**关于印发《武汉市公共租赁住房租金和补贴管理暂行规定》的通知**

 武房发〔2013〕62号   
各区（开发区）房管局、财政局、物价局、民政局，市住房保障管理中心，各相关单位：   
    为规范全市公共租赁住房管理工作，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）和市人民政府《关于进一步加强保障性安居工程建设和管理的意见》（武政规〔2012〕5号）等有关文件规定，我们对原《武汉市公共租赁住房租金和补贴管理暂行规定》（武房发〔2012〕34号）进行了修订，现印发给你们，请遵照执行。   
    
附件：武汉市公共租赁住房租金和补贴管理暂行规定   
武汉市住房保障和房屋管理局          武汉市财政局   
武汉市物价局                    武汉市民政局   
二〇一三年五月二日   
    
武汉市公共租赁住房租金和补贴   
管理暂行规定   
    
第一章  总   则   
第一条 为规范全市公共租赁住房管理工作，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）和市人民政府《关于进一步加强保障性安居工程建设和管理的意见》（武政规〔2012〕5号）等有关文件规定，结合我市实际，制定本规定。   
第二条 本市公共租赁住房包括政府类、社会类和商品住房配建公共租赁住房。其中，政府类公共租赁住房包括政府及其保障性住房投融资平台公司通过投资新建、收购、改建、配建和租赁等方式筹集的公共租赁住房；社会类公共租赁住房是指企事业单位筹建的公共租赁住房。   
第三条 政府类及商品住房配建的公共租赁住房实行市场租金、先缴后补。   
第四条 政府类及商品住房配建的公共租赁住房租金补贴结合保障对象住房困难程度和实际保障人数计算，并根据家庭人均收入状况设立合理区间，分档执行补贴标准。   
第五条 中心城区及东湖风景区的政府类及商品住房配建的公共租赁住房的租金标准、收取和补贴的发放管理按本规定执行。   
新城区和其它开发区各类公共租赁住房租金和补贴标准可参照本规定执行。   
    
第二章  租金管理   
第六条 探索公共租赁住房按市场价计租，按照项目属地管理原则，由项目所在区房管部门以公共租赁住房项目周边同品质房屋市场租金情况为基准，综合考虑房屋的设施设备使用情况，委托专业房屋评估机构对项目的市场租金价格进行评估，确定项目市场租金参考价格。市物价部门和市房管部门在评估认定的基础上，确认该项目公共租赁住房租金参考标准。   
第七条 政府类及商品住房配建公共租赁住房的租金一般按季先行缴纳，实行“谁投资、谁所有、谁受益”原则，由产权单位或授权管理单位负责收取。政府直接投资项目的租金收入应按规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。政府类公共租赁住房的租金专项用于偿还公共租赁住房贷款，以及公共租赁住房的维护管理。   
商品住房配建公共租赁住房和社会类公共租赁住房的租金由产权单位或授权管理单位负责收取，租金收入归产权单位所有。租金收入优先用于偿还公共租赁住房贷款以及公共租赁住房的维护和管理。   
第八条 承租对象应按照公共租赁住房租赁合同约定的时间和方式缴纳租金。无故逾期不支付租金的，承租对象应缴交滞纳金，滞纳金标准暂按每日千分之二执行；逾期不支付累计超过三个月的，产权单位或授权管理单位可按照合同约定采取措施追缴拖欠租金；逾期不支付租金累计超过六个月的，产权单位或授权管理单位可书面通知承租对象解除租赁合同（自通知书送达之日起解除），收回出租房屋，承租对象5年内不得再次申请公共租赁住房，并应依照合同约定赔偿所造成的损失。   
    
第三章 租金补贴   
第九条 对符合规定条件、按时缴纳租金并按合同约定使用公共租赁住房的承租对象，按季发放租金补贴。对未按时缴纳租金的承租对象，其租金补贴在租金补缴到位并扣除滞纳金后，于补缴时的当季租金补贴一并发放。   
第十条 公共租赁住房租金补贴计算公式为：每套住房月补贴额度=人均待补贴面积×人均月补贴标准×保障人数。   
承租对象人均待补贴面积为家庭自有住房人均面积与补贴面积标准的差额。公共租赁住房补贴面积标准，由市房管部门会同市财政部门制定和公布，并定期调整。到“十二五”期末，本市公共租赁住房补贴面积标准应达到人均建筑面积16平方米。   
公共租赁住房人均月补贴标准参照本市三环周边区域住宅平均市场租金价格一定比例确定，并根据承租对象收入情况和类别，分档执行。   
在家庭住房面积和保障人数的计算上，均按照自然家庭来认定，不重复计算。   
第十一条 符合以下条件的公共租赁住房租赁对象，给予相应档次的租金补贴：   
（一）城镇住房困难家庭人均月收入在本市最低生活保障标准以下（含）的，人均月补贴标准不低于三环周边区域住宅平均市场租金价格的80%；   
（二）城镇住房困难家庭人均月收入在本市最低生活保障标准以上至1000元（含）的，人均月补贴标准不低于三环周边区域住宅平均市场租金价格的60%；   
（三）城镇住房困难家庭人均月收入在1000至2000元（含）的，人均月补贴标准约为三环周边区域住宅平均市场租金价格的30%；   
（四）新就业职工人均月收入在2000元以下（含）的，人均月补贴标准约为三环周边区域住宅平均市场租金价格的30%；   
（五）其他经市人民政府批准给予租金补贴的租赁对象，具体补贴标准由市人民政府确定。   
公共租赁住房租金补贴的分档发放条件，由市房管部门会同市财政、民政部门根据全市经济社会发展和保障对象实际困难程度适时进行调整。公共租赁住房人均月补贴的具体标准，由市房管部门会同市财政、民政部门制定和公布，并定期调整。   
第十二条 根据本规定第十条计算并实际发放的公共租赁住房租金补贴实行限额管理，具体核定的补贴金额不得高于承租对象所承租公共租赁住房应缴租金的90%。   
第十三条 符合廉租住房保障条件的轮候对象，可以申请配租公共租赁住房。其配租公共租赁住房后，应按照公共租赁住房管理有关规定执行，不得同时享受廉租住房货币补贴，并退出廉租住房实物配租轮候。   
    
第四章  补贴资金管理   
第十四条 财政拨付的公共租赁住房租金补贴实行专户管理。已承租公共租赁住房的保障对象，由发放其租赁资格证明的区房管部门按属地原则，为其建立个人补贴资金帐户，并发放租金补贴。   
第十五条 每季度末，公共租赁住房产权单位或授权管理单位要根据对象属地归属及其租赁情况，编制承租对象租金补贴清册。各区房管部门核算补贴金额后报区财政部门审定，由委托银行直接划入个人补贴资金帐户。   
每季度租金补贴到账时间原则上不得晚于下一季度第一个月月底。   
第十六条 承租对象人均月收入发生变化、导致适用补贴标准应进行调整的，承租对象应及时报告所在区房管部门。   
各区房管部门要定期组织对辖区内公共租赁住房承租对象租赁资格（含收入条件）的复核，原则上每年应对承租对象复核一次。市住房保障管理中心应建立监管制度，对承租对象资格管理情况进行定期抽查。   
适用补贴标准应进行调整的，自承租对象人均月收入发生变化的次月开始，已发放差额部分据实在下一季度补贴发放时抵扣或补发。   
第十七条 承租对象退出公共租赁住房时，停止发放住房补贴，止算时间按照公共租赁住房租赁管理有关规定和租赁合同约定执行。   
第十八条 对以欺骗等不正当手段取得租金补贴的，区房管部门可责令其退还违规领取的补贴资金，并取消其公共租赁住房租赁资格。   
    
第五章  合租管理   
第十九条 属合租情形的，由合租申请人承担租金缴交及其他法律义务和责任。   
第二十条 若合租人员的租金补贴计算之和高于所承租公共租赁住房应缴租金的90%，则合租申请人及共同申请人的租金补贴均需重新单独核定，计算公式为：每一申请人月补贴额度=原计算租金补贴额度×（应缴租金的90% /合租人员原计算租金补贴之和）。   
第二十一条 合租人员的租金补贴由委托银行集中划入合租申请人补贴资金账户，合租申请人须将其他共同申请人的租金补贴据实转交。   
    
第六章 附则   
第二十二条  本规定由市住房保障和房屋管理局负责解释。   
第二十三条  本规定自公布之日起开始实施，有效期3年。2012年2月14日印发的《武汉市公共租赁住房租金和补贴管理暂行规定》（武房发〔2012〕34号）同时废止。