关于《临沧市公共租赁住房管理办法》

起草说明

现将《临沧市公共租赁住房管理办法》起草情况说明如下：

一、办法起草必要性及依据

（一）起草必要性。2013年4月临沧市人民政府印发了《临沧市公共租赁住房管理实施方案》（临政发〔2013〕34号），该方案执行至今。但随着经济社会不断发展、新型城镇化进程加快，国家放管服政策进一步深化，公共租赁住房管理工作重心由“建设”转为“分配管理”，《临沧市公共租赁住房管理实施方案》的相关条款不再适应我市公共租赁住房管理工作面临的新形势、新要求。为了进一步规范我市的公共租赁住房管理工作，将多年公共租赁住房管理工作形成的经验做法进行总结提炼上升到“办法”的层面加以推广应用，制定《临沧市公共租赁住房管理办法》已势在必行。

（二）起草的依据。《临沧市公共租赁住房管理办法》的起草工作主要依据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《住房城乡建设部 财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2016〕281号）、《住房和城乡建设部  国家发展改革委  财政部  自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保﹝2019﹞55号）、《云南省人民政府关于印发云南省公共租赁住房管理暂行办法的通知》（云政发〔2012〕14号）等规定，同时，借鉴了其他先进地区的管理经验。

二、办法起草的过程

为切实提高《临沧市公共租赁住房管理办法》的起草质量，在起草过程中，严格按照《云南省行政规范性文件制定和备案办法》程序要求组织起草工作。目前已组织开展了调研起草、征求意见、专家论证和合法性审查。

（一）调研起草。为了掌握我市公共租赁住房管理的现状，市住房城乡建设局深入临翔区“玉龙花园小区”、工业园区“创业居”、沧源县“佤源福苑”、镇康县“翠峰公寓”、永德县“凤凰商贸城二期”等项目，通过听取情况汇报和现场查看等方式，组织开展公共租赁住房的准入、分配、租赁、退出等调研工作，对存在的问题进行了认真分析研究。并坚持以问题为导向的草拟了《临沧市公共租赁住房管理办法》，于2月19日形成初稿；相关科室进行了多轮修改完善后，形成了《临沧市公共租赁住房管理办法》（征求意见稿）。

（二）征求意见。2月23日市住房城乡建设局印发了《关于征求<临沧市公共租赁住房管理办法>意见建议的通知》，向各县（区）人民政府、住房城乡建设局、临沧工业园区建设局，临沧边合区国土规划建设局及市级发展改革委、公安局、民政局、人力资源社会保障、自然资源、市场监管等部门征求意见建议，经认真讨论研究，对文本进行了修改完善。

（三）专家论证。3月8日、3月16日市住房城乡建设局分别召开了部门论证会和专家论证会，组织相关专家对文本结构、文字表述及相关内容进行逐字逐句论证，经反复修改完善后形成了《临沧市公共租赁住房管理办法（送审稿）》。

（四）合法性审查。3月21日市住房城乡建设局法律顾问单位云南天外天（临沧）律师事务所对《临沧市公共租赁住房管理办法（送审稿）》进行了合法性审查，并出具了《审查意见书》。

三、办法的主要内容

《临沧市公共租赁住房管理办法》共九章，44条，分别为总则、租赁补贴管理、实物配租准入管理、配租管理、租赁管理、运营管理、退出管理、监督管理、附则。

第一章总则，共5条，明确了制定目的、适用范围、保障方式、实物配租及各相关部门职责。

第二章租赁补贴管理，共6条，明确了租赁补贴保障对象为在县城区居住的无住房或者人均住房面积低于县（区）人民政府规定标准的城镇中等偏下收入家庭、在县城范围内稳定就业的申请地户籍外来务工家庭；租赁补贴按照低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工等困难程度不同实行梯度补贴。租赁补贴资金实行国库集中支付。

第三章实物配租准入管理，共6条，明确实物配租对象为在当地无住房或者人均住房面积低于县（区）人民政府规定的标准；申请公共租赁住房的收入原则上以统计部门公布的本地区上一年度“城镇非私营从业人员平均工资”为标准，两人以上（含两人）家庭人均月收入不高于本地区上一年度“城镇非私营从业人员平均工资”的月平均工资，单身人士月收入不高于本地区上一年度“城镇非私营从业人员平均工资”的月平均工资。廉租住房申请收入为城镇低保户、城镇分散供养特困人员或者人均月收入不高于当地当年最低工资标准。

第四章配租管理，共5条，明确公共租赁住房分配应当制定配租方案，配租可采取摇号配租或者登记时序等方式进行配租，同时明确了优先保障的具体人群。

第五章租赁管理，共4条，明确公共租赁合同期限一般为3至5年，租金标准分级定租。公共租赁住房租金不得高于同时期、同地段或同区域、同类别市场租金的70%。廉租住房租金原则上不得高于同时期、同地段或同区域、同类别市场租金的20%。政府投资的公共租赁住房的租金收入缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。由企业和其他机构投资建设或政府授权委托运营的公共租赁住房的租金、物业等运营收入由运营企业和其他机构负责收支管理，运营收入优先用于支付运营成本和偿还对应的债务支出。

第六章运营管理，共5条，明确政府投资建设的公共租赁住房可以通过政府购买服务方式，委托专业化服务机构进行运营管理，也可以引入社会资本参与运营管理。公共租赁住房先租后售按照省级有关规定执行。

第七章退出管理，共3条，明确退出情形、违规行为，不按要求腾退公共租赁住房的可依法通过司法途径解决。

第八章监督管理，共8条，明确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、转租等经纪业务。同时要求加强对工作人员的监督管理。

第九章附则，共2条，明确本办法由市人民政府负责解释，本办法施行时间，同时废止《临沧市人民政府关于印发临沧市公共租赁住房管理实施方案的通知》(临政发〔2013〕34号)。