

株洲市住房和城乡建设局文件

株建发〔2023〕5号

株洲市住房和城乡建设局 关于印发《株洲市公共租赁住房保障管理办法》的 通 知

各县市区人民政府，株洲高新区、经开区管委会，市政府各局委办、各直属事业单位：

经市人民政府同意，现将《株洲市公共租赁住房保障管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

株洲市住房和城乡建设局

2023年12月29日



株洲市公共租赁住房保障管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范本市公共租赁住房建设管理，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于印发<湖南省公共租赁住房管理办法>的通知》（湘建保〔2021〕188号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市城区范围内（不含渌口区，下同）政府投资建设的公共租赁住房筹集、申请、分配、使用、管理、退出及补贴发放，适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房，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生活。

本办法所称城镇中等偏下收入住房困难家庭是指在本市城区无自有住房或家庭住房人均建筑面积低于15平方米的家庭，包括城镇低收入住房困难家庭和城镇非低收入住房困难家庭。城镇低收入家庭是指拥有本市城区户籍，人均年收入不高于本市上年度城镇居民人均可支配收入60%的家庭。城镇非低收入家庭是指已完成资格审查正在轮候等待配租或者已入住公共租赁住房的住房困难家庭，人均年收入高于本市上年度城镇居民人均可支配收入60%的家庭。

第四条 市住房和城乡建设局是全市公共租赁住房的主管

部门，负责研究拟定本市公共租赁住房的发展规划、年度计划和相关政策，负责组织和监督公共租赁住房的筹集、资格审核、住房分配和运营管理工作，指导各县市区租赁补贴“一卡通”发放等住房保障工作。

市发展改革、公安、财政、民政、自然资源和规划、人力资源和社会保障、住房公积金等有关部门和相关单位按照职责分工，做好公共租赁住房管理相关工作。

市保障性住房服务中心负责市城区范围内政府投资建设的公共租赁住房资格审核、房源配租入住、公租房运营管理工作。

各区住房保障部门负责本辖区范围内公共租赁住房保障家庭资格初审和租赁补贴“一卡通”发放工作；负责本辖区内园区、企事业单位建设的公共租赁住房入住对象的住房保障家庭资格审核等工作。

街道办事处（含乡镇人民政府，下同）负责申请人家庭人口、收入、住房等情况核实和住房保障资格受理工作。负责核对租赁补贴保障对象领取租赁补贴的签字确认等工作。

第二章 房源筹集

第五条 各区人民政府应当综合考虑经济发展水平和公共租赁住房需求及上级政策要求等因素，合理编制公共租赁住房建设规划和年度建设计划。公共租赁住房通过集中新建、配建、改建、购买、长期租赁等方式筹集。

第六条 公共租赁住房项目应当按照“同步规划、同步报批、同步建设、同步使用”的原则，配套建设好水、电、气、路、管

网等市政基础设施和教育、卫生、文化、医疗等公共服务设施。

第七条 新建公共租赁住房应当满足基本的居住需求，单套建筑面积原则上不超过 60 平方米。

第三章 申请与审核

第八条 各区要建立健全常态化申请受理机制，做到随时申请，及时受理。同时拓宽申请受理渠道，开通网上办事大厅、手机 APP 等服务平台，方便群众办事。

第九条 申请公共租赁住房保障的，应当符合以下条件：

（一）申请人年满 18 周岁、具有完全民事行为能力；

（二）在市城区无自有住房或家庭住房人均建筑面积低于 15 平方米。申请家庭申请之日起前 2 年出售、赠与、自行委托拍卖房产的，不属于无自有住房的情形；

（三）申请人为外来务工人员的，须在本地稳定就业、连续缴纳社会保险 12 个月（含）以上；

（四）未享受过房改购房、集资建房、经济适用住房和住房补贴等政策；

（五）申请家庭成员之间应具有法定的婚姻、抚养、赡养或收养关系，包括申请人及其配偶、子女、（养）父母等。申请人及共同申请的家庭成员应当为具有本市城区城镇居民户籍或在本市新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员。申请人配偶为非本市城区城镇居民户籍但在本市工作或居住的，应当作为共同申请的家庭成员。因就学、服兵役等原因迁出本市城区户籍的，可作为家庭成员共同申请。

申请城镇低收入住房困难家庭公共租赁住房保障的申请家庭，除符合上述第（一）、（二）、（四）、（五）项条件外，还应当符合下列条件：

- 1.属于本办法第三条规定的城镇低收入家庭范围；
- 2.在本市未登记有机动车辆（摩托车、三轮车除外）。

第十条 城镇低收入住房困难家庭申请公共租赁住房保障的，应当向户籍所在地街道办事处提出申请。城镇低收入住房困难家庭申请公共租赁住房的，应当由申请家庭户主作为申请人，户主不具有完全民事行为能力的，应当推举具有完全民事行为能力的其他家庭成员或者指定监护人作为共同申请人。

新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房的，由本人作为申请人。新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房的，可由用人单位代表本单位职工按规定的程序统一申请或由本人向就业所在地街道办事处申请。

第十一条 有以下情形的纳入申请人自有住房面积核定范围：

- （一）拥有合法产权的住房；
 - （二）在市住房和城乡建设局信息系统中核查出的已签订房屋买卖合同签订的住房；
 - （三）法院判决、受赠、继承等其他方式取得的住房。
- 申请人拥有多处自有住房的，合并计算面积。

第十二条 申请人应当如实提交家庭人口、收入、财产等有关材料，对提交材料的真实性负责并签订申请材料真实性承诺书。申请人应当书面同意审核机关调查核实其申报信息。

第十三条 申请公共租赁住房保障的，应当提交下列材料：

（一）申请人及共同申请人居民身份证明、户籍证明、婚姻状况证明、不动产权信息查询证明。

（二）申请低收入住房困难家庭公共租赁住房保障的，除提交上述第（一）项资料外，还应当提交申请人及共同申请人的上年度收入证明（工资收入含奖金、各类补贴及其他收入）。申请家庭成员属行政、事业、企业单位的，由所在单位核定，并出具相关证明。申请家庭成员属灵活就业人员的，以自我承诺方式进行证明。

（三）新就业的无房职工和外来务工人员申请公共租赁住房保障的，除提交上述第（一）项资料外，还应当提交与用人单位签订的1年以上劳动（聘用）合同；属外来务工人员还须提交在市城区连续缴纳社会保险12个月（含）以上的证明材料，以及居住证明材料，确无居住证明材料的由区住房保障部门进行核实。

第十四条 申请公共租赁住房保障的应当按以下程序审核：

（一）申请受理。申请人向户籍所在地或就业单位所在地街道办事处申请，并提交相关申请资料。

街道办事处收到申请人的申请资料后，应当在保障信息系统中及时对申请人及家庭成员的不动产、公积金、社保等信息进行比对，对符合申请条件的向申请人出具书面受理单；申请材料不

齐全的，应当一次性告知补正材料，不符合条件的应当告知不符合的原因。

（二）调查。街道办事处在受理之日起 5 个工作日内上门调查并提出调查意见。

（三）公示。对符合申请条件的，应当由街道办事处进行书面公示，公示期限为 15 日。对公示情况有异议的组织和个人，应当在公示期内向街道办事处书面提出。街道办事处自接到异议之日起 10 个工作日内组织完成调查核实。

公示期满后无异议或异议不成立的，街道办事处应当在 10 个工作日内将申请材料、调查意见和公示情况等一并报送区住房保障部门。

（四）初审。区住房保障部门应当在收到报送材料之日起 5 个工作日内对申请材料、调查意见和公示情况进行初审，并将初审符合条件的签署初审意见后报市保障性住房服务中心审核。经初审不符合条件的，将申请资料退回并说明理由。

（五）审核。市保障性住房服务中心应当在收到初审合格的申请家庭资料后 10 个工作日内对申请材料进行审核。经审核，对符合条件的申请人在住房和城乡建设局官方网站予以公示，公示期为 7 天，经公示无异议或异议不成立的，登记为住房保障轮候对象并发放保障通知单。对不符合申请条件的，应当书面通知并说明理由。

第四章 租赁补贴

第十五条 公共租赁住房租赁补贴对象为符合保障条件，且

在本市城区范围内通过市场自行租赁住房的城镇低收入住房困难家庭和环卫工人。租住直管公房、单位自管公房、直系亲属住房不属市场租赁住房行为。户均租赁补贴面积不超过 60 平方米。

第十六条 申请租赁补贴的住房困难家庭，还应提供以下资料：

- （一）申请人身份证原件及复印件；
- （二）申请人银行账户原件及复印件；
- （三）租赁合同原件及复印件；
- （四）租赁房屋的不动产权证（房屋所有权证）复印件。

第十七条 住房租赁补贴，从申请人取得租赁补贴保障资格的次月起开始计发，一般按每季度发放一次，每年 12 月 15 日前完成年度最后一次核发。市城区低收入住房困难家庭租赁补贴按 300 元/月/户（环卫工人的租赁补贴标准按《株洲市住房和城乡建设局 株洲市财政局 株洲市城市管理和综合执法局关于印发<株洲市城区环卫工人住房保障管理办法>的通知》（株建联字〔2023〕20 号）执行）。属困难退役军人家庭的在低收入住房困难家庭租赁补贴标准上提高 20%租赁补贴标准。租赁补贴标准应当根据市场租金水平适时进行动态调整，原则上每 3 年调整一次。租赁补贴保障家庭申请人在每季度领取租赁补贴时，应当前往街道办事处进行签字确认（因重病等特殊原因无法现场签字确认的，需提供保障家庭申请人与当日党报合影照片），如缺乏上述资料的，则暂停发放租赁补贴。

第五章 实物配租

第十八条 对符合承租公共租赁住房条件的家庭实行轮候配租制度。轮候配租制度是指对经审核符合公共租赁住房实物配租条件的家庭采取公开摇号等方式确定其轮候顺序，并按轮候顺序依次配租住房的制度。其轮候顺序即为选房顺序。对本市城镇特困、城镇低保、城镇低收入住房困难家庭，依申请实现应保尽保。对符合本地公共租赁住房保障条件的优抚对象、伤病残退役军人、消防救援人员、城镇残疾人家庭、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭、生育两孩及以上的家庭等，在同等条件下，可优先分配。对已入住公共租赁住房 and 享受租赁补贴的家庭发生父母死亡、失踪等原因导致未成年人成为孤儿、事实无人抚养儿童的可继续租住公共租赁住房 and 享受租赁补贴。

第十九条 公共租赁住房按以下程序进行配租：

（一）公布配租方案。市保障性住房服务中心应当在房屋具备入住条件前编制配租方案并进行公示。配租方案应当包括房源位置、套数、户型面积、租金标准、物业管理费标准、供应对象范围、意向登记时限、登记地点等。

（二）意向登记。公共租赁住房轮候家庭对配租方案公布的房源有承租意向的，按配租方案公布的意向登记时限、登记地点进行意向登记。

（三）复核。意向登记完成后5个工作日内，市保障性住房服务中心会同公安、人社、公积金等有关部门对轮候家庭的收入、社会保险、住房、车辆、公积金等情况进行复核，并将复核结果进行公示，公示期为5日。

（四）选房。市保障性住房服务中心发布选房公告，选房公告应当包含房源位置、套数、户型面积、租金标准、选房时限、选房地点等。意向登记轮候家庭按选房公告的选房时间和选房地点，按顺序号依次选定公共租赁住房。

（五）办理入住手续。申请家庭凭身份证明与市保障性住房服务中心签订《株洲市公共租赁住房租赁合同》。

当腾退房源达到 100 套（含）以上的，由市保障性住房服务中心按轮候顺序号组织轮候家庭按顺序选房。

配租结果应当在住房和城乡建设局官方网站进行公示。

第二十条 按本办法第十九条规定参加选房的配租家庭发生以下情形之一的，视为自动放弃当次住房保障资格，且 2 年内不再对其实施实物配租，超过 3 年轮候期的，须重新申请：

- （一）未按规定的时间、地点参加选房的；
- （二）参加选房但未选定住房的；
- （三）已选定住房但未在规定时间内签订租赁合同的；
- （四）签订租赁合同后 6 个月未入住的；
- （五）其他放弃住房保障的情况。

第二十一条 公共租赁住房按照家庭人口情况进行配租，一人户家庭原则上配租一室一厅房型（含公寓式住房），两人以上家庭（含两人）自主选择房型。

第二十二条 市城区公共租赁住房的租金标准，由市发展改革委员会会同市住房和城乡建设局统筹考虑本地经济社会发展及市场租金水平、建设成本、保障对象支付能力等因素合理确定。城镇低收入住房困难家庭和城镇非低收入住房困难家庭的租

金标准应予以区分，并向社会公布。

第二十三条 在我市缴存公积金的公共租赁住房承租人，可按规定提取公积金用于支付公共租赁住房租金。

第二十四条 承租公共租赁住房应当签订租赁合同。租赁合同应当载明房屋的基本情况、租金标准、租金收取方式、租赁期限、合同解除、违约责任以及双方权利义务等。承租人应当按照租赁合同约定及时缴纳租金和其他费用，合法使用住房。

第二十五条 属于下列住房保障对象的可享受租金减免：

（一）孤儿、持有救助供养证的特困人员（无劳动能力、无生活来源、无法定赡养或抚养义务人）；

（二）60周岁（含）以上的孤寡老人及二级残疾（含）以上且属于最低收入保障家庭的；

（三）烈士父母、优抚对象；

（四）其他特殊原因需要减免租金的。

第二十六条 符合本办法第二十五条的住房保障对象，凡上级有明确减免标准的，按上级文件标准减免；上级未明确减免标准的，按租金减半收取。申请租金减免的保障对象应当向户籍所在地街道办事处提出申请，由街道办事处对保障对象的困难证明材料进行初审，经公示5个工作日且无异议后，报区住房保障部门和市保障性住房服务中心审批。

第二十七条 对符合保障条件的对象，限定一个家庭配租一套公共租赁住房，根据保障对象家庭人口及房源结构情况，合理进行配租。对符合保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。

第二十八条 对申请实物配租的保障对象，在轮候期内符合我市租赁补贴保障条件的，经本人申请并提供房屋租赁相关资料的，可予以发放住房租赁补贴。

第六章 管理与退出

第二十九条 公共租赁住房保障实行动态管理，保障资格每年年审一次。各区住房保障部门做好日常监督管理和定期核查，及时掌握保障对象情况。

第三十条 公共租赁住房保障对象因家庭人口、户籍、住房、收入等有关情形发生变化导致保障资格变化的，应当在变化之日起 30 日内向街道办事处提出保障资格变更申请，街道办事处应当及时核实情况后报区住房保障部门进行资格变更审核，仍符合保障条件的，区住房保障部门报市保障性住房服务中心办理保障资格变更手续。

不再符合住房保障条件的，区住房保障部门报市保障性住房服务中心取消其保障资格，并书面通知当事人。领取住房租赁补贴的，取消资格停发补贴，退还多领的补贴；承租公共租赁住房的，限期腾退所承租的公共租赁住房，暂无法腾退的，给予 3 个月的过渡期，过渡期内按原租金标准计租，过渡期满确无房居住的，按照市场价格缴纳租金；承租人有自有住房拒不腾退的，房屋所有权人或者其委托的运营管理机构可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房，未腾退期间按照市场租金价格缴纳租金。购买预售商品房不再符合保障资格的已实物配租的保障家庭不能及时腾退住房的，可视情况给予最长不超过 1 年的

搬迁期，搬迁期间按原租金标准执行，超过搬迁期未搬迁期间按照市场租金价格缴纳租金。搬迁期满不腾退公共租赁住房，市住房和城乡建设局可依法申请人民法院强制执行。

第三十一条 公共租赁住房的租赁期限一般不超过 5 年，其中新就业无房职工的租赁期限不超过 3 年。公共租赁住房保障对象应当在租赁公共租赁住房合同期满或者承租市场住房租赁期满之日前 3 个月提出续保申请，按程序进行资格期满审查。

不申请续保或申请但不提供审查资料的，公共租赁住房的租金自合同期满的次月起按本办法第三十条相关规定计租，住房租赁补贴自承租市场住房租赁期满的次月停发（不足 10 天的当月停发）。需继续享受保障的重新申报，经审核仍符合保障条件的，从审核通过的次月起享受保障。

第三十二条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （四）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，市住房和城乡建设局应当责令其限期退回；逾期不退回的，市住房和城乡建设局可以依法申请人民法院强制执行。

第三十三条 承租人累计 6 个月以上拖欠租金的，应当腾退

所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十四条 公共租赁住房由房屋所有权人与承租人共同管理。公共租赁住房所有权人应当落实房屋质量安全主体责任，所有权人和承租人应当按设计用途使用房屋，严禁擅自变动建筑主体和承重结构。房屋所有权人及其委托的运营管理机构应当负责公共租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用。

第三十五条 公共租赁住房配租入住后，原则不予调整，因就业、子女就学等特殊原因需要调换的，需向市保障性住房服务中心提出申请，经批准同意方可调整。

第三十六条 保障家庭成员因离异、死亡等原因发生保障家庭成员变化的，继续承租公共租赁住房的人员须符合住房保障条件，并及时申请办理住房保障家庭成员变更。

公共租赁住房保障家庭原成员为两人（含两人）以上的，变更后家庭成员为一人户且仍符合住房保障资格的，可继续承租原房屋户型。

第三十七条 公共租赁住房小区规模达 1000 户以上的，应当由所在地的区人民政府提供相应的社区服务；1000 户以下的，就近纳入所在地社区管理。

第三十八条 市公安局应当按照警务进社区的要求，在 1000 户以上的公共租赁住房小区设立社区警务室，办理户籍迁移手续，加强治安管理，调处治安纠纷，服务社区居民。

第七章 监督管理

第三十九条 公共租赁住房资产与权属管理按国家和省相关规定执行。

第四十条 市、区住房保障部门应当严格落实公共租赁住房建设和分配入住目标任务。

第四十一条 市、区住房保障部门和其他有关部门、街道办事处应当设立公共租赁住房管理举报电话、信箱等，并在服务大厅和门户网站公布举报电话。每个公共租赁住房小区均要公布咨询服务电话和举报电话，并建立举报电话台账。有关部门和单位收到举报、投诉后，应当依法及时核实、处理。

第四十二条 市、区住房保障部门和其他有关部门及其工作人员，不履行住房保障工作职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员相关责任。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。

第四十三条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。违反规定的，由所在地行业主管部门依法处理。

第八章 附 则

第四十四条 申请人及共同申请的家庭成员因患有慢性肾衰竭、尿毒症、恶性肿瘤、再生障碍性贫血、慢性重型肝炎、心脏瓣膜置换手术、冠状动脉旁路手术、颅内肿瘤开颅摘除手术、重大器官移植手术、主动脉手术等重大疾病、离异导致在2年内转让房产的，可视同无自有住房的情形。属上述重大疾病的还需

提供二级以上医疗机构的证明材料。

第四十五条 县（市）、渌口区可参照本办法制定具体实施细则。

第四十六条 本办法施行前正在享受住房保障或已完成住房保障资格审核的保障对象仍按《株洲市人民政府办公室关于印发<株洲市公共租赁住房保障管理办法>的通知》（株政办发〔2016〕32号）要求的资格条件享受住房保障和年审。

第四十七条 本办法自公布之日起施行。本办法施行后，国家、省、市公共租赁住房政策另有规定的，按其规定执行。