

桂林市公共租赁住房管理办法（修订）

第一章 总 则

第一条 为完善桂林市公共租赁住房管理制度，规范公共租赁住房的筹集、分配、运营及管理，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 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共租赁住房的意见》（建保〔2019〕55号）、《广西壮族自治区人民政府办公厅关于进一步加强公租房和保障性租赁住房工作完善住房保障体系的实施意见》（桂政办发〔2021〕127号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市象山区、秀峰区、叠彩区、七星区、雁山区（以下简称“本市五城区”）范围内公共租赁住房的筹集、分配、运营及监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房是指限定户型面积、租金标准，面向本市低收入和中等偏下收入住房困难家庭的保障性住房。国有直管公有住房纳入公共租赁住房管理范畴，沿用《桂林市公共租赁住房直管公房类管理规定》具体管理。

第四条 本办法所称公共租赁住房保障是指向符合规定条件的收入住房困难的家庭给予公共租赁住房实物配租或者租赁补贴。

实物配租是指将公共租赁住房出租给符合规定条件的家庭，并按规定的标准收取租金；租赁补贴是指向未享受实物配租的符

合规定条件的家庭，发放住房租赁补助。

本市低收入和中等偏下收入住房困难标准由市住房保障部门制定，并向社会公布。

第五条 公共租赁住房遵循从低收入家庭到中等偏下收入家庭的梯度保障原则。

第六条 市住房保障部门为本市公共租赁住房行政主管部门，负责统筹公共租赁住房的建设、管理和监督工作。

市发展改革、财政、自然资源、民政、统计、人力资源社会保障、审计、公安、金融、生态环境、税务等部门按照各自职责负责公共租赁住房的相关工作。

市住房保障部门所属象山、秀峰、叠彩、七星房产管理处作为运营管理部门，负责象山区（雁山区）、秀峰区、叠彩区、七星区公共租赁住房保障的申请受理、审核、运营管理等工作，对公共租赁住房及其配套商业服务设施进行租赁管理、修缮维护。

各城区民政局、街道办事处（乡镇人民政府）、社区协助运营管理部门办理住房保障相关管理服务工作。各城区民政局或者街道办事处（乡镇人民政府）负责本辖区内低收入家庭（含低保家庭、分散供养特困人员、低保边缘和支出型困难家庭）身份认定及特殊保障家庭经济状况核对工作。

第二章 房源筹集

第七条 公共租赁住房通过以下方式筹集：

- (一) 政府投资新建、改建、购买、租赁；
- (二) 社会投资新建、改建、购买；
- (三) 从其他保障性住房或者国有直管公房调剂；
- (四) 其他渠道。

第八条 允许土地使用权人自建或者与其他市场主体合作建设运营公共租赁住房。对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，土地使用权人或者房屋所有权人提出申请，经市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为公共租赁住房。

第九条 公共租赁住房实行“谁投资、谁所有”的原则，投资者权益可以依法转让，但不得改变其公共租赁住房性质。

企业所有的公共租赁住房可以整体转让，但企业因产业需要配建的公共租赁住房应当与产业项目一并转让，转让后公共租赁住房的性质不变。

第十条 公共租赁住房项目建设、运营按照国家有关规定减免行政事业性收费、税费。

第十一条 新建成套的公共租赁住房单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内，鼓励发展 30 平方米左右的小户型公共租赁住房。

第十二条 政府投资新建的公共租赁住房，应当推广采用智能门禁、视频监控、网络通信等新技术。

第三章 申请与审核

第十三条 本市五城区的家庭符合下列条件的，可以申请公共租赁住房保障：

（一）具有本市五城区户籍（城镇）或者在本市五城区范围内实际居住生活并取得居住证明；

（二）经民政部门或者街道办事处（乡镇人民政府）认定的低收入家庭（含低保家庭、分散供养特困人员、低保边缘和支出型困难家庭），中等偏下收入家庭；

（三）在本市五城区及周边毗邻范围内无自有住房或者家庭人均自有住房面积低于本市住房困难标准且未承租其他保障性住房。

本市五城区户籍（城镇）单身申请的，除满足上述（一）至（三）款外，低保家庭、分散供养特困人员应当年满十八岁，其他人员应当年满二十二周岁。

新就业住房困难职工申请公共租赁住房的，除满足上述（一）至（三）款外，还应当持有普通高等院校毕业证（含非全日制研究生和本专科毕业生）、中职院校（含技工院校）毕业证，自离校起5年内，并由用人单位在本市市区累计足额缴纳社会保险满6个月以上。

外来务工住房困难家庭申请公共租赁住房的，除满足上述（一）至（三）款外，从事基本公共服务的家庭申请公共租赁住房的，由用人单位在本市市区累计足额缴纳社会保险满6个月以上，其他职业的由用人单位在本市市区累计足额缴纳社会保险满1

年以上。

第十四条 申请公共租赁住房保障应当以家庭为单位，一个家庭推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人。主申请人的配偶、未成年子女应当作为共同申请人。与主申请人具有法定的赡养、扶养、抚养关系的其他家庭成员，需要与主申请人共同申请的，其配偶及未成年子女应当作为共同申请人。

无民事行为能力人或者限制民事行为能力人申请实物配租的，应当与其监护人作为共同申请人提出申请，监护人应当符合申请条件。

第十五条 申请家庭有下列情形之一的，不予实施公共租赁住房保障：

（一）在本市市区及周边毗邻范围内已办理商品房或者其他保障性住房买卖合同登记备案尚未办理产权登记的；

（二）申请之日前3年内有出售、赠与、离婚析产等方式转移房产行为的（低保家庭、分散供养特困人员除外）；

（三）正在承租其他保障性住房、政策性住房的；

（四）家庭成员拥有非营运性私家汽车的；

（五）有工商注册的（家庭主要依靠小型个体经营收入维持生计，注册资金在5万元以下除外）；

（六）其他不予实施公共租赁住房保障的情形。

第十六条 由政府提供政策支持、企业投资建设的公共租赁住房，满足申请公共租赁住房条件的职工居住需求，剩余房源可以向社会符合条件的对象公开配租。配租方案由企业自行制定并

组织实施。

第十七条 申请公共租赁住房保障的家庭，应当向运营管理部门提供下列材料：

- （一）公共租赁住房保障申请表；
- （二）家庭成员身份证和户口簿或者其他居住证明；
- （三）婚姻状况证明；
- （四）其他相关材料。

第十八条 公共租赁住房保障实行审核公示制度。由申请家庭按规定将相关资料提交到户籍所在地或者居住地房产管理处提出申请。房产管理处将初审合格家庭信息录入到相关信息管理系统进行核对，核对信息出具后，由街道办事处（乡镇人民政府）根据核对信息等情况对申请家庭和个人的经济状况进行认定，及时将已认定的低收入对象推送给房产管理处确认。中等偏下收入家庭，由房产管理处进行核查、认定。房产管理处将审核意见上报市住房保障部门，市住房保障部门进行复查，符合保障条件的，及时将申请人名单在市住房城乡建设局网站上进行公示，公示期为5天。经公示无异议或者异议不成立的，通知申请家庭或者用人单位，适时给予公共租赁住房保障。公示期间有异议且异议成立的，应当告知申请家庭并说明理由。

获得公共租赁住房保障资格的家庭（以下简称“受保障家庭”），根据保障原则可以享受实物配租或者租赁补贴保障。

市住房保障部门会同市财政部门结合经济发展、市场资金等因素，根据住房保障需求和资金预算，适时制定租赁补贴标准，

并向社会公布。

第四章 分配和运营管理

第十九条 公共租赁住房的分配实行分类轮候和公开配租制度。受保障家庭按获得公共租赁住房保障资格的先后顺序，根据实物配租意向登记情况，采取分批随机摇号进行分配。

市住房保障部门应当及时准确公布待分配住房的位置、数量、参加摇号的受保障家庭、摇号结果等信息。

第二十条 受保障家庭有下列情形之一的，优先享受实物配租：

（一）民政部门或者乡镇（街道）认定的低保家庭、分散供养特困人员；

（二）受保障家庭成员为重点优抚对象、军烈属、老烈属、老伤残军人、老复员军人（1954年10月31日前参军）、参战（参核）退役人员、原国民党抗日老兵的；

（三）受保障家庭成员获得市级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、劳动模范称号的；

（四）受保障家庭成员中有二级以上（含二级）残疾人的或者身患重大疾病（医保界定的重大疾病，应当有市县级医院疾病证明书）丧失劳动能力，无生活来源的；

（五）受保障家庭成员中有男年满65岁或者女年满60岁的（以截至分配当年12月31日计算年龄）；

(六) 需要拆迁安置的危旧国有直管公有住房的承租户、市重大项目需拆迁安置的承租户；

(七) 符合条件的三孩家庭、计划生育特殊家庭；

(八) 国家、自治区、市人民政府明确规定可以优先享受公共租赁住房待遇的其他困难家庭；

(九) 其他急需救助的家庭。

第二十一条 一个符合保障条件的家庭只能承租一套公共租赁住房。考虑家庭代际、性别和人口等因素，保障家庭配租标准原则如下表：

保障人口	家庭构成	配租户型
1人	单身（包括未婚、离异、丧偶）	单间、一房一厅
2人及以上	家庭成员之间为法定的扶养、赡养、抚养或者收养关系。	一房一厅、两房一厅

保障人口为1人的家庭，原则上配租户型为单间，申请高配一房一厅，超出保障面积部分租金另外计算。保障人口为2人的家庭（除父女、母子家庭），原则上配租户型为一房一厅，申请高配两房一厅，超出保障面积部分租金另外计算。保障人口为3人及以上的家庭和父女、母子2人家庭，原则上配租户型为两房一厅。

具体分配标准由市住房保障部门根据房源情况向社会公布。

第二十二条 保障家庭成员中有下肢残疾的、重大疾病及70周岁以上老人等行动不便人员，对楼层有特殊要求的，可以优先

安排低楼层公共租赁住房。

第二十三条 公共租赁住房分配时，市住房保障部门应当根据房源情况及意向登记情况划定公共租赁住房分配范围，由于配租房源不足，不能进行配租的家庭继续发放租赁补贴保障。

第二十四条 受保障家庭登记实物配租意向后，不接受实物配租的，视同放弃公共租赁住房保障资格。

第二十五条 受保障家庭保障人口变化按自愿原则调整配租户型。需调整配租户型的，可以向目前承租房屋所在地房产管理处提出书面申请，经复核，仍符合公共租赁住房申请条件的，参加实物配租摇号选房。

第二十六条 承租公共租赁住房保障家庭办理户口迁入登记或者申领居住证等手续，享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务，公安、教育、卫生健康、人力资源社会保障等相关部门应当给予配合。

第二十七条 受保障家庭应当按照公共租赁住房租赁合同的约定使用公共租赁住房。

公共租赁住房租赁合同应当明确下列内容：

- （一）合同当事人的名称或者姓名；
- （二）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （三）租金、保证金、水电费及物业管理服务费等费用的支付标准和支付方式；
- （四）租赁期限；
- （五）房屋用途和使用要求；

- (六) 房屋维修责任;
- (七) 退出公共租赁住房的情形;
- (八) 违约责任及争议解决方式;
- (九) 其他应当约定的事项。

公共租赁住房租赁合同期限为3—5年。

第二十八条 政府投资建设的公共租赁住房（住宅部分）租金标准实行政府指导价，由市发展改革委同住房城乡建设、财政等部门确定后报市人民政府批准实施。租金标准应当根据社会经济发展水平、承租对象的承受能力，并综合考虑成本、折旧、税费、利率、维修、管理等因素按照同类地段商品住房市场租金的70%确定，并适时调整公共租赁住房租金标准。

社会投资的公共租赁住房租金标准按政府定价的120%实行最高限价，出租人可以在最高限价范围内确定具体租赁价格。

新增纳入公共租赁住房管理的公共租赁住房，其租金标准由市住房保障部门参照现有的公共租赁住房政府指导价收费标准为基础，核定其收费标准后，向社会公布实施。

第二十九条 政府投资建设的公共租赁住房取得的租金收入，按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理，专项用于运营管理部门实施租赁管理、物业服务补贴、动态监管和维修养护等费用。

社会投资的公共租赁住房租金由投资单位自行管理。

第三十条 政府投资集中建设的公共租赁住房，应当按照“政府主导、市场运作、社会参与”的原则，选择专业化物业服务企

业或者由运营管理部门进行物业服务，鼓励物业服务企业在同等条件下优先聘用小区内的受保障家庭成员。配建的公共租赁住房，纳入项目（小区）统一物业服务管理。

第三十一条 承租公共租赁住房应当缴纳租赁保证金及设施保证金，保证金上缴财政部门或者财政部门指定专户。租赁合同期满或者终止且受保障家庭无违约责任的，如数退还租赁保证金本金，不计利息；房屋及附属设施完好无损的，如数退还设施保证金本金，不计利息。租赁保证金及设施保证金所产生的利息用于公共租赁住房小区环境整治或者房屋维护，不得挪作他用。

租赁合同终止或者受保障家庭因故应当腾退公共租赁住房时，受保障家庭拖欠的房租和其他费用可以从受保障家庭缴纳保证金中抵扣，差额部分进行多退少补。

租赁保证金缴纳标准为：房屋使用面积×50元；设施保证金缴纳标准为：每户200元。

受保障家庭存在下列情况的可减免保证金：

（一）受保障家庭或者家庭成员为分散供养特困人员、重点优抚对象、重大疾病、见义勇为、老烈属、老伤残军人、老复员军人（1954年10月31日前参军）、原国民党抗日老兵的，免交租赁保证金及设施保证金；

（二）低保家庭缴纳租赁保证金300元，免交设施保证金；

（三）低保边缘和支出型困难家庭缴纳租赁保证金减免60%，全额缴纳设施保证金。

租赁期限内，受保障家庭或者家庭成员如不符合保证金减免

条件的应当按相应标准补交保证金。

第三十二条 公共租赁住房租金按下列标准收取：

月租金金额=合同租金标准×缴纳系数×使用面积（合同租金标准为同类地段商品住房市场租金标准的70%）。受保障家庭租金收缴按以下标准执行：

（一）受保障家庭或者家庭成员为分散供养特困人员、重点优抚对象、重大疾病、见义勇为、老烈属、老伤残军人、老复员军人（1954年10月31日前参军）、原国民党抗日老兵的，免交租金；

（二）低保家庭，租金缴纳系数为0.2；

（三）低保边缘和支出型困难家庭，租金缴纳系数为0.4；

（四）中等偏下收入家庭，租金缴纳系数为1。

第三十三条 运营管理部门本着以保障民生，合理调配公共租赁住房资源为原则，可以适当调整配租户型，动态管理公共租赁住房租赁。

（一）保障人口为1人的家庭，高配一房一厅，超出保障面积部分按照公共租赁住房租金标准缴纳租金。保障人口为2人的家庭（除父女、母子家庭），高配两房一厅，超出保障面积部分按照公共租赁住房租金标准缴纳租金；

（二）已承租家庭因家庭人口发生变化需调小户型的，如确有特殊情况难以腾退房屋，承租人居住公共租赁住房超出保障面积部分按照市场租金标准缴纳租金；

（三）家庭构成为单身或者夫妻的已承租家庭，男年满60岁

或者女年满 55 岁的，因收入超标，但确无其他住房的，按照市场租金标准缴纳租金；

（四）被取消配租资格并收回公共租赁住房的，运营管理部门给予 6 个月搬迁期，搬迁期内按市场租金收取，搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十四条 租赁合同期限内，因租金标准或者受保障家庭情况发生变化，需要对合同租金进行调整的，受保障家庭应当按照调整后的合同租金缴纳房租。

租赁合同期限内，受保障家庭应当按租赁合同约定按时缴纳房租，超过规定时间未缴纳房租的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十五条 公共租赁住房按照有关规定实行物业管理。受保障家庭应当按照租赁合同约定缴纳物业服务费、生活垃圾处理费、公摊水电费等费用。

受保障家庭成员为特殊困难群体的，物业服务费可以按物业服务合同约定的承租户应当缴纳部分进行适当减免，减免标准如下：

（一）受保障家庭成员为分散供养特困人员、重点优抚对象、重大疾病、见义勇为、老烈属、老伤残军人、老复员军人（1954 年 10 月 31 日前参军）、原国民党抗日老兵的，减免 100%；

(二) 低保家庭减免50%。

减免的物业服务费由财政从公共租赁住房租金收入中予以补贴。

第三十六条 承租人在租赁期限内死亡的，应当退回公共租赁住房。如家庭共同申请人仍符合公共租赁住房申请条件的，可以向运营管理部门提出申请，经审核，可以按规定推举共同申请人与运营管理部门重新签订租赁合同。

第三十七条 租赁合同期满后受保障家庭需要续租的，应当在合同期满前3个月向运营管理部门提出申请，经审核仍符合条件的，予以办理续租手续。

第三十八条 受保障家庭自愿退出公共租赁住房的，应当向运营管理部门提出书面申请，办理退房手续，在规定期限内腾退住房。

第三十九条 受保障家庭成员有下列情形之一的，由市住房保障部门取消公共租赁住房配租资格，收回公共租赁住房：

(一) 通过虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入、财产、住房等方式取得公共租赁住房的；

(二) 出借、转租、出售、抵押所承租公共租赁住房的；

(三) 将所承租公共租赁住房用于经营性用途或者改变使用功能的；

(四) 无正当理由连续6个月闲置公共租赁住房的；

(五) 破坏或者擅自改变房屋结构装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

(六) 在公共租赁住房内从事违法活动的；

(七) 因故意或者重大过失，造成所承租的公共租赁住房严

重毁损的；

（八）无正当理由累计6个月以上未缴纳租金的；

（九）租赁期内，因获得其他住房等原因不再符合公共租赁住房配租条件的；

（十）租期届满，提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（十一）法律、法规规定的其他情形。

第四十条 受保障家庭未经运营管理部门批准不得对承租房屋进行装修、扩建，不得擅自拆改房屋结构。基于房屋合理使用进行装修的，所形成的装饰装修附属物在腾退承租房屋时按约定不予补偿。

第四十一条 公共租赁住房共用部位及其附属设施设备的维修责任由运营管理部门承担，自用部位的维修责任由受保障家庭承担。

受保障家庭在使用过程中发现房屋共用部位及其附属设施设备损坏，应当及时报运营管理部门维修，因受保障家庭使用不当或者人为造成房屋共用部位及其附属设施设备损坏的，由受保障家庭承担维修及相关责任。

政府投资的公共租赁住房维修养护以及共用设施设备维修养护和更新的经费纳入部门预算管理。

第四十二条 受保障家庭应当按期进行年度复核，如收入、住房、家庭财产等情况发生变化的，应当及时主动的提交书面报告。经审核后，不符合公共租赁住房申请条件的，应当按照规定取消其保障资格。

第五章 法律责任

第四十三条 申请人采取隐瞒、虚报或者伪造住房、收入和财产状况等信息等不正当手段申请公共租赁住房的，住房保障部门不予受理。

以欺骗等不正当手段，领取租赁补贴的，停止发放租赁补贴，已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，逾期不退回的申请人民法院强制执行，承租家庭自退回公共租赁住房之日起5年内不得再次申请公共租赁住房。市住房保障部门应当将受保障家庭违反本办法规定的情况通报信用信息征集服务机构，纳入个人信用档案。

第四十四条 市住房保障部门及其他有关工作人员违反本办法规定，在公共租赁住房管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十五条 房地产中介服务机构及其经纪人员不得违规代理申请公共租赁住房保障经纪服务，不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务，有违反的由房地产中介服务机构主管部门责令停止违法行为，记入房地产经纪信用档案，取消网上签约资格。

第六章 附 则

第四十六条 市辖各县（市）、临桂区可以参照本办法，并

结合各自实际情况制定公共租赁住房管理办法。

第四十七条 本办法自印发之日起施行，有效期五年，原《桂林市公共租赁住房管理办法》同时废止。