附件2

关于《重庆市公共租赁住房管理办法

（征求意见稿）》的起草说明

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，进一步规范我市公共租赁住房管理，完善住房保障体系，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）规定，结合我市实际，起草了《重庆市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现就有关情况说明如下。

一、起草必要性

一是贯彻落实党中央、国务院关于完善住房保障体系的决策部署，落实住房和城乡建设部关于公共租赁住房管理的工作要求，公共租赁住房保障是政府提供的一项基本公共服务，主要面向城镇住房、收入困难家庭分配，优化公共资源配置，实现保障更加精准。

二是进一步规范我市公共租赁住房管理机制、准入退出、租赁管理等工作，优化申请流程，完善分配方式和租金价格机制，提高服务效能，促进公共租赁住房公平善用。

三是进一步提升公共租赁住房小区居住品质，建立专项维修资金，为房屋提供全生命周期安全保障，完善配套基础设施和便民服务设施，推进完整居住社区建设。

二、主要内容

《办法》共八章四十九条，包括总则、房源和资金筹集、申请与分配、租赁管理、物业与社区治理、退出管理、监督管理及附则。主要内容如下：

（一）关于申请条件。公共租赁住房申请人应当是年满18周岁且具备完全民事行为能力，在本市有稳定工作和收入来源，符合政府规定的收入和住房限制标准的人员。收入限制标准以本市上年度城镇居民人均可支配收入为设置依据。

（二）关于资格审核。住房保障主管部门与公安、民政、人力社保、规划自然资源、市场监管、税务等部门建立信息共享机制，对申请人资格实现联网核查。凡能够通过数据互认共享手段获取的材料，申请人无需重复提供。

（三）关于分配方式。对符合国家和本市规定的优抚对象、残疾人员、见义勇为人员等申请对象，同等条件下实施优先保障。增加按序轮候配租方式，综合申请年度、特殊困难家庭优先保障因素建立申请人轮候顺序，按序依次配租。

经认定属于城镇最低生活保障、特困人员和最低生活保障边缘的住房困难家庭，按照属地原则，由户籍所在地住房保障主管部门依申请应保尽保。

（四）关于租金标准。公共租赁住房租金标准原则上按照不超过同地段、同品质房屋市场租金的60%，结合房屋建设运营成本和不同保障对象收入水平确定，实行分档租金。租金水平实行动态调整，每两年根据城镇居民人均可支配收入、居民消费价格指数和居住价格指数变化均值调整一次。

（五）关于住房使用。承租人应当按规定使用公共租赁住房，不得有转租、破坏或改变房屋结构、改变房屋用途等违法违规行为。任何个人和单位存在违法违规行为的，按照《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）有关规定予以处罚，切实维护租赁秩序。

（六）关于社区治理。强化公共租赁住房社区治理、公共服务的属地管理，完善市政配套基础设施，健全便民服务设施，为社区居民提供教育、医疗卫生、养老、托幼、文化体育等基本公共服务，提升公共租赁住房居住品质。