

三亚市人民政府

关于印发《三亚市公共租赁住房管理办法》的通知

三府规〔2023〕18号

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市公共租赁住房管理办法》于2023年8月28日经八届三亚市人民政府第42次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

三亚市人民政府

2023年9月19日

（此件主动公开）

三亚市公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为了建立和完善住房保障制度，规范公共租赁住房的管理工作，根据《公共租赁住房管理办法》《住房城乡建设部、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》《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》《海南省公共租赁住房管理办法（试行）》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房的建设、分配、管理工作适用本办法。

本办法所称公共租赁住房，是指本市已建成的公共租赁住房和廉租住房以及在建的公共租赁住房。包括政府投资筹集、企事业单位自建和开发企业等社会机构建设的各类政策性租赁住房。

第三条 公共租赁住房建设、分配和管理工作应当遵循政府支持、市场运作、多方建设、统一管理、公平公开、严格监管原则。

第四条 市住房保障主管部门具体负责本市公共租赁住房的组织、管理、协调、督办等日常工作。

市财政、民政、自然资源和规划、国有资产监督管理、发改、审计、统计、税务、住房公积金管理等部门和各区政府根据职责分工，做好公共租赁住房相关指导和监督工作。

第二章 房源筹集

第五条 公共租赁住房通过新建、改建、收购等多种方式筹集房源，已投入使用的廉租住房，可继续按原廉租住房规定进行管理，逐步并入公共租赁住房统一管理。

政府投资建设的公共租赁住房户型为一居室或者二居室，建筑面积以 60 平方米以下的小户型为主，可根据新就业职工和外来务工人员等情况适当调整，并规划建设配套服务设施。

第六条 新建公共租赁住房采取市住房保障主管部门组织建设、企事业单位自建、开发企业等社会机构建设和在普通商品住房项目、城市棚户区改造项目中配套建设等方式。

第七条 建设单位依法对公共租赁住房工程质量承担全面责任，参建各方主体依法承担相应责任。

第八条 廉租住房并入公共租赁住房后，原用于廉租住房建设的资金及来源渠道，调整用于公共租赁住房建设。原中央补助公共租赁住房建设资金以及租赁补贴资金继续由财政部门安排。原用于租赁补贴的资金，继续用于补贴符合条件的原廉租住房租赁补贴对象。

第九条 公共租赁住房建设资金可以市政府直接投资、资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式筹集，并鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款，引导保险资金、信托资金投入公共租赁住房建设和运营。政府投资建设的公共租赁住房，纳入住房公积金贷款支持保障性住房建设试点范围。

第三章 配租管理

第十条 公共租赁住房的保障对象为本市户籍的低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭，以及新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员等。

第十一条 申请公共租赁住房应当符合下列条件：

（一）申请人年满 18 周岁（不包含全日制学生）且具有完全民事行为能力；

（二）申请人及家庭成员在本市无自有住房且未租住其他保障性住房；

（三）申请人及家庭成员人均年可支配收入不超过本市公布城镇常住居民人均可支配收入；

（四）非本市户籍的申请人需在本市连续缴纳一年以上的社会保险；

（五）申请人及家庭成员未享受本市拆迁安置政策。

本条第一款所称家庭，其成员包括申请人、配偶及未成年子女。

第十二条 符合配租条件且有下列情形之一的，优先予以配租：

（一）符合本办法第十一条规定条件的低收入住房困难家庭；

（二）家庭成员中含有患重大疾病人员、残疾人员、复转军人；

（三）孤老、孤病、孤残、军烈属；

（四）丧失劳动能力家庭，即指家庭唯一劳动力患有重大疾病，或者持有残疾人证的，且家庭成员人数在2人（含）以上的；

（五）现居住房屋经鉴定属危房且无力改造的；

（六）其他特殊困难情形。

第十三条 申请公共租赁住房应当提交下列材料：

（一）公共租赁住房申请表；

（二）申请人及家庭成员身份证原件（备查）及复印件、户口簿原件（备查）及复印件；

（三）依法需要提交的其它材料。

第十四条 政府投资建设的公共租赁住房实行居（村）民委员会或者企事业单位、区政府（育才生态区管委会）或者行业主管部门、市住房保障主管部门三级审核，区政府（育才生态区管委会）或者行业主管部门、市住房保障主管部门二级公示的工作机制，按照公开、公平、公正的原则，由市住房保障主管部门结合轮候对象的家庭人口数量、经济状况、房源数量、户型等情况制定分配工作实施方案，报市政府批准后组织实施配租。

第十五条 公共租赁住房实行轮候管理制度。公共租赁住房房源确定后，市住房保障主管部门根据公共租赁住房房源供应情况开展申请受理工作，经审核符合条件的申请人在市住房保障主管部门网站上予以公示，公示期不少于5日。公示期无异议或异议不成立的，纳入轮候名册。市住房保障主管部门可按优先配租

对象、申请人申报顺序等确定轮候顺序，按照轮候顺序依次配租。轮候顺序、配租结果等应当向社会公布。

公共租赁住房申请人在轮候期间，家庭人口、户籍、收入及住房等情况发生变化不再符合公共租赁住房申请条件的，应当如实主动向市住房保障主管部门申报，并退出轮候。

第十六条 企事业单位自建、开发企业等社会机构建设的公共租赁住房保障的认定标准、配租方案，由产权单位报市住房保障主管部门审核并办理相关手续后组织配租。

第十七条 以单位名义申请公共租赁住房并经同意的，该单位分配公共租赁住房时，该承租人应当满足本办法第十一条、第十二条等有关规定。

第四章 租金管理

第十八条 按照规定的租金出租公共租赁住房的产权单位，凡符合国家有关税收规定的，可享受相关的税收优惠政策。

第十九条 公共租赁住房租金实行政府指导价管理，租金成本由房屋折旧费、维修费、管理费、贷款利息等构成，租金结合承租人家庭负担能力和同地段、同类型住房市场租金一定比例下调。具体的租金标准由市价格主管部门会同市住房保障主管部门制定或者调整，并报市政府批准后向社会公布执行。

第二十条 公共租赁住房承租户为原廉租住房家庭及新增低收入住房困难家庭的，具有下列情形之一，经市住房保障主管部门批准，可按原廉租住房标准缴纳租金或者免缴租金：

（一）孤老、孤残、孤病；

（二）丧失劳动能力家庭；

（三）三属人员（包含烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属），伤残人员（残疾军人、伤残人民警察、伤残国家机关工作人员、伤残民兵民工）；

（四）经批准的特殊困难家庭；

（五）出现其他特殊困难，确实无力承担租金的。

其他公共租赁住房承租人如出现特殊情况按约定缴纳租金确有困难的，可以向市住房保障主管部门提出缓缴或者免缴申请，经市住房保障主管部门同意可以缓缴或者免缴租金。

第二十一条 公共租赁住房承租人应当按约定缴纳住房租金和物业服务费。

公共租赁住房物业服务费标准实施政府指导价，适当低于同地段、同类型普通住宅小区物业服务费水平。对原廉租住房家庭及新增低收入住房困难家庭，市住房保障主管部门可以按照规定给予物业服务费补贴，补贴款直接支付给物业服务企业。

第二十二条 政府投资建设的公共租赁住房租金及配套商业服务设施租金，由市住房保障主管部门按政府非税收入相关管理规定上交市财政主管部门，实行收支两条线管理。市财政主管部门根据年度支出计划，统筹做好公共租赁住房房屋及公共设施的维护和管理等支出保障工作。企事业单位自建、开发企业等社会机构建设的公共租赁住房租金收入由产权单位自行管理。

第五章 租赁管理

第二十三条 公共租赁住房的维修、养护、管理，以及配套的商业服务设施由产权单位或者其委托的专业管理机构负责。

第二十四条 公共租赁住房的租赁合同期限为3年，因特殊情况需每年复核的合同期限为1年，合同期满承租人应当退出住房。承租人需继续承租的，应当在合同期满前3个月内提出申请，由市住房保障主管部门会同相关单位复核，符合条件的续签租赁合同。

第二十五条 公共租赁住房实行动态管理，承租人应当按照要求，主动据实申报家庭人口、工作单位、收入及住房等情况。

经市住房保障主管部门核实承租人不再符合承租条件的，承租人应当腾退已承租的公共租赁住房；不再符合原廉租住房租金标准缴纳租金条件，但符合其他公共租赁住房保障对象条件的，可继续承租原住房，同时按照公共租赁住房租金标准缴纳租金。

第二十六条 取得公共租赁住房租赁资格的保障对象，与公共租赁住房产权单位或者其委托的运营单位签订公共租赁住房租赁合同后，方可按合同约定入住公共租赁住房。租赁合同应当明确公共租赁住房情况、租金标准、物业服务及违约责任等内容。

第二十七条 以单位名义申请分配公共租赁住房的，应当同时向市住房保障主管部门提交承租人身份信息等材料。

第二十八条 承租人使用公共租赁住房后应当遵守下列规定：

- （一）按时缴纳租金、物业服务费、水电费等；
- （二）不得改变房屋结构、外貌和用途；
- （三）不得擅自对房屋的内外承重墙、梁柱、楼板、阳台、雨棚、通道、屋面及管道进行凿、拆、搭、占等装修；

- (四) 不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品；
- (五) 不得利用房屋从事危害公共利益的活动及其他违法违规行为；
- (六) 不得占用、损坏房屋的共用部位、共用设施设备；
- (七) 不得转租使用或者转借使用。

第二十九条 承租人有下列行为之一的，公共租赁住房产权单位或者其委托的运营单位可以与承租人解除租赁合同，收回住房：

- (一) 将承租住房转借、转租的；
- (二) 擅自改变承租住房居住用途的；
- (三) 无正当理由，连续 6 个月以上未在承租住房内居住的；
- (四) 无正当理由，累计 6 个月以上未缴纳租金的，经催缴仍不缴纳的；
- (五) 承租其他保障性住房或者享受本市拆迁安置政策。
- (六) 通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房的；
- (七) 法定或者约定的其他可以解除合同的情形。

第三十条 公共租赁住房配租后，承租人之间因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，应当经产权单位或者其委托的运营单位同意，并向市住房保障主管部门申请办理相关住房配租调整手续后，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。互换所承租的公共租赁住房的，应当及时通知物业服务企业。

第六章 监督管理

第三十一条 公共租赁住房小区的物业服务企业应当通过招投标的方式和程序选聘。物业服务企业应当按有关规定以及物业服务合同约定，切实履行对公共租赁住房及其配套设施设备的维修养护责任，并维护管理区域内的环境卫生和相关秩序活动。

因承租人的原因造成房屋及配套设施设备损坏的，由承租人自行承担维修等相关费用，造成损失的予以赔偿。

第三十二条 租住公共租赁住房的家庭，在获得自有产权住房后，应当在办理入住手续后 1 个月内退出公共租赁住房，承租人不得无故延迟办理退出手续。

第三十三条 腾退公共租赁住房前承租人应当结清租金、物业服务费、水电、燃气等费用。

第三十四条 违反本办法规定，以虚假材料骗租公共租赁住房的，取消其公共租赁住房租赁资格，承租人应当退出住房，自骗租之日起至收回房屋之日止按照同地段商品房租金标准补缴租金，并依据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》等有关规定，承租人5年内不得再次申请购买或者租赁保障性住房。

市住房保障主管部门取消公共租赁住房租赁资格后，应当在5日内书面通知当事人，并说明理由。承租人如需提出异议，需在接到书面通知后5个工作日内提出；期满未提出异议或者异议不成立的，应当在接到书面通知后15日内退出住房。逾期不退还住房的，由市住房保障主管部门依法处理。

第三十五条 以单位名义申请公共租赁住房未及时配租，并造成房屋长期闲置的，市住房保障主管部门应当责令整改，并可对该房源重新调剂安排使用。

第三十六条 市住房保障主管部门或者其他部门工作人员有下列行为之一的，依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）在公共租赁住房管理工作中利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处的；

（二）对已配租的公共租赁住房不依法履行监督管理职责的，或者发现违法行为不予查处的；

（三）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第七章 附则

第三十七条 本办法的具体应用问题由市住房保障主管部门负责解释。

第三十八条 本办法自2023年11月1日起施行，有效期至2028年10月31日止。原《三亚市公共租赁住房和廉租住房并轨管理暂行办法》（三府〔2015〕67号）同时废止。