天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区

公共租赁住房管理办法的通知

各开发区管委会，各委局、各街镇、各单位：

现将《滨海新区公共租赁住房管理办法》印发给你们，望遵照执行。

天津市滨海新区人民政府

2023年7月6日

（此件主动公开）

滨海新区公共租赁住房管理办法

第一章　总则

第一条　为完善滨海新区住房保障体系，规范滨海新区公共租赁住房建设和管理，根据《天津市基本住房保障管理办法》（津政令第54号）、《天津市公共租赁住房管理办法》（津政规〔2020〕5号）等规定，结合滨海新区实际，制定本办法。

第二条　滨海新区行政区域内公共租赁住房的规划建设、申请准入、经营管理、使用退出和监督管理等工作，适用本办法。

第三条　公共租赁住房保障，是指通过发放住房租赁补贴、提供实物住房等方式，对本区城镇中等偏下收入住房困难家庭给予保障和对非本市户籍环卫、公交等公共服务行业困难职工给予精准保障。

公共租赁住房租赁补贴和非本市户籍环卫、公交等公共服务行业困难职工的公共租赁住房保障按本市相关规定执行。

第四条　区住房建设委是滨海新区公共租赁住房的行政主管部门，负责本行政区域内公共租赁住房的政策制定、年度计划制定，负责指导、推动、监督和协调房源筹集、分配使用、运营管理、动态监管等具体工作的实施。

区发展改革委、市规划资源局滨海新区分局、区公安局、区城市管理委、区民政局、区财政局、区人社局、区交通运输局、区市场监管局、滨海新区各税务局和各街道办事处（镇人民政府）等管理部门按照各自职责分工，做好公共租赁住房管理相关工作。

第五条　公共租赁住房通过集中新建、配建、收购、改建、长期租赁、社会捐赠等多种途径筹集。公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第六条　公共租赁住房建设资金按照国家和本市有关规定多渠道筹集。

第七条　投资建设、运营公共租赁住房享受国家和本市有关建设、税收等优惠政策。

第二章　规划与建设

第八条　公共租赁住房按照滨海新区住房保障规划和年度建设任务目标选址，应当符合国土空间规划，做到统筹兼顾、合理布局，实行集中建设与配建相结合，同步配套建设教育、社区服务、商业服务业等公共服务设施和市政基础设施。配套设施规模应当符合本市居住区配套设施定额指标要求。

第九条　公共租赁住房建设用地应当为国有建设用地，土地采取划拨、出让、作价出资（入股）等方式供应。政府投资的公共租赁住房项目，项目建设单位应当取得公共租赁住房建设投资计划、项目建议书批复文件、可行性研究报告批复文件、建设项目用地预审与选址意见书后，方可办理土地划拨手续。

公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，予以重点保障。公共租赁住房建设用地不得擅自改变用途。

第十条　新建公共租赁住房套型建筑面积以30至45平方米为主，最大不超过60平方米。户型设计应当符合功能齐、配套全、安全可靠的要求，科学利用空间，具备基本居住功能。宿舍型公共租赁住房的设计，应当符合国家宿舍建筑设计规范。

第十一条　收购的公共租赁住房应当户型适中、价格合理。收购价格由收购和被收购双方协商确定。

第十二条　收购新建住房作为公共租赁住房的，应当从售房款中提留1.5%建立共用部位、共用设施设备维修资金。

第十三条　依据滨海新区保障性住房年度建设计划，在行政区域内商品住房建设项目中，可以配建一定比例的公共租赁住房。配建的公共租赁住房建成后统一移交区人民政府统筹安排用于住房保障。

配建的公共租赁住房应参照公共租赁住房建设标准，与商品住房建设项目一并规划设计，同步建设、同步配套、同步交付。

第十四条　公共租赁住房项目按照新建住宅小区管理要求纳入管辖范围，民政、住房建设、公安、城市管理等部门以及街道办事处（镇人民政府）按照各自管理职责，实施社区综合管理。公共租赁住房项目应当按照国家和本市有关规定设立居民委员会，或纳入临近居民委员会管理，项目入住时同步开展工作。公共租赁住房项目应当实行物业管理，物业管理服务标准应当符合本市有关规定要求。

第十五条　公共租赁住房项目入住前，由项目所属区域住房建设行政主管部门负责组织有关部门完成配套的有关公共服务设施移交接管工作，由接管单位负责日常运营和维护管理工作。

第三章　申请与准入

第十六条　公共租赁住房实行准入制度。符合下列条件之一的城镇家庭，可以申请滨海新区公共租赁住房：

（一）具有滨海新区居民户籍，符合住房租赁补贴条件且尚未租赁住房的家庭，以及已领取住房租赁补贴且房屋租赁期限符合规定条件的家庭。

（二）具有滨海新区居民户籍，上年人均年收入3万元及以下、人均财产11万元及以下、人均住房建筑面积12平方米及以下，且未享受其他住房保障政策的家庭（包括年满18周岁及以上单人户）。

调整公共租赁住房准入条件由区住房建设委会同有关部门结合本区经济社会发展水平适时提出，报区人民政府批准后公布实施。区住房建设委可以依据公共租赁住房房源供应情况，适当调控受理申请人范围和数量。

第十七条　公共租赁住房申请人应当向户籍所在地的住房保障部门提出申请，申请时应当如实申报户籍、家庭人口、住房状况、家庭收入、财产等情况，并书面声明同意接受相关审核部门的调查核实。

第十八条　公共租赁住房申请人应当依据家庭实际情况，选择签订履约承诺、提供保证等方式，保证公共租赁住房租赁合同的履行。相关实施细则由区住房建设委制定。

第十九条　经审核符合公共租赁住房申请条件的，区住房建设委应当将审核结果予以公示，公示期限为5日。

对公示内容有异议的，应当在公示期内以书面形式提出。区住房建设委应当会同有关部门对异议内容予以核实，并反馈核实结果。对公示内容无异议或者经核实异议不成立的，区住房建设委应当准予申请人在资格有效期内承租公共租赁住房。

第四章　配租管理

第二十条　公共租赁住房产权单位可以确定经营单位负责公共租赁住房的运营、管理和维修养护等工作。经营单位应当具有房屋管理经验和良好的社会信誉。

第二十一条　公共租赁住房租金标准按照项目所在区域居住房屋市场租金水平进行确定和调整。具体项目的租金标准，由区住房建设委提出，经价格主管部门核定并报区人民政府批准后公布。

第二十二条　公共租赁住房房源确定后，由区住房建设委制定配租方案并向社会公布。配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积以及租金标准、配租标准、供应对象范围、意向登记时限等内容。

第二十三条　准予承租公共租赁住房的家庭按照下列次序进行摇号、选房：

（一）家庭成员中有肢体一、二级残疾或者视力一、二级盲的家庭，其他符合国家和本市相关优先安排条件的家庭；

（二）前项规定之外的准予领取住房租赁补贴的家庭；

（三）其他准予承租公共租赁住房的家庭。

第二十四条　在公共租赁住房项目签约入住前，区住房建设委应当对申请人资格进行复核，复核不合格的，应当书面告知申请人和经营单位，经营单位不得与申请人签订租赁合同。

第二十五条　申请人应当按照租赁合同的约定交纳租房保证金。符合住房租赁补贴条件的家庭，按照承租住房建筑面积每平方米100元的标准交纳租房保证金；其他家庭按照承租住房建筑面积每平方米200元的标准交纳租房保证金，本市另有规定的按有关规定执行。

租房保证金实行专户存储，按照同期银行1年定期存款利率为承租家庭计息，未满1年的，按照同期银行活期存款利率计息。租房保证金及利息可用于抵扣承租家庭欠缴租金和违约金等。用于抵扣的租房保证金，未满1年的，按照同期银行活期存款利率计息。承租家庭腾退住房时，退还租房保证金剩余本息。

第二十六条　公共租赁住房出租人、承租人及共同承租家庭成员签订书面租赁合同。合同示范文本参照《天津市公共租赁住房租赁合同》执行，租赁合同联网打印。

第二十七条　除不可抗力外，获得承租公共租赁住房资格的申请人发生下列情况之一的，视同放弃承租资格，1年内不接受重新申请：

（一）未按规定选定住房的；

（二）未按租赁合同的约定交纳租房保证金的；

（三）已选定住房未在规定时间内签订租赁合同的；

（四）其他放弃承租资格的情况。

第五章　使用与退出

第二十八条　公共租赁住房承租家庭应当按照租赁合同按期足额缴纳租金及相关费用。准予领取住房租赁补贴的家庭承租公共租赁住房的，住房租赁补贴由市住房城乡建设委或者区住房建设委直接划入公共租赁住房产权单位或者经营单位租金收入账户。

公共租赁住房承租家庭缴存住房公积金的，可以申请提取住房公积金用于支付公共租赁住房租金，并委托市公积金管理中心和住房公积金业务承办银行按月提取。

第二十九条　公共租赁住房产权单位及经营单位不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途、配套设施及经营性配套公建的规划使用用途。

第三十条　公共租赁住房承租家庭符合住房保障租赁补贴条件的，可以按照规定申请相应标准的住房保障租赁补贴。

承租公共租赁住房期间，承租家庭符合配售型保障性住房条件的，可以申请相应的保障性住房。

第三十一条　公共租赁住房承租家庭应当按照规定履行申报义务。公共租赁住房承租家庭申报信息的核实、处理、住房保障方式转换等实施细则，由区住房建设委会同相关部门制定。

第三十二条　公共租赁住房承租家庭违反租赁合同有下列行为之一的，公共租赁住房经营单位有权依法单方解除租赁合同并收回住房；造成损失的，公共租赁住房经营单位有权要求承租家庭赔偿损失：

（一）将承租住房转借、转租，无正当理由连续闲置6个月以上的；

（二）擅自改变承租住房使用用途、结构和配套设施的；

（三）经催告，欠缴租金累计满6个月的；

（四）不再符合公共租赁住房承租条件的；

（五）法律、法规或者规章规定的其他情况。

第三十三条　对出现下列情形的承租人，公共租赁住房经营单位应当为其安排搬迁期，搬迁期内租金按照届时租金标准确定：

（一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的，搬迁期自其租赁合同期满次月起计算，期限不超过12个月。

（二）承租期间不再符合公共租赁住房承租条件的，搬迁期可以至租赁合同期满；租赁合同期满后，确无住房的，搬迁期可以延长，最长不超过12个月。

（三）购买配售型保障性住房的，搬迁期自其购买的配售型保障性住房具备交付使用条件次月起计算，期限为2个月。

第三十四条　公共租赁住房承租期间发生的物业管理服务费以及承租家庭使用公共租赁住房发生的水、电、气、热、通讯、有线电视等费用由承租家庭承担。

非政府投资的公共租赁住房的维修养护、日常管理、设备更新所发生的费用，由产权单位承担。

第三十五条　政府投资的公共租赁住房的租金收入存入项目资金监管账户，按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，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。

第三十六条　公共租赁住房经营单位应当建立住户、住房档案，并将住户入住情况登记造册，及时了解和掌握公共租赁住房使用情况，发现违反规定使用公共租赁住房等情况，及时报告区住房建设委。承租家庭有义务配合经营单位、街道办事处（镇人民政府）、区住房建设委对公共租赁住房使用情况进行的核查工作。

第三十七条　房地产中介服务机构不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第三十八条　违规申请或承租公共租赁住房的家庭，区住房建设委或所承租项目经营单位应对其建立不良信用记录。有关不良信用记录纳入本市住房保障管理系统和信用信息共享平台，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

第六章　附则

第三十九条　已纳入滨海新区公共租赁住房范畴的蓝白领公寓，由各开发区根据需要自行制定蓝白领公寓管理规定，报区住房建设委备案。

面向企业职工定向出租的公共租赁住房管理规定由区住房建设委另行制定。

第四十条 本办法自印发之日起施行，有效期5年，未尽事宜按照国家和本市相关规定执行。《天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区公共租赁住房管理办法的通知》（津滨政规〔2022〕1号）同时废止。