关于《衡东县公共租赁住房分配和运营管理

实施细则》修订说明

**住房和城乡建设局**

**（2023年8月17日）**

一、国家、省、市、县有关会议、文件精神

《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 国家发展和改革委员会 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)《湖南省公共租赁住房管理办法》（湘建保〔2021〕188号）《衡阳市城区公共租赁住房管理办法》（衡政发〔2023〕2号）

二、修订背景

原《衡东县公共租赁住房分配和运营管理实施细则》于2020年颁发，对规范我县公共租赁住房（以下简称公租房）管理工作起到了积极作用。自2021年以来，省、市相继下发了一系列文件，对公租房的保障范围、保障方式、盘活处置等作出了新的规定和要求，现行的《细则》已经不能满足工作需要，亟需进行修订。

三、修订过程

自省、市相继下发一系列文件后，我局于2023年4月，组织相关人员对上级文件进行深入学习，以上级文件为蓝本，结合我县公租房分配和运营管理实际情况，经过多次专题会议研究讨论后形成初稿。5月中旬陈宏建副县长主持召开了11个部门的征求意见会，会后各部门出具了对《细则》修订内容的意见函，我局根据各部门的意见，结合保障性住房相关政策再次修订，定稿后已报送县政府研究中心。

四、具体内容

本次修订以《细则》为基础，参照省、市有关文件规定，结合我县公租房的筹集、分配、使用、退出和后续管理，进行以下主要内容的修订。

1. 修订了上级相关文件依据

《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》《住房城乡建设部 财政部 国家发展和改革委员会关于公共租赁住房和廉租房并轨运行的通知》《住房城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》不再作为本《细则》政策依据。

1. 增加了公租房租金减免内容

《衡东县公共租赁住房租金减免实施办法》于2021年发布，试行一年，已过期，根据衡政发〔2023〕2号文件，结合我县实际情况，把原低保、五保散养、残疾、计划生育特殊家庭、重大意外事故、重大疾病、失独家庭、涉军、60岁以上孤寡老人、劳模和见义勇为等十类减免对象调整为失独家庭和涉军人员两类，相关租金减免政策合二为一纳入本《细则》范畴，不再单独发布租金减免办法。

（三）、对原《细则》条文进行了全面梳理和调整，完善了公租房管理全过程，包括筹集、分配、使用、退出和后续管理等环节。增设了“房源筹集”章节，增加了筹集方式和投资方式等内容。

（四）、对相关概念进行了界定。包括城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭及新就业无房职工、在县城内稳定就业的外来务工人员、家庭财产、退伍军人等。

（五）、进一步明确了住建、大浦经开区、民政、公安、自然资源、人力资源和社会保障、市监、公积金等部门职责。

（六）调整了租赁补贴发放标准

1、城镇低收入住房困难家庭涵盖了城镇低保户，城镇低保户不再单独制定标准。

2、调整后租赁补贴发放标准为：1人户200/月；2人户220元/月；3人及以上户240元/月。

（七）完善了新就业无房职工及在城镇稳定就业外来务工人员申报条件

新就业无房职工由原就业时间未满3年调整至5年，取消其在我县缴纳社会保险1年（含1年）以上的限制。

（八）取消了保障范围内的进城兜底保障对象

根据衡政发〔2023〕2号文件，公租房保障对象为城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭及新就业无房职工、在县城内稳定就业外来务工人员。

1. 修改了申报材料的初审、复审及房屋腾退等工作时效的规定。

初审时间由30个工作日减至20个工作日；复审时间由15个工作日减至10个工作日；房屋腾退期由6个月减至30日。

（十）明确了公租房不得用于融资抵押和抵押担保。

（十一）明确了公租房盘活处置原则及相关规定。

对长期闲置和配建且长期停建的公租房，在确保保障水平不降低，中央、省级补助资金和国有资产不流失的前提下，报省、市级人民政府批准后按规定分类盘活和处置。

五、下一步工作打算

《细则》的修订和完善，让公租房管理工作的各个环节更加顺畅、细化，操作性更强。我局将贯彻落实好习近平总书记和党中央关于住房保障工作的一系列重要指示和工作部署，坚持以人民为中心的发展思想，按照《细则》内容，落实住房保障政策，提高住房保障能力，解决好城镇中、低收入住房困难家庭和新就业、外来务工人员的住房困难问题，不断提高保障对象的安全感、获得感、幸福感，让住房保障工作得到进一步夯实。

六、提请审议事项

提请政府对修订后的《衡东县公共租赁住房分配和运营管理实施细则》重新发文。