附件：

《永平县公共租赁住房管理办法（草案）》

听证会听证报告

一、听证事由

对《永平县公共租赁住房管理办法（草案）》进行听证。

二、听证会举行的时间、地点、参加人

（一）时间：2022年11月10日（星期四）14：30时—17：00时。

（二）地点：永平县住房和城乡建设局五楼会议室。

（三）参加人：

1.听证主持人：张国柱 永平县住房和城乡建设局局长

2.决策发言人：

杨富东 永平县住房和城乡建设局副局长

张 霞 永平县住房和城乡建设局住房保障股股长

3.听证监察人：

马义军 永平县司法局副局长

余金海 永平县纪委监委驻永平县住建局纪检监察组监察员

李正功 永平县人民政府政务督查员

4.听证代表：共17人，其中：人大代表、政协委员、相关单位工作人员、法律工作者12人，利害关系人5人。

三、各个方面听证代表的主要意见及理由

（一）建议对第4章“租金标准”表述再清楚。

（二）建议下步工作中加强对物业管理公司监管，要求物业公司加强对公共租赁住房小区服务、管理，切实履行服务职责。

（三）建议空房信息更新及时，根据公租房人员申请情况及时对社会公布公共租赁住房房源情况。

（四）建议在审核过程中，把细则传一份给社区，方便在审核过程中把好关。

（五）建议明确第4页第15条第三点轿车是指所有车辆吗?还是非机动车辆。

（六）建议明确第5章公共租赁住房实行轮候制后，在轮候期间是否可以申请租赁补贴？

（七）建议第3章在永平县城经营的个体户后加个体“工商”两个字。

（八）永平一中的公租房，在长达9年多的管理中由于建盖时间的长远，永平一中的公租房存在一些养护维修问题，如公共设施老化严重、房屋下水问题，但公共设施设备的维修过程中因没有资金出现了一些难度。本办法第12页第8章资金管理中按租金管理的20%提取维修基金，收取的租金都是按规定全部上缴，近几年上缴的租金没有返回20%，给维修带来了困难，建议返回。

（九）建议在分配管理章节明确对承租人的承租情况进行动态复审。

（十）建议在资金管理第12页36条公共租赁住房的租金标准，加上根据国家有关规定收取，加在最后。

（十一）建议在第5页第三点在永平县城镇从事经营的个体工商户加上正常经营的个体工商户。

（十二）低收入人口由相关职能部门审核，不是民政部门一家审核，建议加上相关部门，县民政部门审核社会救助情况。

（十三）建议加强数据比对。

（十四）兜底的对象明确一下，建议取消。

（十五）建议聘请第三方公证部门清除物品。

四、决策发言人的主要依据及理由

依据《廉租住房保障办法》（建设部令第162号）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《云南省公共租赁住房管理暂行办法》、《云南省退役军人事务厅等5部门关于加强困难退役军人帮扶援助工作的实施意见》（云退役规〔2020〕1号）等有关法规和文件规定。

五、听证会评议情况和听证意见、建议的采纳情况

对代表们提出的问题认真进行解答，高度重视听证代表提出的意见，认真采纳合理化建议。因租金是动态，根据市场的租金来动态制定公租房租金标准，所以对“租金标准”表述再明确具体金额的意见不予采纳；对“轿车”改为“非营运车辆”、个体户加上“工商”和“正常经营”、加强数据比、加强公租房物业管理、轮候期间可以申请租赁补贴等意见予以采纳；文本的语句中加以完善，斟酌、核对，做到表述准确，内容细化的意见予以采纳。

附件：1.《永平县公共租赁住房管理办法（草案）》（听证修改稿）

2.关于《永平县公共租赁住房管理办法（草案）》（听证稿）主要内容的说明

附件1：

永平县公共租赁住房管理办法（草案）

第一章 总 则

　　第一条 为了规范和加强永平县公共租赁住房管理工作，有效解决城镇中低收入家庭的基本住房需求，根据《廉租住房保障办法》（建设部令第162号）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《云南省公共租赁住房管理暂行办法》、《云南省退役军人事务厅等5部门关于加强困难退役军人帮扶援助工作的实施意见》（云退役规〔2020〕1号）等有关法规和文件规定，结合实际，制定本办法。

　　第二条 永平县行政区域内公共租赁住房的建设、分配、退出、运营及监督管理，适用本办法。

　　第三条 本办法所称公共租赁住房，是指政府提供财政投入和政策支持，按照合理标准组织建设的为符合本办法规定条件的中低收入家庭提供的限制租金、限制面积标准的保障性住房。

　　第四条 公共租赁住房来源包括下列方面：

　　（一）政府投资建设的住房；

　　（二）政府购买、改造、租赁的住房；

　　（三）政府依法收回、征收的住房；

　　（四）企业或者其他组织按照与政府约定建设的住房；

　　（五）普通商品房项目中配建、代建的保障性住房；

　　（六）政府通过其他途径筹集的住房。

　　第五条 县住房和城乡建设行政管理部门是公共租赁住房的主管部门，负责全县公共租赁住房的建设和综合协调管理工作，并承担下列职责：

　　（一）组织编制公共租赁住房建设规划、年度计划，明确公共租赁住房建设规模、土地、资金安排、项目布局、套型结构和工作机制等内容，并向社会公布；

（二）牵头组织相关部门对申请公共租赁住房的家庭进行资格审核、审查公示、审核批准。

（三）设立举报电话、信箱、电子邮箱，畅通信访举报渠道。

　　第六条 县级相关部门应当配合住房和城乡建设行政管理部门共同做好公共租赁住房的建设、监督、管理等工作，并分别承担下列职责：

　　（一）县财政行政管理部门负责公共租赁住房建设资金的筹集及资金使用情况的监督管理工作，及时将公共租赁住房资金划入资金专户，并将公共租赁住房专项工作经费纳入财政预算；

　　（二）县民政行政管理部门及相关职能部门负责城镇低收入家庭住房保障对象的审核工作；

　　（三）县自然资源行政管理部门负责办理公共租赁住房建设用地划拨相关手续及申请对象不动产登记情况审核；

　　（四）县发展和改革行政管理部门负责城镇公共租赁住房建设项目的立项审批工作；

　　（五）县公安行政管理部门负责公共租赁住房申请对象的户口户籍关系及车辆情况审核；

　　（六）县人力资源和社会保障、市场监督、税务、金融等行政管理部门和审计、监察机关按照各自职责负责公共租赁住房的有关工作。

　　第七条 建有公共租赁住房的乡镇人民政府或机关、企事业单位具体负责本单位公共租赁住房的入住资格审核、运营管理工作。建在其它区域的公共租赁住房入住对象资格审核由县住房和城乡建设行政管理部门牵头负责、运营管理由永平县安居公共租赁住房运营有限公司负责。

　　第八条 县人民政府鼓励单位、组织和个人对公共租赁住房建设、分配、管理等方面的违法违规行为进行监督举报。举报经查证属实的，对举报单位、组织和个人给予奖励。

第二章 建设管理

　　第九条 公共租赁住房建设应当遵循经济适用、保障生活的原则，符合城乡总体规划、土地利用总体规划及相关规划。

　　第十条 县人民政府将公共租赁住房建设纳入全县国民经济发展计划和项目投资计划，并加强管理。

　　第十一条 县自然资源行政管理部门应当将公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，确保满足实际用地需要。

　　第十二条 列入公共租赁住房计划的项目，原则上不得调整，确需调整的，必须按程序报原项目批准部门核准。

　　第十三条 公共租赁住房建设资金按下列渠道筹集：

　　（一）上级财政补助的专项建设资金；

　　（二）县级财政预算安排的专项建设资金；

　　（三）公共租赁住房建设融资；

　　（四）出租、出售公共租赁住房的收益；

　　（五）公共租赁住房配套建设的商业设施出售、出租收入；

　　（六）其他方式筹集的资金。

第十四条 新建公共租赁住房户型结构以小户型为主，单套建筑面积一般控制在50平方米以内，最大不得超过70平方米。

第三章 分配管理

　　第十五条 公共租赁住房保障地规划区户籍居民同时符合以下条件的，可以申请公共租赁住房。

　　（一）人均住房建筑面积在公共租赁住房保障地低于15平方米；

　　（二）人均月收入低于个人所得税起征点（最新起征标准）；

　　（三）非营运机动车辆含增值税价低于15万元；

　　（四）工商注册资本认缴资金低于30万元；

（五）家庭财产低于30万元，包括银行存款和有价证券、营运机动车辆、船舶、房屋、债权、其他财产。其中：县城规划区住房（砖混结构）100平方米、商铺45平方米及县城规划区外住房（砖混结构）200平方米以上，视为家庭财产超过30万元。

　　外来务工人员申请公共租赁住房在符合以上条件的同时还必须符合下列条件之一：

　　（一）永平县籍公共租赁住房保障地规划区外的外来务工人员，与企业签订劳动合同并经县人力资源和社会保障部门鉴证的，在永平县城镇稳定就业、连续务工1年以上；未签订劳动合同的，在永平县城镇稳定就业、连续务工2年以上；

　　（二）非永平县籍外来务工人员，与企业签订劳动合同并经县人力资源和社会保障部门签证的，在永平县城镇稳定就业、连续务工2年以上；未签订劳动合同的，在永平县城镇稳定就业、连续务工3年以上；

　　（三）在永平县城正常经营1年以上的个体工商户。

第十六条 一个家庭只能租赁一套公共租赁住房，公共租赁住房申请人应当年满18周岁，且具备完全民事行为能力。公共租赁住房可以家庭、单身人士方式申请。

 （一）家庭申请的，需确定1名符合申请条件的家庭成员为申请人，其配偶和具有法定赡养、[抚养](https://v.66law.cn/shuofa/hyjt/znfy/%22%20%5Ct%20%22_blank%22%20%5Co%20%22%E6%8A%9A%E5%85%BB)、[扶养](https://www.66law.cn/laws/hunyinjiating/jiehun/fuyang/%22%20%5Ct%20%22_blank%22%20%5Co%20%22%E6%89%B6%E5%85%BB)关系的共同居住生活人员为共同申请人。

（二）单身人士申请的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的[离婚](https://www.66law.cn/laws/hunyinjiating/lihun/%22%20%5Ct%20%22_blank%22%20%5Co%20%22%E7%A6%BB%E5%A9%9A)或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来永平工作人员可以作为单身人士申请。

　　第十七条 申请公共租赁住房按照提出申请、部门审核、审查公示、审核批准的程序办理。

　　（一）提出申请。单身人士申请公共租赁住房的，本人为申请人；家庭申请公共租赁住房的，推举一名家庭成员作为申请人，其它家庭成员为共同申请人；各乡镇人民政府、县级各部委办局、人民团体、企事业单位可组织并代表符合条件的职工统一申请；

　　（二）部门审核。就业单位和居（村）民委员会审核申请人的就业、收入和住房情况；县民政部门审核申请人的社会救助最低保障情况；县公安部门审核申请人的户口户籍及车辆情况；县自然资源局、县住房和城乡建设部门审核申请人的房产情况；其他部门分别审核申请人的相关情况；

　　（三）审查公示。县住房和城乡建设部门对审查合格的申请人资格在当地媒体公示不少于15天；

　　（四）审核批准。对经公示无异议的，书面通知申请人作为保障对象予以登记，进入轮候库，并向社会公开登记结果。对公示有异议的，由县住房保障部门进行调查，异议不成立的，予以登记；异议成立的，书面通知申请人，并说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以向县住房和城乡建设部门申请复核。县住房和城乡建设部门会同相关部门进行复核,并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

　　第十八条 申请人应当向县住房和城乡建设部门如实申报家庭住房、收入和财产状况，并提供以下申请材料：

　　（一）书面申请；

　　（二）云南省公共租赁住房申请书；

　　（三）属永平县户籍的提供家庭成员身份证和户口簿、结婚证复印件；不属永平县户籍的还需提供《居住证》复印件；

　　（四）申请人承诺；

　　（五）其他需要提供的材料。

　　第十九条 公共租赁住房实行轮候制度，轮候期不超过5年。轮候期间，符合保障条件的，可以申请公共租赁住房租赁补贴，有下列情形之一的，予以优先分配：

　　（一）孤寡老人；

　　（二）获得省级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、劳动模范称号的；

　　（三）居住在D级危房、需立即搬离的；

　　（四）因建设被征地后完全失地或失地较多的农民；

　　（五）其他急需救助的家庭或者个人。

　　第二十条 公共租赁住房可以提供给受灾群众、棚户区（含危房）改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋征收对象等群体作为临时过渡安置住房。

　　第二十一条 已享受福利分房、经济适用住房等保障性住房，或者领取住房租赁补贴的家庭或个人，不得租赁公共租赁住房。

　　第二十二条 公共租赁住房承租人应当遵守下列规定：

　　（一）缴纳租赁保证金；

　　（二）公共租赁住房不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动；

　　（三）爱护并合理使用公共租赁住房及附属设施，不得擅自对房屋进行装修和改变用途；

　　（四）按时缴纳环卫、供水、供电、燃气、电话、有线电视、停车、物业服务等费用。

　　第二十三条 承租人因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，应当修复完好或者足额赔偿；逾期不缴纳水、电、气、通信、电视、停车、物业服务等费用的，按照合同约定处理。

　　第二十四条 公共租赁住房租赁期限一般为3—5年，租赁期满需要续租的，承租人应当在合同期满3个月前提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

第二十五条 县住房和城乡建设部门按照“一户一档”的要求，对公共租赁住房申请人建立住房保障档案，档案资料包括申请、审核、实施保障及年度复核等相关材料。

第四章 分级定租

第二十六条 公共租赁住房租金分为4个级别

（一）县城公租房租金：适用对象为符合永平县公共租赁住房保障条件的承租群体。

（二）廉租房租金：适用对象为符合永平县公共租赁住房保障条件，且申请人或配偶为永平县户籍过渡期间脱贫人口和监测对象、城乡低保户、城乡特困户、孤儿、重度残疾人户，生活严重困难的退役军人及定期领取抚恤补助的“三属”7类特殊承租群体。

（三）乡镇公租房租金：适用对象为租住各乡镇单位内部公共租赁住房的承租群体。

（四）县城市场租金：适用对象为已入住公共租赁住房，在动态审核中不符合保障条件且暂时不能腾退的承租群体。

第五章 租赁补贴

第二十七条 符合公共租赁住房保障条件且在县城规划区承租住房的，可以申请公共租赁住房租赁补贴，公共租赁住房租赁补贴标准分2档。一档：适用对象为符合公共租赁住房租赁补贴条件，且属永平县户籍的“7类特殊群体”，补贴标准为6元—7元／平方米；二档：适用对象为符合公共租赁住房租赁补贴条件，补贴标准为4元—5元／平方米。

第二十八条 公共租赁住房租赁补贴面积。结合租赁补贴申请家庭的成员数量和人均住房面积情况确定补贴面积，人均租赁补贴保障面积不超过15平方米，户均租赁补贴保障面积不超过60平方米。

第六章 退出管理

　　第二十九条 公共租赁住房承租人有下列行为之一且拒不整改的，出租方有权单方解除租赁合同，提前收回公共租赁住房，其行为记入信用档案，并取消其在5年内再次申请租赁或购买公共租赁住房的资格：

　　（一）未如实申报家庭收入、家庭人口或住房状况，采取提供虚假材料等方式骗取公共租赁住房的；

　　（二）发布出租信息，转借、转租或者利用承租房屋从事经营活动、擅自调换承租房屋的；

　　（三）擅自改变房屋结构或者使用性质及附属设施设备的；

　　（四）故意或者过失损坏承租房屋，在出租人提出的合理期限内未修复的；

　　（五）累计逾期6个月以上未支付租金或物业服务费的；

　　（六）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

　　（七）在公共租赁住房内从事违法活动或损害公共利益的；

（八）不按约定安全使用房屋导致房屋结构损坏、火灾等重大安全事故的；

（九）其他违反公共租赁住房管理规定及违反租赁合同其他约定的。

　　第三十条 公共租赁住房承租期间，不定期的进行动态审核，对审核中发现不再符合本办法第十五条规定条件的，由县住房和城乡建设部门书面通知承租人限期腾退公共租赁住房，未按要求腾退的，按市场租金标准缴纳租金。不按市场租金缴纳租金的承租人，由县住房和城乡建设部门在县政府网站等各种媒介上进行曝光，曝光后仍不退房的，按程序向人民法院提出诉讼，请求依法清退。

第三十一条 对不再居住在公共租赁住房且经公告后仍联系不到户主的住户，按法律程序入户并聘请第三方公证部门对家庭物品进行清点登记，按司法程序强制搬至指定地点封存后清退。

第七章 运营管理

　　第三十二条 永平县安居公共租赁住房运营有限公司是公共租赁住房运营管理的责任主体。牵头组织各职能部门及物业管理单位对公共租赁住房运营情况进行日常巡查和重点抽查，及时向社会公布运营情况。

　　第三十三条 公共租赁住房可以委托物业服务机构进行管理，不具备委托条件的，可以委托公共租赁住房所在地的单位自行管理。

　　第三十四条 公共租赁住房物业管理单位应当保证物业管理达到规定标准，同时承担下列职责：

　　（一）管理、维修小区设施设备，维护小区环境卫生和秩序；

　　（二）受理公共租赁住房报修申请，协助做好施工监督、竣工验收和现场管理等工作；

　　（三）协助公共租赁住房产权单位登记住房入住、使用情况，发现违规出租、出借、转让、调换、经营、空置等情况及时报告；

　　（四）开展日常巡查和重点抽查，加强房屋安全监管，制止承租户违章搭建、改变房屋用途或擅自拆改房屋等行为，并及时报告；

　　（五）配合相关部门定期走访承租户，收集意见建议，及时了解承租户家庭成员收入、住房变化情况；

　　（六）协助公共租赁住房产权单位办理承租户入住、退出等相关手续；

　　（七）协助有关部门核实、处理有关投诉、举报；

（八）其它受委托事项。

第八章 资金管理

　　第三十五条 公共租赁住房涉及资金实行“专项管理、专账核算、封闭运行、专款专用”，不得截留、挤占、挪作他用，也不得用于平衡本级预算。

　　第三十六条 公共租赁住房租金标准为不高于同地段、同档次市场租金的70%；对不同申请条件的承租人租金标准按相关规定分级定租。

　　第三十七条 公共租赁住房租金等运营收入，实行“收支两条线”管理，租金收取后统一上缴县财政，按照租金收入的20%提取住宅专项维修资金，专项用于公共租赁住房的建设管理和运营维护。

　　第三十八条 住宅专项维修资金、电梯维护费、供水二次加压费、房屋租金等其它专项核定费用用于公共租赁住房的维修和改造；使用该专项资金由永平县安居公共租赁住房运营有限公司和物业管理部门制定支出计划，县住房和城乡建设主管部门按照规定审核报批后列支。

第三十九条 环卫、供水、供电、燃气、电话、有线电视、停车、物业服务等费用由承租人承担，相关单位向公共租赁住房承租人直接收取。

第九章 信息公开

　　第四十条 公共租赁住房信息公开内容包括以下方面：

　　（一）年度建设计划及完成情况；

　　（二）公共租赁住房建设项目信息；

　　（三）分配的政策、对象、房源、程序、过程、结果及退出情况等；

　　（四）申请和退出公共租赁住房的个人信息；

　　（五）其他按照规定应当公开的信息。

　　第四十一条 县住房和城乡建设部门应当及时更新和维护公共租赁住房信息数据，建立信息管理系统，健全档案检索体系，完善公共租赁住房和承租人档案，做好档案的录入、管理、使用、移除等工作。

　　第四十二条 县住房和城乡建设部门应当健全工作机制，及时将应当公开的公共租赁住房信息在当地电视、报纸、政府网站等媒体上公开，做好信息的收集、整理、公布、更新等工作。

　　第四十三条 县住房和城乡建设部门应当建立公众监督机制，通过设立举报电话、信箱、电子邮箱等方式畅通信访举报渠道，接受社会监督。

第十章 法律责任

　　第四十四条 为申请人出具虚假材料的，由有关部门依法追究相关单位和人员的责任。

　　第四十五条 房地产中介机构违规代理出租、转租公共租赁住房的，由有关部门按照规定予以处理。

　　第四十六条 县住房和城乡建设部门和有关行政管理部门工作人员，违反本办法规定，在公共租赁住房建设、分配、管理和退出过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的，由纪检监察机关按照规定处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十一章 附 则

　　第四十七条 本办法解释部门为永平县住房和城乡建设局，自XXX年XXX月XXX日起施行。《永平县公共租赁住房管理办法》（永平县人民政府公告第57号）同时废止。

附件2：

关于《永平县公共租赁住房管理办法（草案）》主要内容的说明

1. 修订《办法》的必要性和重要性

住房问题是重要的民生问题，保障性住房是党中央、国务院为推动科学发展，加快转变经济发展方式，保障和改善民生采取的重大举措。2008年以来，我县认真贯彻执行国家保障性住房建设有关政策，始终把保障性住房建设作为落实科学发展观及保障和改善民生、执政为民的一项重要工作，不断强化职能，切实加强领导，创新工作思路。目前，共投资29714万元，在13个片区建成公共租赁住房118850平方米2372套，经批准销售240套后，实际保有量达109852平方米2132套，已全部分配入住，分配入住率100%，累计查处不符合保障对象594户，有效解决了城镇低收入家庭的住房困难问题。

为认真贯彻落实城镇保障性住房政策，规范城镇保障性住房管理，2017年8月，依据《云南省公共租赁住房管理暂行办法》我县出台了《永平县公共租赁住房管理办法》。在《办法》实施中，始终坚持“依法依规、阳光操作、公平公正”原则，切实加强保障性住房建设、准入、轮候、配租、退出及监督等各个环节的管理，不断强化建设、政策、对象、房源、程序、过程、结果、退出等信息公开，确保了《办法》宣传学习到位、贯彻执行到位，起到了规范和加强公共租赁住房管理工作的作用。在实际工作中，存在保障对象家庭收入和住房改善未及时申报，住房、车辆、收入、工商注册、城镇低保等信息共享机制不健全，审核公示程序不适应提高分配效率要求，退出查处强制性措施乏力，现有保障房房源无法满足需求等困难和问题，这些困难和问题需要及时研究，制定政策措施给予解决。同时，随着我县公共租赁住房保障对象管理工作的不断细化及国家、省有关公共租赁住房保障政策的不断完善，现《办法》已不能满足现有住房保障工作的需求，加之当前，我县公共租赁住房的建设已告一段落，当前和今后一段时期的工作重点是做好城镇保障性住房分配与管理工作，因此，尽快制定一个科学规范、高效务实、操作性强的管理办法，就显得尤为迫切重要。

二、修订本《办法》的过程及法律依据

（一）起草过程。2022年1月以来，根据《云南省推进公共租赁住房分配管理运营工作试点方案》，结合保障性安居工程跟踪审计整改要求，认为对《永平县城镇保障性住房管理暂行办法》进行修订的条件已经成熟，在充分调查研究的基础上，县人民政府分管领导对《办法》的修订工作进行了专门安排，对《办法》的部分内容进行修改后，将《办法》草案印发相关部门、法律工作者及公租房保障对象广泛征求意见。根据相关部门、法律工作者及公租房保障对象反馈的意见和建议进行沟通细化，对《办法》草案有关条款作了认真细致的修改，并请政府聘请的法律顾问对《办法》的条款进行法律方面再次进行审核、修改、完善，形成了该文本。9月县司法局对《永平县公共租赁住房管理办法》（报审稿）的合法性进行了审查，11月10日召开听证会，11月21日县司法局再次对修改后的《永平县公共租赁住房管理办法》的合法性进行了审查，出具审查报告。

 （二）起草依据。依据建设部《廉租住房保障办法》（建设部第162号令）、住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《云南省公共租赁住房管理暂行办法》《云南省退役军人事务厅等5部门关于加强困难退役军人帮扶援助工作的实施意见》（云退役规〔2020〕1号）、《永平

县公共租赁住房管理办法》永平县人民政府公告第57号文件等有关法律法规规定。

三、《办法》需要说明的几个问题

本《办法》共分十一章四十七条，其主要内容有：总则、建设管理、分配管理、分级定租、租赁补贴、退出管理、运营管理、资金管理、信息公开、法律责任、附则。较原《暂行办法》增加了二章（分级定租、租赁补贴），增加了二条。

（一）本《办法》修订的主要内容

1、工作职能进一步明确。本次修订明确了建有公共租赁住房的乡镇人民政府或机关、企事业单位具体负责本单位公共租赁住房的入住审核、运营管理工作。建在其它区域的公共租赁住房入住审核、运营管理工作由县住房和城乡建设行政管理部门负责。

2、进一步明确公共租赁住房保障条件。（1）家庭财产低于30万元，是指银行存款和有价证券、机动车辆（不含残疾人功能性补偿代步机动车辆）、船舶、房屋、债权、其他财产。其中：县城规划区住房（砖混结构）100平方米、商铺45平方米及县城规划区外住房（砖混结构）200平方米以上，视为家庭财产超过30万元。（2）人均月收入低于个人所得税起征点，规定了在《办法》有效期内是按最新起征标准执行。（3）明确务工时间的计算，申请人必须在保障地稳定就业、连续务工多长时间。（4）不属永平县户籍的在提供本人身份证复印件的同时增加提供在永平县居住工作的《居住证》。

3、明确租赁补贴标准：符合公共租赁住房保障条件且在县城规划区承租住房的，可以申请公共租赁住房租赁补贴，公共租赁住房租赁补贴标准分2档。一档：适用对象为符合公共租赁住房租赁补贴条件，且属永平县户籍的“7类特殊群体”，补贴标准为6元—7元／平方米；二档：适用对象为符合公共租赁住房租赁补贴条件，补贴标准为4元—5元／平方米。

4、制定了公共租赁住房租金标准为4个级别：县城公租房租金：适用对象为符合永平县公共租赁住房保障条件的承租群体；廉租房租金：适用对象为符合永平县公共租赁住房保障条件，且申请人或配偶为永平县户籍过渡期间脱贫人口和监测对象、城乡低保户、城乡特困户、孤儿、重度残疾人户，生活严重困难的退役军人及定期领取抚恤补助的“三属”7类特殊承租群体；乡镇公租房租金：适用对象为租住各乡镇单位内部公共租赁住房的承租群体；县城市场租金：适用对象为已入住公共租赁住房，在动态审核中不符合保障条件且暂时不能腾退的承租群体。

5、对公共租赁住房承租人有违反租赁合同或其它不符合保障条件且拒不整改的，明确了房屋的收回程序（1）公共租赁住房承租期间，不定期的进行动态审核，对审核中发现不再符合本办法第十五条规定条件的，由县住房和城乡建设部门书面通知承租人限期腾退公共租赁住房，未按要求腾退的，按市场租金标准缴纳租金。不按市场租金缴纳租金的承租人，由县住房和城乡建设部门在县政府网站等各种媒介上进行曝光，曝光后仍不退房的，按程序向人民法院提出诉讼，请求依法清退。（2）对不再居住在公共租赁住房且经公告后仍联系不到户主的住户，按法律程序入户并聘请第三方公证部门对家庭物品进行清点登记，按司法程序强制搬至指定地点封存后清退。

（二）本《办法》规范的主要内容

第一章 总则。主要介绍了制定《办法》的法律法规依据、适用范围、遵循的原则、房源及职责等内容，包括第一条至第八条；

第二章 建设管理。主要介绍了建设规划、投资计划、资金渠道、户型面积等，包括第十条至第十四条；

第三章 分配管理。主要介绍了申请条件、审核审批程序、申请提供材料、优先分配情形、承租人义务、租赁期限等内容，包括第十五条至第二十五条。

第四章 分级定租。主要介绍了公共租赁住房租金标准分为4个级别、具体的保障人群等内容，包括第二十六条。

第五章 租赁补贴。主要介绍了符合公租房保障条件且在县城规划区承租住房的，可以申请城镇住房租赁补贴，租赁补贴标准分2档、每个档次的补贴标准等内容，包括第二十七条至第二十八条。

第六章 退出管理。主要介绍了解除承租人租赁合同的情形、违反本办法规定的处理措施等内容。包括第二十九条至第三十一条。

第七章 运营管理。明确了永平县安居公共租赁住房运营有限公司是公共租赁住房运营管理的责任主体，介绍了物业管理方式、物业管理单位职责等内容。包括第三十二条至第三十四条。

第八章 资金管理。主要介绍了资金收支管理规定、租金确定原则、相关费用收取等内容。包括第三十五条至第三十九条。

第九章 信息公开。主要介绍了公开内容、档案管理等内容。包括第四十条至第四十三条。

第十章 法律责任。主要介绍了为申请人出具虚假证明、房地产中介机构违规代理、行政机关工作人员违反工作纪律的处罚等内容。包括第四十四条至第四十六条。

第十一章 附则。第四十七条，主要规定了本《办法》的解释部门和施行时间，同时废止原《永平县公共租赁住房管理办法》（永平县人民政府公告第57号）。