

LCCR-2022-0060004

聊城市住房和城乡建设局
聊城市发展和改革委员会
聊城市教育和体育局
聊城市公安局
聊城市民政局
聊城市财政局
聊城市人力资源和社会保障局
聊城市自然资源和规划局
聊城市退役军人事务局
聊城市行政审批服务局
聊城市大数据局
国家税务总局聊城市税务局
聊城市住房公积金管理中心

聊建字〔2022〕62号

关于印发《关于进一步加强聊城市公共租赁住房 住房管理工作的意见》的通知

各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会，各有关部门（单位）：

《关于进一步加强聊城市公共租赁住房管理工作的意见》

已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。



聊城市住房和城乡建设局



聊城市发展和改革委员会



聊城市教育和体育局



聊城市公安局



聊城市民政局



聊城市财政局



聊城市人力资源和社会保障局



聊城市自然资源和规划局

(此页无正文)



聊城市退役军人事务局



聊城市行政审批服务局

聊城市大数据局



国家税务总局聊城市税务局



聊城市住房公积金管理中心

2022年12月10日



关于进一步加强聊城市公共租赁住房 管理工作的意见

第一章 总 则

第一条 为提高我市公共租赁住房（以下简称“公租房”）保障水平，确保分配公平，运营规范，切实解决我市城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员等群体的住房困难，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部 2012 年第 11 号令）、《住房和城乡建设部等 4 部委关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55 号）、《山东省人民政府办公厅转发省住房城乡建设厅等部门〈关于加快发展公共租赁住房的实施办法〉的通知》（鲁政办发〔2010〕45 号）等要求，结合我市实际，制定本意见。

第二条 本意见所称的公租房保障，是指面向符合条件的城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员，通过出租公租房或发放租赁补贴的方式，保障其享有基本的居住条件。

本意见所称的公租房是指政府投资建设（筹集），或者政府提供政策支持，限定套型面积和租金标准，面向符合条件的城镇住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员，实行有限期承租和有偿居住的保障性住房。

企事业单位自建公租房由产权人分配运营，所在地住房城乡建设主管部门监督管理。企事业单位自建公租房在优先满足本单位住房困难职工需求前提下，富余房源可向周边有居住需求的居民出租。

第三条 以政府为主提供基本保障。各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会是公租房保障管理工作的责任主体，坚持既尽力而为又量力而行，结合实际科学合理制定公租房供应计划。坚持实物保障与租赁补贴并举。

市住房和城乡建设局是全市公租房保障工作的行政主管部门，负责科学合理编制全市公租房保障年度计划并监督实施。负责市级公租房投资建设（筹集）、运营维护管理等资金的预算编报和资金拨付；明确市级公租房运营管理机构，指导开展市级公租房的运营管理等工作。

各县（市、区）、市属开发区住房城乡建设主管部门为本地公租房的行政管理部门。负责科学合理设定公租房保障年度工作目标。负责辖区内政府投资建设（筹集）公租房、运营维护管理、租赁补贴等资金的预决算；负责辖区内政府投资建设（筹集）公租房租金收缴并及时足额缴入国库；负责政府投资建设（筹集）公租房分配、运营维护管理和租赁补贴发放的牵头联络等工作。

财政部门负责（政府投资建设的）公租房建设（筹集）、运营维护管理和租赁补贴等资金保障。

发改部门（或行政审批部门）负责公租房建设项目立项、

租金价格核定等工作。

自然资源部门负责根据住房城乡建设主管部门提供的公租房建设用地需求将公租房建设用地纳入年度土地供应计划；负责提供公租房申请人员的不动产登记信息有关情况。

民政部门负责公租房中等偏下及以下收入住房困难家庭的收入核定（由相关街道办事处和社区居委会具体实施），提供其享受特困人员供养、最低生活保障情况，提供公租房申请人员的婚姻状况；负责将公租房保障情况纳入社会大救助体系综合管理平台。

退役军人事务部门负责提供公租房申请人员优抚对象身份信息等有关情况。

人力资源社会保障部门负责提供公租房申请人员社保缴费信息等有关情况。

税务部门负责对公租房的建设和运营管理，按照国家有关规定给予税收优惠；负责提供公租房申请人员纳税信息等有关情况。

公安部门负责提供公租房申请人员的车辆信息及家庭成员信息情况；对有关部门在清退不符合公租房保障条件人员期间，产生阻碍国家机关工作人员依法执行职务的，依照法律规定妥善处置。

教育体育部门负责统筹安排符合入学条件的公租房承租人子女接受义务教育。

住房公积金管理机构负责提供公租房申请人员住房公积金

缴纳信息等有关情况。

大数据部门协调推动有关部门，通过一体化大数据平台和住房保障资格大数据审核系统为公租房保障审核所需数据提供在线查询技术支持等。

各县（市、区）、市属开发区各部门、单位应将公租房保障相关数据信息及时与大数据部门、社会大救助综合管理平台共享。

第二章 公租房房源筹集与管理

第四条 公租房建设规划和年度计划由住房城乡建设主管部门会同发改、财政、自然资源等部门，结合本地经济社会发展状况、城乡总体规划、土地利用总体规划、产业政策、人口政策、公租房的需求情况和财政承受能力，并充分考虑租赁对象工作、生活便利等因素，合理编制，报本级政府批准后实施。

第五条 公租房房源筹集渠道主要包括：

- （一）政府直接投资建设、收购或租赁的公租房；
- （二）政府在较大新建住宅项目（含新建商品住房、城镇棚户区改造等项目）中配建的公租房；
- （三）住房困难职工较多的企业、外来务工人员集中的开发区、工业园区和产业园区，根据用工数量，在产业园区配套建设行政办公及生活服务设施的用地中，可通过集中建设或长期租赁、配建等方式，增加集体宿舍形式的公租房供应，面向

用工单位或园区就业人员出租的公租房；

（四）社会捐赠及其他渠道筹集的公租房。

鼓励政府将持有的存量住房用作公租房。新筹集的公租房要做到布局合理、设计科学、质量可靠、配套完善。

第六条 政府投资新建公租房以配建为主，也可相对集中建设。企业和其他社会组织新建公租房，应向各县（市、区）、市属开发区住房城乡建设主管部门提出申请，符合公租房规定的，纳入当地公租房建设计划，报本级政府批准后实施。

第七条 公租房既可以是成套住房，也可以是集体宿舍。新建成套公租房，套型建筑面积应严格控制在 60 平方米以内。以集体宿舍形式建设的公租房，应符合宿舍建筑设计规范的有关规定。

第八条 政府投资建设公租房，以划拨方式供应土地为主，纳入年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出。储备土地和收回使用权的国有土地，优先安排公租房建设。

第九条 企业和其他社会组织投资建设公租房的建设用地，可以采取出让、租赁或作价入股等方式有偿供应，并将所建公租房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等作为土地供应的前置条件，所建住房只能租赁，不得出售。

第十条 公租房建设（筹集）和运营，按照国家有关规定给予税收优惠。对公租房建设（筹集）涉及的城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，按照国家优惠政策执行。

第十一条 公租房应符合安全卫生标准和节能环保要求，确

保工程质量安全。公租房的竣工验收和质量保修，按照国家和省市有关规定执行。

第十二条 公租房建设实行“谁投资、谁所有”，并在房地产登记簿和权属证书上载明公租房性质；属于共有的，应当注明共有份额。在公租房性质不变的前提下，投资者权益可以依法转让。

第三章 公租房资金筹集与管理

第十三条 公租房的资金来源，主要包括：

（一）中央和省级财政下达各县（市、区）、市属开发区的公租房补助资金；

（二）从住房公积金增值净收益中提出的公租房补充资金；

（三）各县（市、区）、市属开发区财政预算安排用于公租房的建设、收购、维护、管理和租赁补贴资金；

（四）各类企业及其他组织筹集的公租房资金；

（五）通过融资方式筹集的公租房资金；

（六）出租公租房及配套设施回收的资金；

（七）社会捐赠等其他渠道筹集的公租房资金。

第十四条 政府管理的公租房资金实行项目预算管理，由项目主管部门负责编制年度预算，专项用于公租房建设（筹集）、运营维护管理和租赁补贴等支出。政府管理的公租房租金收入，由公租房管理部门及时足额收缴入同级国库，实行“收支两条

线”管理。

第十五条 企业单位利用自有土地建设的公租房和其他社会机构建设的公租房，租金的收入和支出由产权单位按照有关规定自行管理。

第四章 公租房保障范围及标准

第十六条 保障范围。符合公租房保障条件的特困人员家庭、城市低保住房困难家庭、城市低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员，均可申请公租房保障。公租房均以家庭（含单身家庭）为单位实施保障。

（一）特困人员家庭指：持有当地城镇户籍、经民政部门认定为特困人员家庭，未享受其他住房保障政策且在当地无自有住房或住房面积低于当地标准的家庭。

（二）城市低保住房困难家庭指：持有当地城镇户籍、经民政部门认定为低保，未享受其他住房保障政策、且在当地无自有住房或住房面积低于当地标准的家庭。

（三）城市低收入住房困难家庭指：持有当地城镇户籍、符合当地低收入家庭认定标准，未享受其他住房保障政策、且在当地无自有住房或住房面积低于当地标准的家庭。

（四）城镇中等偏下收入住房困难家庭指：持有当地城镇户籍、家庭人均收入低于上年度当地城镇人均可支配收入一定

比例，未享受其他住房保障政策且在当地无自有住房或住房面积低于当地标准的家庭。

（五）新就业无房职工指：持有当地城镇户籍或合法有效的居住证，家庭人均年收入低于上年度当地城镇人均可支配收入一定比例，在当地无自有住房，未享受其他住房保障政策，毕业一定年限内在当地就业并办理就业登记、正常缴存社会保险和住房公积金的职工。本文件生效之前已享受公租房保障和已通过符合享受公租房保障人员名单公示的，在公租房租赁合同有效期内，复审不受“缴存住房公积金”规定的限制。

（六）城镇稳定就业外来务工人员指：持有当地合法有效的居住证、在当地无自有住房、家庭人均年收入低于上年度当地城镇人均可支配收入一定比例，未享受其他住房保障政策，稳定就业并办理就业登记、正常缴存社会保险和住房公积金的人员。本文件生效之前已享受公租房保障和已通过符合享受公租房保障人员名单公示的，在公租房租赁合同有效期内，复审不受“缴存住房公积金”规定的限制。

公租房保障条件由各县（市、区）、市属开发区住房城乡建设主管部门牵头，会同民政、财政、人社等部门研究确定，经本级政府同意后，向社会公布实施，并及时进行动态调整。

住房城乡建设主管部门应根据当地需求情况，优先将符合当地住房保障条件的特困人员家庭、最低生活保障家庭、残疾人家庭、优抚对象家庭、计划生育特殊困难家庭、见义勇为人

员家庭、专职消防员家庭、退役军人家庭等有明确文件规定的特殊群体家庭纳入保障范围。

城镇医疗卫生、教育、公交、环卫、物流、家政、物业等公共服务行业的一线从业人员，特别是新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员等新市民群体住房困难问题突出的，在公租房保障时可适度优先。

各县（市、区）、市属开发区在配租公租房时，对符合当地住房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、房源调换方面给予适当照顾。

在审查现役军人、现役军人家属、残疾军人、退役军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属等抚恤补助优抚对象是否符合公租房保障条件时，抚恤、补助和优待金、护理费不计入个人和家庭收入。抚恤补助优抚对象符合公租房保障条件，选择实物配租的，优先配租；选择租赁补贴的，优先发放。

其他符合住房保障条件，需要纳入保障范围或优先予以保障的家庭按照有关文件要求执行。

第十七条 保障方式。原则上符合条件的低保、低收入住房困难家庭和分散供养特困人员，可以实物配租为主、租赁补贴为辅；城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员，可以租赁补贴保障为主、实物配租为辅。各县（市、区）、市属开发区可结合公共租赁住房房源供需情况和保障对象意愿，灵活落实保障措施。

第十八条 保障标准。实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内。合理确定租赁补贴标准，建立补贴标准随市场平均租金变化进行动态调整的机制，根据保障对象收入水平实行分档补贴，由住房城乡建设主管部门会同发改、财政部门制定，原则上调整周期不超过三年。

第十九条 保障面积。各县（市、区）、市属开发区住房城乡建设主管部门结合保障对象的家庭成员数量和当地实物配租保障面积标准等情况，合理确定公租房保障面积标准，原则上 1 人的保障家庭按 30 平方米、2 人的保障家庭按 45 平方米、3 人及以上的保障家庭按 60 平方米进行保障。具体标准由各县（市、区）、市属开发区住房城乡建设主管部门牵头，会同财政等部门研究制定。

公租房特困家庭、低保家庭保障面积内免缴租金，超出保障面积标准的部分按相关规定缴纳租金。

第五章 公租房保障规范管理

第二十条 申报流程。各县（市、区）、市属开发区要结合“放管服”“一次办好”要求，深化便民服务改革举措，将公租房保障进驻当地政务服务大厅（中心），推行“一窗受理”，规范公租房保障申报。

第二十一条 公租房保障程序。有条件的县（市、区）、市属开发区可逐步推广政府购买公租房运营管理服务，提升公

租房运营管理专业化、规范化水平。

各县（市、区）、市属开发区应当规范公租房保障程序，及时与保障对象签订公租房保障协议，明确保障标准、期限、停止保障及违约责任等事项，公租房保障协议的有效期限最长不超过房屋租赁期限。公租房租赁期限一般不超过 5 年。

政府统一配租的公租房租金标准由发改部门会同住房城乡建设主管部门制定，公租房租金标准应当向社会公布，并动态调整，原则上不超过 5 年。

各县（市、区）、市属开发区要加强租赁补贴资金监管，按月或季足额发放，每年 12 月 25 日前完成年度补贴发放工作。补贴资金按照国库集中支付管理规定拨付。租赁补贴发放程序由各县（市、区）、市属开发区住房城乡建设主管部门牵头，会同财政等部门研究确定。

第二十二条 健全审核机制。各县（市、区）、市属开发区住房城乡建设主管部门要建立健全公租房保障审核机制，加强资格审核和定期复核，及时公示审核结果，主动接受社会监督。依托大数据平台，加强与公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、税务等部门信息互联互通，做好精准识别，高效保障。

公租房保障对象在享受保障期间，人口、收入、住房等情况发生变化的，应在当地住房城乡建设主管部门规定期限内申报变化情况，住房城乡建设主管部门按审核程序对该家庭情况进行核查。对违规使用公租房或不再符合保障条件的保障对象，

及时清退公租房或终止租赁补贴发放，提高退出管理效率。

第二十三条 加强信息公开。各县（市、区）、市属开发区要健全公租房保障信息公开机制，及时公开公租房保障政策、年度工作目标、保障对象、申报审核程序、保障对象名单及退出情况等信息，主动接受社会监督，确保公平、公正、公开。

第二十四条 加快信用体系建设。各县（市、区）、市属开发区要加快信用体系在公租房保障工作中的应用，建立健全申报材料真实性承诺机制，完善失信、违规行为认定标准和程序。对以不正当手段骗取、套取公租房保障的，依法依规追回并记入个人诚信记录，5年内不受理其公租房保障申请，同时将相关信息推送至信用中国（山东），实施联合惩戒。

第二十五条 拒绝和终止公租房保障。有下列行为之一的，住房城乡建设主管部门有权拒绝和终止公租房保障：

（一）采用提供虚假户籍，隐瞒家庭收入、财产、工商注册、车辆信息、住房情况等方式骗取公租房保障的；

（二）拒不配合主管部门（或委托运营管理机构）调查核査工作的；

（三）经复审不再符合公租房保障条件的；

（四）按照相关文件规定，应当拒绝和终止公租房保障的其他情形。

第二十六条 加强安全管理。各县（市、区）、市属开发区要加强公租房小区治安安全、消防安全等日常管理工作，健全应急预案，定期开展安全巡查，及时消除安全隐患，确保公

租房安全稳定。

第二十七条 加强档案管理。各县（市、区）、市属开发区要建立健全公租房保障档案管理制度，按照管理权限加强和规范对档案资料的管理，对实施公租房保障过程中形成的档案资料及时收集、整理、归档，确保档案资料真实、完整、安全和有效利用。

第六章 法律责任

第二十八条 住房城乡建设主管部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或侵害公租房保障申请人合法权益的，按照有关规定给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第二十九条 各县（市、区）、市属开发区可结合本地实际，参照本意见，制定公共租赁住房管理细则。

文件在执行过程中，如遇上级部门出台新政策，按新政策执行。

第三十条 本意见自 2023 年 1 月 11 日起施行，有效期至 2028 年 1 月 10 日。