附件1：

渝北区公共租赁住房和廉租住房

并轨运行实施意见

（征求意见稿）

为进一步推进我区保障性住房管理工作，规范廉租住房和公共租赁住房的分配和管理，根据《住房城乡建设部财政部国家发改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）、《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》（建保〔2014〕91号）、《关于做好公共租赁住房和廉租住房并轨运行管理工作的通知》（渝国土房管发〔2015〕66号）、《关于进一步做好公共租赁住房有关工作的实施意见》（渝国土房管〔2017〕943号）、《关于主城区廉租住房租金标准的通知》（渝发改价格〔2018〕1542号）、《关于调整城镇廉租住房保障标准的通知》（渝北府办〔2018〕2号）等文件精神要求，结合我区实际，特制定本实施意见。

一、工作目标

坚持以人为本，按照统筹兼顾、优先保障、差别化租金的思路，将渝北区廉租住房纳入公共租赁住房统一分配管理，推行公共租赁住房和廉租住房并轨运行，充分发挥公共租赁住房（含廉租住房）的住房保障功能，对渝北区城镇低收入住房困难家庭优先保障达到应保尽保，使城镇中等偏下收入住房困难家庭和新就业职工、外来务工人员等住房困难问题得到有效缓解，实现“住有所居”的保障目标。

二、部门职责

**区住房城乡建委**为渝北区公共租赁住房保障工作的行政主管部门，负责组织、督促、指导全区各级住房保障机构日常工作，并联系各级部门单位共享保障对象的基本信息。

**区民政局**负责低保及低收入家庭认定工作，制定低收入家庭认定办法；负责协调相关部门核查申请及在保对象的收入情况。

**区财政局**负责落实区级公共租赁住房保障工作资金的筹集、审核、拨付以及监督检查工作，负责财政供养人员信息共享。

**区公安分局**负责协调市级部门共享机动车登记信息、户籍人口信息。

**区人力社保局**负责提供社保信息查询平台。

**区市场监督管理局**负责共享企业法人及股东注册登记信息，负责将企业法人及股东违规享受住房保障的情况录入企业信用公示平台。

**区税务局**负责协调市级部门共享个人所得税缴纳信息。

**区发改委**负责将违规享受公共租赁住房及长期欠租住户的个人信息，纳入公共信用信息平台，以及守信联合激励和失信联合惩戒信用信息管理系统。

**各街道办事处**负责受理全区城镇低收入住房困难家庭申请、初审、动态核查工作；负责入住市级公共租赁住房的城镇低收入住房困难家庭的定期走访、宣传教育，办理独居住户死亡退房；配合各级住房保障机构开展矛盾排处、住用监管、租金收缴等工作。

**区公租房管理中心**负责市级公共租赁住房承租对象的动态管理、租金收缴以及市级公共租赁住房资产管理和维修维护工作。

**区住房保障中心**负责区级公共租赁住房的管理与分配、发放租赁补贴，并负责保障对象准入审核、动态管理、租金收缴以及房屋维修维护等工作。

三、工作措施

（一）房源管理

将区属廉租住房统一纳入公共租赁住房管理，统称为公共租赁住房，统一管理、统一使用。公共租赁住房房源分为市级公共租赁住房及区级公共租赁住房两类。区级公共租赁住房按照分层实施、梯度保障等原则，对各类保障对象合理统筹分配，优先保障符合城镇低收入住房困难家庭依申请做到应保尽保。本意见出台前已建成并分配入住的廉租住房继续按原廉租住房规定进行管理。

（二）租金管理

根据承租人的条件和承租住房类别实行差别化租金管理，承租市级公共租赁住房的按照市级公共租赁住房租金标准执行，承租区级公共租赁住房的按照区级公共租赁住房租金标准执行。已入住区级公共租赁住房的保障对象，因收入、住房等发生变化，不再符合城镇低收入住房困难保障条件的，但符合公共租赁住房条件的按区级公共租赁住房租金标准执行。

入住市级公共租赁住房的城镇低收入住房困难家庭按廉租住房政策规定交纳的租金与市级公共租赁住房租金的差额由区财政承担，优先使用市财政划拨的专项补助资金。

本意见出台前已建成并分配入住的廉租住房继续按原廉租住房规定的租金标准执行。

（三）物业服务费管理

区级公共租赁住房的物业管理服务费由承租人全部承担，入住市级公共租赁住房的城镇低收入住房困难家庭交纳的物业管理服务费差额部分由区财政承担，优先使用市财政划拨的专项补助资金。

（四）分配管理

1．申请条件

（1）公共租赁住房申请条件。申请人应年满18周岁，在主城区有稳定工作和收入来源，具有租金支付能力，符合政府规定收入限制的无住房人员、家庭人均住房建筑面积低于15平方米的住房困难家庭、大中专院校及职校毕业后就业和进城务工及外地来主城区工作的无住房人员。但直系亲属在主城区具有住房资助能力的除外。

（2）城镇低收入住房困难家庭申请条件。具有渝北区非农业户口且在本区实际居住，家庭人均月收入低于840元、家庭人均住房建筑面积低于15平方米，且家庭成员之间有法定的赡养、扶养或抚养关系的家庭。

2．申请分配程序

（1）公共租赁住房申请程序。申请市级公共租赁住房的，申请人通过各主城区公租房申请点提交申请，经市公共租赁房管理局统一摇号配租；申请区级公共租赁住房的，申请人在本区住房保障机构提交申请，经区住房保障机构审核合格并公示后摇号配租。申请人资格的认定方法和认定程序，按照市级公共租赁住房的相关标准执行。

（2）城镇低收入住房困难家庭申请程序。城镇低收入住房困难家庭在户籍地镇人民政府（街道办事处）提交申请，经区民政局、区住房保障机构审核合格后优先配租区级公共租赁住房；若区级公共租赁住房房源不足时，可申请领取租赁住房补贴；也可申请市级公共租赁住房，由区住房保障机构向市公共租赁房管理局统一申请，并在轮候配租时享有优先权。城镇低收入住房困难家庭的认定方法和认定程序，按《重庆市渝北区人民政府办公室关于调整城镇廉租住房保障标准的通知》（渝北府办[2018]2号）执行。

（五）退出管理

1．承租公共租赁住房家庭的退出管理。承租公共租赁住房的，按照市级公共租赁住房退出管理规定执行。

2．城镇低收入住房困难家庭的退出管理。城镇低收入住房困难家庭，经核查不再符合廉租住房保障条件的，由区住房保障机构取消其保障资格并收回住房。但符合申请公共租赁住房条件的，可申请公共租赁住房。

四、工作要求

（一）加强部门配合，形成工作合力。区政府有关部门要加强协调，密切配合，积极支持和推动各项工作，确保我区公共租赁住房保障工作有序推进。

（二）加强动态管理，确保对象准确。区住房保障机构对公租房承租对象实行动态管理，建立区级公共租赁住房年度复查制度。区住房保障机构会同区民政局根据享受住房保障的家庭人口、收入、财产变动情况，重新作出是否继续给予保障决定。

（三）加强社会监督，规范档案管理。区级公共租赁住房分配管理工作应按照公开、公平、公正的原则，坚持民主评议和公示制度，区住房保障机构应设立公开举报箱和举报电话，广泛接受社会监督；同时区住房保障机构应建立健全档案管理制度，按户建立档案，并将变动情况及时登记归档。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 附件： |  |  |  |  |  |  |  |
| 渝北区区级公共租赁住房租金标准 |
|  |  |  |  |  |  |  单位：元／平方米·月 |
|  租金标准 保障类型 | 区级公共租赁住房租金标准 | 备注 |
| 回兴 | 宝圣湖 | 龙山 | 洛碛 | 茨竹 |  |
| 城镇低收入和中等偏下收入住房困难家庭 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |  |
| 符合公共租赁住房条件的家庭 | - | 5.00 | 5.00 | 3.00 | 3.00 |  |

说明：以上租金标准摘自《关于主城区廉租住房租金标准的通知》（渝发改价格〔2018〕1542号）以及重庆华联房地产土地资产评估有限公司出具的《房地产咨询报告》（重庆华联[2020]咨字第00007号）文件。