的建设用地实行行政划拨，非政府投资公租房的建设用地采取出让、租赁或者作价入股等有偿方式供应，并将公租房的套型、建设标准和设施配套条件作为土地供应的前置性条件予以明确。

第九条 公租房实行谁投资、谁所有，投资者权益可依法转让。

第三章 资金和房源

第十条 政府筹措的公租房保障资金主要包括：

（一）财政年度预算安排的保障性安居工程保障资金；

（二）上级财政补助的公租房保障资金；

（三）按规定可以用于公租房的廉租住房保障资金；

（四）符合国家规定的投融资方式筹集的资金；

（五）公租房的租金收入；

（六）社会捐赠的资金；

（七）以其他方式筹措的资金。

第十一条 政府筹措的公租房保障资金实行专账核算、专款专用，专项用于政府投资公租房的保障开支，包括新建、改建、收购和租赁公租房，公租房的基本装修和维护管理，公租房项目贷款贴息等。

第十二条 政府投资公租房取得的租金收入，应当按照政府非税收入收缴管理制度规定，实行收支两条线管理。租金收入专项用于偿还政府投资公租房贷款以及维护管理等支出。

第十三条 公租房的房源主要包括：

（一）市政府投资新建、改建、收购、租赁的住房；

（二）各镇（街道）、各开发区投资新建、改建、收购、租赁的住房；

（三）企事业单位、社会组织投资新建、改建的住房；

（四）退出或闲置的廉租住房、经济适用住房；

（五）闲置的直管公房；

（六）其它可以用于公租房的房源。

第十四条 公租房应当按照有关规定办理不动产登记，但不得办理分户产权证。

第十五条 公租房及其用地不得转变用途，不得上市交易，不得分割登记，不得分户转让。

第十六条 任何单位不得以出租公租房等名义变相进行实物分房，不得擅自利用农村集体建设用地兴建公租房。

新就业人员和外来务工人员较多的大中型企业，新就业人员较多的高等学校等事业单位，在符合土地利用总体规划和城乡总体规划确定的土地用途前提下，经市政府批准，可以利用自有土地，自筹资金建设公租房，或者改造现有闲置房屋作为公租房。

第四章 保障对象和申请条件

第十七条 公租房保障对象为城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、引进人才、外来务工人员。根据各类人员对住房保障的实际需求，合理确定近期公租房的主要保障对象，有计划地实施公租房制度，逐步扩大保障范围。

第十八条 城市中等偏下收入住房困难家庭申请公租房，应当同时具备下列条件：

（一）申请人具有澄江街道户籍；

（二）家庭收入符合市政府公布的城市中等偏下收入家庭标准；

（三）申请人及其配偶、未婚子女在本市无住房，且未租住公有住房；

（四）市政府规定的其他条件。

第十九条 新就业人员申请公租房，应当同时具备下列条件：

（一）申请人具有全日制大中专院校毕业证书，自毕业当月计算起未满5年；

（二）申请人在本市有稳定职业，已与本市用人单位签订劳动（聘用）合同1年以上，且合同履行满3个月，并自合同履行起连续缴纳社会保险费；

（三）申请人及其配偶、未婚子女在本市无住房，且未租住公有住房；

（四）市政府规定的其他条件。

第二十条 引进人才申请公租房，应当同时具备下列条件：

（一）申请人符合市人社局制定的“引进人才”标准，具体包括以下人员：

1．来本市创新创业的领军型人才；

2．市人社局、市科技局引进的柔性高层次人才；

3．市人社局批准引进的具有硕士以上学位或具有高级职称的“双高”人才，以及具有本科（含）以上学历且具有中级以上职称的急需紧缺人才；

（二）申请人在本市有稳定职业，已与本市用人单位签订劳动（聘用）合同1年以上，且合同履行满3个月，并自合同履行起连续缴纳社会保险费；

（三）申请人及其配偶、未婚子女在本市无住房，且未租住公有住房；

（四）市政府规定的其他条件。

第二十一条 外来务工人员申请公租房，应当同时具备下列条件：

（一）申请人持有本市居住证，并在本市实际居住满2年；

（二）申请人在本市有稳定职业，已与本市用人单位（本地注册企业）签订劳动（聘用）合同1年以上，且合同履行1年以上，并自合同履行起连续缴纳社会保险费；

（三）申请人及其配偶、未婚子女在本市无住房，未租住公有住房，且用人单位未安排住房；

（四）市政府规定的其他条件。

第二十二条 申请人及其配偶、未婚子女在本市具有下列情形之一的，不得申请公租房：

（一）拥有私有产权房屋；

（二）申请之日起前5年内有房产转让行为（因治疗重大疾病而出售家庭唯一住房的除外）；

（三）已领取房屋征收（拆迁）安置补偿金；

（四）正在享受住房保障政策；

（五）正在租住公有住房或人才公寓；

（六）通过购买商品住房取得本市户籍；

（七）已领取安家补贴，或正在享受大学生租房补贴。

第二十三条 城市中等偏下收入住房困难家庭标准，由市住建局定期会同市财政局、市民政局核定，报市政府同意后公布实施。

第五章 申请和审核

第二十四条 城市中等偏下收入住房困难家庭申请承租公租房，应当提供下列材料：

（一）申请表；

（二）申请人及其配偶、未婚子女的身份证明、户籍证明、婚姻证明；

（三）申请人及其配偶、未婚子女的收入证明和住房证明；

（四）按规定需要提供的其他材料。

第二十五条 新就业人员、引进人才、外来务工人员申请承租公租房，应当提供下列材料：

（一）申请表；

（二）申请人的身份证明、户籍（居住）证明、婚姻证明；

（三）申请人的劳动（聘用）合同、社会保险费缴纳证明；

（四）申请人及其配偶、未婚子女的住房证明；

（五）按规定需要提供的其他材料。

新就业人员和引进人才除提供上述材料外，还应当提供全日制大中专院校毕业证书。

第二十六条 城市中等偏下收入住房困难家庭申请承租政府投资公租房，按照下列程序办理：

（一）申请人向澄江街道办事处提交书面申请和相关材料；

（二）澄江街道办事处应当自收到申请材料之日起15个工作日内提出初审意见并公示，公示期10日。经公示无异议或异议不成立的，将申请材料、初审意见和公示情况报送市民政局；

（三）市民政局应当自收到澄江街道办事处报送的初审材料之日起10个工作日内，对申请人的家庭收入是否符合条件提出审核意见，并将符合条件的申请材料和审核意见转送市住建局；

（四）市住建局应当自收到市民政局转送的申请材料和审核意见起10个工作日内，对申请人的家庭住房及其它情况是否符合条件提出审核意见；

（五）经审核符合条件的，由市住建局予以公示，公示期10日。经公示无异议或异议不成立的，由市住建局予以登记，书面通知申请人，并向社会公布登记结果。经审核不符合条件的，由市住建局书面通知申请人，并说明理由。

第二十七条 新就业人员、外来务工人员申请承租政府投资公租房，按照下列程序办理：

（一）申请人向用人单位提交书面申请和相关材料，用人单位审核后，统一报送至市住建局；

（二）市住建局应当自收到申请材料之日起10个工作日内提出审核意见；

（三）经审核符合条件的，由市住建局予以公示，公示期10日。经公示无异议或异议不成立的，由市住建局予以登记，书面通知用人单位，并向社会公布登记结果。经审核不符合条件的，由市住建局书面通知用人单位，并说明理由。

第二十八条 引进人才申请承租政府投资公租房，按照下列程序办理：

（一）申请人向用人单位提交书面申请和相关材料，用人单位审核后，统一报送至市人社局；

（二）市人社局应当自收到申请材料之日起10个工作日内，对申请人进行认定，并将符合条件的申请材料和认定意见转送市住建局；

（三）市住建局应当自收到市人社局转送的申请材料和认定意见起10个工作日内提出审核意见；

（四）经审核符合条件的，由市住建局予以公示，公示期10日。经公示无异议或异议不成立的，由市住建局予以登记，书面通知用人单位，并向社会公布登记结果。经审核不符合条件的，由市住建局书面通知用人单位，并说明理由。

第二十九条 城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、引进人才、外来务工人员申请承租非政府投资公租房的，应当向公租房所有权人提交书面申请和相关证明材料，由公租房所有权人自行确定配租结果，并书面通知申请人。

第六章 租赁管理

第三十条 公租房的住房类型应当根据保障对象的居住需求以及本市居民的居住水平合理确定。公租房的套型面积以及人均最低租住标准应当符合国家和省有关规定。

第三十一条 公租房应当按照规定标准进行必要的装修，配置基本生活设施，满足承租人的基本生活需求。

第三十二条 公租房实行就近就地安置。

第三十三条 政府投资公租房实行轮候保障，市住建局应当按照轮候顺序和配租标准确定配租结果，通知登记在册的申请人。符合公租房配租条件的省部级以上劳模、全国英模、荣立二等功以上复转军人、有突出贡献和特殊技能的人员、从事艰苦岗位作业的人员、重度残疾人员，应当优先配租；符合公租房配租条件的特困职工、重病人员、市政府引进的专门人才，可以优先配租。

第三十四条 非政府投资公租房的所有权人应当及时将配租结果报送市住建局备案，市住建局应当加强对非政府投资公租房配租情况的指导和监督管理。

第三十五条 城市中等偏下收入住房困难家庭申请承租政府投资公租房的，由申请人作为承租人，与市住保中心签订公租房租赁合同。

新就业人员、引进人才、外来务工人员申请承租政府投资公租房的，由申请人作为承租人、用人单位作为担保人与市住保中心共同签订公租房租赁合同。

第三十六条 已登记在册的公租房申请人，无正当理由不签订公租房租赁合同或者不按规定时间办理入住手续的，作弃权处理，2年内不得再次申请公租房。

第三十七条 政府投资公租房的租金实行政府定价，由市物价局会同市住建局、市财政局制定，租金标准控制在同地段市场租金的70%左右，并按年度实行动态调整发布。非政府投资公租房的租金实行政府指导价，由市物价局定期调整发布。

第三十八条 政府投资公租房的初次承租期不超过5年。初次承租期满后，承租人仍符合保障条件的可以申请续租，续租必须重新签订租赁合同。新就业人员的续租期最多不超过5年，且续租期内收取市场租金。

第三十九条 政府投资公租房实行年审制度，经年审，承租人具有下列情形之一的，应当退出已承租的公租房：

（一）城市中等偏下收入住房困难家庭在承租期内，不再符合市政府公布的住房困难标准或者收入线标准；

（二）新就业人员、引进人才、外来务工人员在承租期内，在本市已购买住房、另行承租住房或者不在本市就业。

第四十条 承租人应当按照公布的租金标准和租赁合同约定及时缴纳租金及相关费用，并承担相应的物业服务费。

新就业人员、引进人才、外来务工人员承租政府投资公租房的，用人单位同时承担对本单位承租人员的管理责任，并配合市住建局做好公租房管理工作。

第四十一条 符合租房提取住房公积金条件的承租人及其配偶，每年可以按照无锡市住房公积金管理中心的有关规定提取住房公积金，用于支付配租住房的租金。

第四十二条 承租人享有配租住房的使用权，不享有配租住房的收益权和处分权，其使用权不得转让。承租人不得擅自对配租住房进行二次装修，不得改变配租住房的原有使用功能以及内部结构。承租人基于对配租住房的合理利用所形成的固定附属物归公租房所有权人所有，退房时不予补偿。

第四十三条 市住建局应当建立健全公租房档案管理制度，做好纸质档案和电子档案的收集、管理及利用工作，并根据申请人享受的住房保障变动情况及时变更，实现公租房档案的动态管理。

第七章　监督管理

第四十四条 承租人有下列行为之一的，市住保中心或者公租房所有权人可以解除租赁合同，收回已配租的公租房：

（一）采取提供虚假证明材料等方式骗取公租房；

（二）转借、转租公租房；

（三）改变公租房结构或使用性质；

（四）无正当理由连续空置6个月以上；

（五）无正当理由累计拖欠租金6个月以上；

（六）在公租房中从事违法活动；

（七）违反租赁合同约定的其他行为。

承租人有上述行为的，由市住建局将其行为记入信用档案，5年内不得再次申请公租房。

第四十五条 用人单位为申请人提供虚假证明申请政府投资公租房的，由市住建局给予通报批评，并在2年内停止受理该单位的申请。

第四十六条 承租人在公租房租赁期满或者不符合公租房保障条件的情形下，因特殊情况不能按期退房的，可以延长租赁期限12个月，延长期内实行市场租金。延长期满后仍不退房的，按照当年同地段市场租金的1.2倍计收其超期居住的租金，并自超期居住起3年内不得申请公租房。

承租人、用人单位拒绝履行租赁合同义务或者承租人不再符合公租房保障条件，拒不退房的，市住保中心或者公租房所有权人可以依法申请人民法院强制执行。

第四十七条 承租人租住公租房，负有合理使用的责任，因使用不当造成公租房及其附属设施设备损坏的，应当赔偿；因过失造成责任事故的，应当承担相应的法律责任。

第四十八条 本办法第五条涉及的部门和单位的工作人员，在公租房保障工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由行政主管部门或者监察机关依法依纪给予处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第八章　附 则

第四十九条 公租房管理的具体适用问题由市住建局负责解释。

第五十条 本办法自2019年1月1日起施行。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，市法院，市检察院，市人武部，市各群团，各驻澄单位。

江阴市人民政府办公室 2018年11月7日印发