# 天津市公共租赁住房管理办法（试行）

　　**第一章 总 则**  
  
　　第一条 为完善我市住房保障体系，改善中等偏下收入住房困难家庭居住条件，规范公共租赁住房管理工作，根据住房城乡建设部等国家有关部门《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）、《关于印发利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作实施意见的通知》（建金〔2009〕160号）和我市“十二五”住房保障规划，结合我市实际，制定本办法。  
　　第二条 本办法适用于市内六区、环城四区建设的公共租赁住房规划、建设、出租、使用、管理及监督。  
本办法所称公共租赁住房，是指人民政府提供政策支持，限定套型面积和租金标准，向符合条件的中等偏下收入住房困难家庭等群体供应的保障性住房。  
　　第三条 市国土房管局是本市公共租赁住房工作的主管部门，负责研究制定公共租赁住房发展规划、年度建设任务目标和相关政策等，对全市公共租赁住房工作进行指导、监督。市发展改革委、市建设交通委、市规划局、市财政局、市国税局、市地税局、市民政局、市人力社保局、市公安局、市工商局、市监察局、天津银监局、市公积金管理中心按照各自职责分工，负责公共租赁住房的有关管理与监督工作。  
　　通过招拍挂方式确定的企业建设的公共租赁住房，由企业负责公共租赁住房的筹集、建设和运营等工作。人民政府投资和利用住房公积金建设的公共租赁住房，由市公共租赁住房工作主管部门指定的政府非营利性专门机构负责公共租赁住房的筹集、建设、运营、融资及偿还等工作。  
　　区房管局、区民政局、街道办事处（乡镇人民政府）按照各自职责负责公共租赁住房申请的受理、审核等工作。  
　　   
　　**第二章 房源筹集**  
　　   
　　第四条 公共租赁住房通过单独建设，在普通商品住房和经济适用住房等项目中配建、收购等方式多渠道筹集。  
　　第五条 金融机构通过多种方式支持公共租赁住房筹集、运营工作。公共租赁住房投资者可通过银行贷款、住房公积金贷款、中长期债券、保险资金、信托资金、房地产投资信托基金、中央预算内投资和国家财政专项补助以及符合投融资规定的其他方式，多渠道筹集资金。  
　　第六条 投资建设、运营公共租赁住房享受以下优惠政策：  
　　（一）用地保障。公共租赁住房建设用地采取划拨方式供应，纳入年度土地供应计划，予以重点保障。  
　　（二）建设优惠。公共租赁住房纳入保障性住房建设投资计划，享受本市经济适用住房建设优惠政策。  
　　（三）税收优惠。公共租赁住房税收优惠政策执行国家相关规定。  
　　（四）资金支持。人民政府可按公共租赁住房贷款利息的一定比例给予垫息，用于偿还公共租赁住房贷款利息等，垫息资金由住房保障资金垫付。  
　　（五）国家和本市规定的其他优惠政策。  
　　第七条 公共租赁住房按照本市住房保障规划和年度建设任务目标选址，应符合城市总体规划、土地利用总体规划和住房建设规划，做到统筹兼顾、合理布局。配建的公共租赁住房项目应单独组团规划。  
　　第八条 公共租赁住房规划条件、户型标准、开竣工和入住时间、租赁对象、装修标准等，应作为土地供应的前置条件，在国有土地使用权划拨决定书附件中予以明确。  
　　第九条 公共租赁住房由通过招拍挂方式确定的具有相应资质和良好社会信誉的企业或由市公共租赁住房工作主管部门指定的非营利性专门机构实施开发建设。  
　　公共租赁住房建筑设计应严格执行国家和本市有关技术规范，符合国家和本市有关质量、安全、环保要求，达到现行建筑节能标准并实施热计量。应按照规定建设相应的公建配套设施，并与公共租赁住房同步建设、同步投入使用。在交付使用前，应按照经济、环保原则进行适当装修，具备基本使用功能。竣工验收合格并取得准许交付使用的证明后，方可交付使用。  
　　第十条 新建公共租赁住房应满足基本住房需求，套型建筑面积以30至45平方米为主，最高不超过60平方米，并做好空间合理利用的潜伏设计。  
　　第十一条 收购的公共租赁住房应户型适中、价格合理，收购价格由市发展改革委核定。  
　　收购公共租赁住房为在建项目的，公共租赁住房的建设工期由收购单位按照收购协议约定的开竣工日期进行监督，确保按期完成建设，及时交付使用。  
　　第十二条 收购的公共租赁住房从售房款中提留1.5%建立共用部位、共用设施设备维修资金。  
　　公共租赁住房出售时，公共租赁住房的产权单位（以下简称产权单位）和购房人应缴纳共用部位、共用设施设备维修资金，缴纳规定按照届时政策执行。  
　　   
　　**第三章 出租管理**  
　　   
　　第十三条 符合下列条件之一的，可以申请市内六区、环城四区公共租赁住房：  
　　（一）具有本市市内六区、环城四区非农业户籍，符合廉租住房实物配租补贴、廉租住房租房补贴和经济租赁房租房补贴条件且尚未租赁住房的家庭。已领取廉租住房实物配租补贴或廉租住房租房补贴或经济租赁房租房补贴，且房屋租赁登记备案未到期的家庭不得申请。  
　　（二）具有本市市内六区、环城四区非农业户籍，上年人均年收入3万元（含）以下、人均住房建筑面积12平方米（含）以下且尚未享受其他住房保障政策的家庭（包括年满18周岁以上单人户）。上年人均年收入、人均住房建筑面积的标准根据社会经济发展情况适时调整。  
　　（三）经市人民政府确定的其他类型中等偏下收入住房困难家庭，包括外地来津工作的无房人员。  
　　使用住房公积金贷款建设的公共租赁住房，同等条件下，申请人本人、配偶或与其共同申请的其他家庭成员连续缴存住房公积金1年（含）以上的家庭优先租赁。  
　　第十四条 家庭人口为2人（含）以下的，租赁一室户型房屋。家庭人口为3人（含）以上的，租赁二室户型房屋。享受廉租住房实物配租补贴的家庭，租赁标准仍按照本市廉租住房实物配租的相关政策执行。  
　　第十五条 公共租赁住房承租人初次承租期不超过3年。租赁期内，可根据届时市发展改革委核定的租金标准调整公共租赁住房租金。租期届满，经审核符合届时公共租赁住房承租条件的原承租人可以续租，每次续租期限不超过1年，续租期间租金按照届时公共租赁住房租金缴纳。  
　　第十六条 公共租赁住房实行准入制度。市国土房管局根据公共租赁住房房源供应情况，指导区房管局调控受理申请家庭范围和数量。  
　　对已通过廉租住房实物配租补贴、廉租住房租房补贴和经济租赁房租房补贴资格审核尚未租赁住房的申请人，直接获得承租公共租赁住房资格，由发放补贴资格证明的区房管局组织申请换证工作。  
　　符合公共租赁住房承租条件的其他申请人到户籍所在地的区房管局提出申请，区房管局会同区民政局、街道办事处（乡镇人民政府）进行初审、审核、公示，审核合格的申请人获得承租公共租赁住房资格。  
　　第十七条 产权单位可以通过招标确定或指定具有房屋管理经验和良好社会信誉的单位作为公共租赁住房的经营单位（以下简称经营单位），负责公共租赁住房的经营和管理。  
　　公共租赁住房实行分阶段出租。第一阶段，向符合本办法第十三条第（一）项规定条件的家庭出租；第二阶段，向符合本办法第十三条第（二）项规定条件的家庭出租；第三阶段，向符合本办法第十三条第（三）项规定条件的家庭出租。  
　　第十八条 除不可抗力外，获得承租公共租赁住房资格的申请人发生以下情况之一的，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）已选定住房未在规定时间内签订租赁合同的；  
　　（三）已签订租赁合同未在30日内办理入住手续的；  
　　（四）其他放弃承租资格的情况。  
　　第十九条 公共租赁住房承租人应交纳租房保证金。符合廉租住房租房补贴和经济租赁房租房补贴条件的家庭，按照建筑面积每平方米100元的标准交纳租房保证金；符合廉租住房实物配租补贴条件的家庭按照有关规定执行；其他家庭按照建筑面积每平方米200元的标准交纳租房保证金。租房保证金标准可适时调整。租房保证金由市国土房管局所属公共租赁住房管理单位专户存储，按照同期银行1年定期存款利率为承租人计息，未满1年的，按照同期银行活期存款利率计息。承租人腾退住房时，租房保证金可由产权单位用于抵扣承租人欠缴租金和违约赔偿，退还保证金剩余本息。  
　　第二十条 租赁合同期限届满，承租家庭须退出公共租赁住房。需继续承租的，应在租赁合同期限届满的3个月前，向经营单位申请续租。经审核符合条件的，可以续签租赁合同，按届时租金执行；不符合条件的，承租人应自行腾退住房。腾退的住房继续作为公共租赁住房按规定出租，经营单位做好租赁衔接工作。  
　　承租公共租赁住房期间，承租家庭原房屋实施拆迁且符合经济适用住房条件的可申请经济适用住房，符合限价商品住房条件的可申请限价商品住房。购买经济适用住房或限价商品住房的，承租家庭应在所购住房交付使用后2个月内退出公共租赁住房，租赁合同解除。  
　　承租家庭购买其他住房，不再符合承租条件的，应在其签订房屋买卖合同或协议后2个月内退出公共租赁住房，租赁合同解除；承租家庭成员接受赠与或者继承住房，不再符合承租条件的，应在其办理房屋接受赠与或继承手续后2个月内退出公共租赁住房，租赁合同解除。  
　　   
　　**第四章 租赁管理**  
　　   
　　第二十一条 公共租赁住房租金标准和楼层、朝向调剂系数按照房屋租赁市场租金水平确定和调整。具体项目的租金标准结合同等地级、同类房屋租赁市场价格，参照项目所在区域的房屋租赁市场指导租金确定和调整，由市国土房管局提出、市发展改革委核定。每套公共租赁住房的租金由经营单位按照核定的项目租金标准和楼层、朝向调剂系数确定。  
　　第二十二条 公共租赁住房承租家庭符合廉租住房实物配租补贴、廉租住房租房补贴、经济租赁房租房补贴条件的，按照规定标准申领租房补贴。租房补贴根据租赁合同约定可由承办银行按月代发代扣至产权单位或经营单位租金收入账户。承租家庭缴存住房公积金且符合规定提取条件的，可提取住房公积金用于支付租金。  
　　第二十三条 公共租赁住房出租人和承租人签订书面租赁合同，合同示范文本由市国土房管局制订。租赁合同联网打印，载明租金水平、租赁期限，明确双方权利义务以及违约责任等。承租人应当按照租赁合同约定及时缴纳租金和其他费用，合理使用住房。公共租赁住房出租人可以委托银行代收租金。  
　　第二十四条 承租家庭有下列行为之一的，公共租赁住房出租人有权依法单方解除与承租人签订的租赁合同并收回出租房屋，同时，承租家庭应承担相应责任：  
　　（一）将承租住房转借、转租、空置的；  
　　（二）擅自改变承租住房居住用途、原有使用功能和内部结构的；  
　　（三）欠缴租金累计满3个月的；   
　　（四）购买经济适用住房或限价商品住房且所购住房已交付使用满2个月的；  
　　（五）法律、法规或者规章规定的其他情况。  
　　第二十五条 政府征收、征用公共租赁住房或者因不可抗力情形致使该房屋无法继续出租的，租赁合同终止，承租家庭退出公共租赁住房。  
　　第二十六条 租赁合同解除或终止，承租家庭应及时退出租赁房屋；逾期不退出的，经营单位可向房屋所在地的区人民法院提起民事诉讼，解除租赁合同至腾退住房期间的房屋使用费，按照租赁合同约定的租金标准计收。承租家庭购买保障性住房但未退出公共租赁住房或未补齐欠缴租金及相关费用的，不予办理所购住房入住手续。  
　　承租人发生违反租赁合同的行为，以及逾期不腾退住房的，其不良信用记录纳入天津市个人信用联合征信系统，并禁止承租人及其配偶5年内再次申请住房保障。  
　　承租人欠缴租金累计满3个月的，可以从其租房补贴、共同申请家庭成员住房公积金、租房保证金及利息中直接划扣，也可以通报其所在单位，从其工资收入中直接划扣。  
　　第二十七条 租赁管理相关规定：  
　　（一）小区管理。公共租赁住房由所在区人民政府按照新建住宅小区管理要求纳入管辖范围，并组织区民政、房管、公安、市政、市容园林、环卫等部门以及街道办事处（乡镇人民政府）按照各自管理职责，对公共租赁住房小区实施社区综合管理。公共租赁住房小区须纳入社区居民委员会管理。  
　　（二）产权单位可以委托经营单位管理公共租赁住房。产权单位与经营单位应签订委托管理协议，明确租金收缴、房屋修缮养护、房屋腾退等管理服务内容和标准。产权单位、经营单位不得改变公共租赁住房经营性配套公建的规划使用用途。  
　　（三）租金和销售收入管理。公共租赁住房的租金收入、销售收入和经营性配套公建的租金收入专门建账，全部存入项目资金监管账户，用于偿还贷款本息、投资及其收益，支付维修管理费用、垫息和筹集房源款项等。  
　　（四）使用和维修管理。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。符合廉租住房实物配租补贴条件的家庭，按本市廉租住房管理相关规定担负物业管理服务费，在承租公共租赁住房期间的物业管理服务费与廉租住房小区物业管理服务费的差额，由住房保障资金支付，拨付给产权单位或经营单位。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。公共租赁住房小区实施物业管理的，参照本市物业管理相关规定执行。  
　　（五）保障对象的管理。经营单位应建立住户、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，及时报告住房保障管理部门。承租人有义务配合经营单位、街道办事处（乡镇人民政府）、住房保障管理部门对公共租赁住房使用情况的核查工作。  
　　（六）指导和监督。区房管局对本辖区经营单位的经营管理工作进行指导和监督。  
　　第二十八条 享受本市经济适用住房建设优惠政策筹集的公共租赁住房出租一定年限后，经市公共租赁住房工作主管部门批准可以出售。公共租赁住房出售管理办法由市公共租赁住房工作主管部门制定，经市人民政府同意后颁布施行。  
　　   
  
　　**第五章 监督管理**  
　　   
　　第二十九条 与公共租赁住房管理有关的各职能部门，要依照各自职责和权限做好监督，依法及时查处违法违规行为。产权单位和经营单位在租赁合同存续期间不按规定的租金标准收缴租金的，由市价格主管部门依法查处；擅自向不符合条件的家庭出租公共租赁住房的，由市国土房管局责令其限期整改、收回住房，罚没非法所得，并对其违规行为进行处罚。  
　　各职能部门的工作人员，在公共租赁住房管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂的，要对责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。  
　　第三十条 公共租赁住房申请人弄虚作假，隐瞒家庭户籍、人口、收入、住房状况及伪造相关证明的，区房管局要如实记录申请人的不良信用记录，并按照规定纳入天津市个人信用联合征信系统。申请人已取得申请资格的，要予以取消，并禁止申请人及其配偶5年内再次申请住房保障。申请人骗租公共租赁住房的，产权单位要收回公共租赁住房。  
　　有关单位或个人出具虚假证明材料的，依法追究责任单位或个人的责任。  
　　   
　　第六章 附 则  
　　   
　　第三十一条 公共租赁住房的申请、审核、退出及资金运转程序等配套政策，由市国土房管局会同有关部门依照本办法另行制定。  
　　第三十二条 滨海新区、武清区、宝坻区、蓟县、静海县、宁河县建设的公共租赁住房由所在区县人民政府参照本办法制定实施办法，报市公共租赁住房工作主管部门备案。  
　　 第三十三条 本办法自2011年3月15日起施行，2013年3月14日废止。