

000000041

CSCR—2023—01013

长沙市人民政府办公厅文件

长政办发〔2023〕14号

长沙市人民政府办公厅 关于印发《长沙市公共租赁住房管理办法》的 通知

湖南湘江新区管委会，各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

《长沙市公共租赁住房管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件主动公开）

长沙市公共租赁住房管理办法

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）、《住房和城乡建设部 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）、《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 长沙市本级行政区域内的芙蓉区、天心区、开福区、雨花区、望城区公共租赁住房筹集、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住房。公共租赁住房的保障方式分实物配租和发放租赁补贴两种。

第四条 市住房城乡建设部门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

分配和运营管理等工作，指导各区的住房保障工作。

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

各区住房城乡建设部门负责辖区内公共租赁住房筹集、资格审核、房源配租入住、租赁补贴发放、公租房运营管理等工作。

街道办事处及社区居委会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初审工作。

第二章 房源及资金筹集

第五条 市人民政府和各区人民政府应综合考虑经济发展水平和公共租赁住房需求等因素，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。

采取开发区集中建设、用人单位利用自有土地自建、政府供地引资筹建以及在其他项目中配建等方式筹集公共租赁住房。

第六条 公共租赁住房项目应按照“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 公共租赁住房应满足基本的居住需求，主要为成套小户型或集体宿舍，单套建筑面积原则上不超过60平方米。

第八条 公共租赁住房资金筹集，主要有以下渠道：中央、

省公共租赁住房的专项资金；市、区财政年度预算安排的资金；土地出让净收益安排的资金；公共租赁住房的租金收入；社会捐赠及其他渠道筹集用于公共租赁住房的资金。

第三章 申请与审核

第九条 各区住房城乡建设部门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、住房APP等服务平台，方便群众办事。

第十条 申请公共租赁住房，申请人须年满18周岁且具有完全民事行为能力，申请人已婚或离异、丧偶带子女的，须以家庭为单位申请，其配偶及法定赡养、抚养、扶养、收养关系且共同居住的其他家庭成员为共同申请人。

申请公共租赁住房时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，应推举具有完全民事行为能力的其他家庭成员或指定监护人作为申请人。

家庭成员中，未成年子女必须作为共同申请人，在读全日制大中专院校、服义务兵役的，可作为共同申请人；单亲家庭，未成年子女随抚养人共同申请，已成年子女由其选择随父或随母申请。

第十一条 申请公共租赁住房保障条件

公共租赁住房实物配租分为定向配租和非定向配租2种形式。

园区、开发区以及用人单位筹集的公共租赁住房，以定向配租为主，主要定向用于本园区、开发区单位职工以及本用人单位

职工，其认定标准由产权单位制定，认定标准报所在区住房城乡建设部门备案。

非定向配租公共租赁住房，主要用于解决低收入及中等偏下收入的本市户籍居民家庭、中等偏下收入的新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员居住问题。

(一) 本市户籍居民家庭(含单身)应同时符合下列条件:

1. 本市户籍居民家庭(含单身)，要求本人或家庭成员中至少1人取得本市居民户籍3年以上或办理居住证连续居住本市2年再落户1年以上(符合本市军队转业退役人员不受此限制)。

2. 符合本市低保、城区住房保障低收入或中等偏下收入标准。

3. 本市范围内无自有住房或者家庭人均住房建筑面积低于15平方米，无商铺、办公等经营性用房，未承租直管、自管公房，未享受过房改购房、集资建房、经济适用住房、棚户区改造安置补贴和住房补贴等政府优惠性住房政策。

申请家庭申请之日起前2年出售、赠与、自行委托拍卖等房产转让和履行离婚协议与判决的析产行为(患有医疗行业标准范围内的重大疾病、水灾、火灾事故等特殊除外)，不属于无自有住房的情形。对已购未办证的住房、继承取得但未办理继承手续应继承份额的住房、其他实际取得的事实住房应纳入自有住房的面积核定范围。

本市户籍居民家庭包含棚户区、片区改造等市级以上重点工程项目中被征收房屋产权人、公房承租人和被征收房屋关系人

(公房承租人指直管公房住宅和单位自管房住宅合法承租人，被征收房屋关系人指被征收房屋产权人及公房住宅合法承租人的父母、子女中的已婚家庭或达到晚婚年龄的单身人士) 须符合以下条件：

房屋被征收人、公房承租人具有本市户籍，被征收房屋外本市范围内无自有住房或者家庭人均住房建筑面积低于15平方米(以征收决定公告发布之日为准)，符合本市城区住房保障低收入或中等偏下收入标准，且征收补偿款项低于45万元(患有医疗行业标准范围内的重大疾病、水灾、火灾事故等特殊情况下不受此限制)。房屋被征收关系人，须落户3年以上且在征收决定公告前已迁入并居住在征收房屋内，其他同本市户籍居民家庭条件。

(二) 新就业无房职工应同时符合下列条件：

新就业无房职工具有全日制大中专以上学历，毕业未满5年、本市就业且申请之日前已连续在本市缴纳社会保险12个月(含)以上，符合本市低保、城区住房保障低收入或中等偏下收入标准，且本人及家庭在本市城区范围内无自有住房，未承租直管、自管公房的人员(非本市户籍的居民，持有效居住证)。

(三) 在城镇稳定就业的外来务工人员应同时符合下列条件：

在城镇稳定就业的外来务工人员与本市用人单位签订劳动合同已满1年，申请之日前已连续在本市缴纳社会保险12个月(含)以上，持有效居住证，符合本市城区住房保障低收入、中等偏下收入标准，且本人及家庭本市城区范围内无自有住房，未承租直管、自管公房的非本市户籍的人员。

住房保障家庭收入由户籍所在地（非本市户籍的居民，为工作单位所在地）的民政部门进行认定。本市城区住房保障低收入标准为申请家庭人均月可支配收入3140元（含）以下；中等偏下收入标准为申请家庭人均月可支配收入3140元（不含）至3865元（含）。对持有长沙市城市居民最低生活保障金领取证或特困人员救助供养证的本市户籍居民家庭收入可直接认定。

第十二条 申请非定向配租公共租赁住房的，申请人须向户籍所在地街道办事处（非本市户籍新就业无房职工、外来务工人员为工作单位所在地）提交住房保障申请表和申报资料，并对申报信息的真实性、完整性负责。

第十三条 街道办事处自受理申请之日起20个工作日内，通过信息系统比对申请人及共同申请人的户籍、不动产、租住公房、婚姻等信息，组织2名工作人员入户调查，核实申报信息的真实性。街道办事处应根据核实的申报信息、比对信息与入户调查、民政部门反馈的城区住房保障低收入或中等偏下收入核定等情况，进行资格初审。符合准入条件的，应在其户籍或工作所在地予以公示，公示期为7天。公示有异议的，自接到异议之日起10个工作日内完成调查核实。经公示无异议或异议不成立的，街道办事处将初审意见和申报资料递交区住房城乡建设部门审核。

第十四条 各区住房城乡建设部门自接收初审意见和申报资料之日起15个工作日内，根据自然资源规划、民政等部门对申请人家庭现有住房状况、家庭收入等核定情况，审核其是否符合住房

保障条件。经审核，对符合条件的申请人在门户网站和申请人居住地社区予以公示，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，并向社会公布；对不符合申请条件的，应当书面通知并说明理由。

第十五条 申请人对审核结果有异议的，可以向市住房城乡建设部门申请复核。市住房城乡建设部门应会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第四章 租赁补贴

第十六条 公共租赁住房租赁补贴对象为符合规定条件，在本市城区范围内通过市场自行租赁住房的低保、城区住房保障低收入和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。遵循“租房则补、不租不补”原则，租住直管、自管公房、寄住或借住亲属住房不属市场租赁住房行为。

租赁补贴和本市其他人才安居（租房、购房）政策不得重复享受。

第十七条 补贴标准按照保障住房建筑面积、家庭人口、补贴标准、收入水平等因素确定。

住房租赁补贴，从申请人取得保障资格的次月起开始计发，每季度发放1次，每年12月15日前完成年度最后一次核发。现行低保家庭、城区住房保障低收入家庭和中等偏下收入住房困难家庭租赁补贴分别为25元/月/平方米、22元/月/平方米、14元/月/平

平方米，人均保障面积为15平方米，1个家庭保障面积总和不超过60平方米；补贴资金不得高于住房租金，补贴资金不足300元但租金高于300元的补足300元。

第十八条 租赁住房必须符合房屋租赁管理的有关法律、法规要求，签订规范的房屋租赁合同（合同期不超过5年）。房屋出租应在区住房城乡建设部门备案或经房屋所在地街道办事处核实证明，申请时提交租赁合同、房屋权属证明等材料，同区住房城乡建设部门签订租赁补贴协议。

第五章 实物配租

第十九条 非定向配租的公共租赁住房分配实行轮候制度，区住房城乡建设部门应当按保障对象的住房困难程度、收入高低、申请顺序等因素合理排列轮候顺序，轮候期一般不超过3年。

市住房城乡建设部门可以根据实际情况，在满足非定向配租保障对象房源需求下，经报市人民政府同意，调整一定比例房源定向配租给单位或企业符合定向配租保障条件的职工。

园区、开发区以及用人单位筹集的公共租赁住房，分配方案由产权单位制定和实施，分配方案和分配结果报所在区住房城乡建设部门备案，由园区、开发区以及用人单位安排符合标准的对象入住并办理相关手续，剩余房源可由市住房城乡建设部门统筹面向社会配租。

第二十条 市人民政府投资筹集的公共租赁住房由市住房城

乡建设部门根据各区实际情况统筹分配到各区。区住房城乡建设部门应当制定公共租赁住房房源分配方案，公开摇号选房，公平公正进行房源配租入住，分配结果向社会公开。

第二十一条 申请人凭公共租赁住房保障资格证明与公共租赁住房产权或管理单位以及申请户籍所在地的区住房城乡建设部门签订三方租赁合同。房屋物业服务费用由房屋承租人向物业服务企业缴纳，空置房物业服务费用由房屋产权单位向物业服务企业缴纳。

第二十二条 政府投资筹集的公共租赁住房按照不高于同地段同类型住房市场平均租金的70%（即最高限价）和“合理分档、差别租金、梯度保障”原则，分类分档确定租金标准，由市发展改革部门会同市住房城乡建设部门制定，并根据实际动态调整。园区、开发区以及用人单位等社会主体投资建设并运营管理的公共租赁住房，租金标准在政府指导价（最高限价）范围内自主确定。

第二十三条 公共租赁住房承租人应当根据合同约定支付租金。对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）、孤儿、60周岁以上且生活特别困难的孤寡老人、烈士父母、优抚对象、二级以上残疾且生活特别困难的对象、因遭受重大变故且生活特别困难的保障对象及其他特殊原因需要减免的保障人员的租金可进行减免。申请租金减免的保障对象应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，

报区住房城乡建设部门审核。

第二十四条 对符合保障条件的对象，限定1个家庭配租1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。

第二十五条 取得公共租赁住房保障资格后不参加选房、连续2次放弃所选住房、已选房但未在规定时间内办理交房手续或办理交房手续后未在6个月内入住的，视为主动放弃实物配租保障资格，且2年内不得再次申请公租房保障。

第二十六条 对申请实物配租的保障对象，在轮候期内符合本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。对本市城镇特困、低保、城区住房保障低收入住房困难家庭应保尽保。

第六章 管理与退出

第二十七条 公共租赁住房保障实行动态管理，保障资格每年复核1次。各区住房城乡建设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。

第二十八条 保障期内，公共租赁住房保障对象因家庭人口、户籍、住房、收入等有关情况发生变化影响保障资格和标准的，应自情况变化之日起30日内如实向街道办事处反映。街道办事处、区住房城乡建设部门应按程序进行资格异动审核，仍符合保障条件

的，及时调整其住房租金或住房租赁补贴等。

不再符合住房保障条件的，区住房城乡建设部门取消其保障资格，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，要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，应按照市场价格缴纳租金；承租人有自有住房却拒不腾退的，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。

第二十九条 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，应在租赁公共租赁住房合同期满、承租市场住房终止之日前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二十八条相关规定计租，住房租赁补贴自承租市场住房终止的次月停发（不足10天的当月停发），同时退出公共租赁住房保障，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。

第三十条 承租人有下列违规情形之一的，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结构或用途的。

(三) 破坏或改变住房配套设施或者擅自装修所承租公共租赁住房，造成重大损失，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。

(六) 累计拖欠6个月以上租金的。

第三十一条 被举报查证属实、监察、审计或检查、抽查及其他方式发现不符合保障条件退出保障的，按以下程序办理：

(一) 区住房城乡建设部门出具《公租房保障资格年审复核通知单》，按程序送达保障家庭。

(二) 保障家庭在规定时间内无异议的，街道办事处填写《公共租赁住房保障异动申请表》，经区住房城乡建设部门复核后符合条件的继续予以保障，不符合条件的出具取消资格决定书，将情况反馈街道办事处，并按程序向不符合实物配租保障条件家庭下达《腾退房屋通知书》。

第三十二条 园区、开发区及用人单位筹集的公共租赁住房的申请审核及退出管理按园区、开发区及用人单位规定和合同约定办理。

第三十三条 公共租赁住房由房屋所有权人与承租人共同管理。所有权人和承租人应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。

第三十四条 公共租赁住房配租入住后，原则不予调整，市政府产权公租房因就业、子女就学等特殊原因需要调换的，经市、区住房城乡建设部门同意，可以互换所承租的公共租赁住房。

第三十五条 公共租赁住房及住户的社会管理，纳入所在地社区综合管理。

第七章 资产与权属管理

第三十六条 公共租赁住房应按投资主体确定房屋权属。政府投资建设、企业和其他机构捐建及房地产开发项目中配建并依据土地出让条件和合同约定收回或回购的原廉租住房，产权归当地人民政府所有。政府（含园区、开发区）投资建设的公共租赁住房，其产权归当地人民政府（园区、开发区）所有，房屋产权人登记为当地住房城乡建设部门（园区、开发区），对产权登记当地人民政府另有规定的，以当地人民政府规定进行产权登记。企事业单位投资自建的公共租赁住房，其产权归企事业单位所有。

政府与企事业单位共建以及经批准的不同投资主体合作建设的公共租赁住房，根据出资份额（含中央和省级专项补助资金）明晰产权，避免国有资产流失。

第三十七条 公共租赁住房进行不动产登记时，应在不动产登记簿和不动产权证上注明“公共租赁住房”字样和用地性质，并注明房屋产权人及投资各方所占产权份额。公共租赁住房不得用于抵押担保。

第八章 监督管理

第三十八条 市、区住房城乡建设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。

第三十九条 市、区住房城乡建设部门应当建立住房保障诚信管理制度，完善失信惩戒机制，依法将保障人员相关信息推送至房屋交易部门、产权登记部门，形成联动。对发生失信行为的个人或机构，依法纳入失信名单并进行惩戒。涉嫌犯罪的，依法移交司法机关追究其法律责任。

第四十条 市、区住房城乡建设部门和其他有关部门及其工作人员，要严格履行住房保障工作职责，对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的依法依规进行处理。

第四十一条 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对其处理，并依法列入房屋经纪行业失信行为名单。

第九章 附 则

第四十二条 湖南湘江新区、长沙县、浏阳市、宁乡市可参照本办法实施。

第四十三条 本办法自公布之日起施行，有效期5年。本市原有公共租赁住房保障相关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，
市人民检察院。
各民主党派市委。

长沙市人民政府办公厅

2023年4月11日印发
