

福州市马尾区人民政府办公室文件

榕马政办规〔2023〕1号

福州市马尾区人民政府办公室 关于印发《进一步加强马尾区公共 租赁住房配租和管理工作方案》的通知

各镇人民政府、罗星街道办事处，区直各有关单位：

为进一步完善我区住房保障体系、规范公共租赁住房的配租和管理工作，保障群众合法权益，经管委会、区政府研究同意，现将《进一步加强马尾区公共租赁住房配租和管理工作方案》印发给你们，请遵照执行。

福州市马尾区人民政府办公室

2023年7月14日

进一步加强马尾区公共租赁住房 配租和管理工作的方案

为进一步完善我区住房保障体系，规范公共租赁住房（以下简称“公租房”）的配租和管理工作，保障群众合法权益，参照《福州市人民政府印发关于进一步完善福州市中心城区住房保障体系实施方案（试行）的通知》（榕政综〔2020〕49号）有关事项进行调整，具体调整方案如下：

一、调整保障范围

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（建设部令第11号）、《省住建厅等16部门关于印发〈福建省公共租赁住房分配工作实施细则〉的通知》（闽建住〔2022〕13号）及《福州市人民政府印发关于进一步完善福州市中心城区住房保障体系实施方案（试行）的通知》（榕政综〔2020〕49号）、《福州市人民政府办公厅关于印发〈进一步加强中心城区公共租赁住房配租和管理工作的方案〉〈加快发展保障性租赁住房的实施细则〉〈“好年华 聚福州”人才住房保障办法〉的通知》（榕政办规〔2022〕6号），结合我区经济社会发展水平、居民收入、住房状况，进一步优化和调整保障范围，统一保障对象标准。

（一）符合公租房保障对象标准的以下两类家庭，可申请马尾区公租房保障：

1. 户籍家庭：具有马尾区户籍，家庭人均年收入低于上年度福州

市城镇人均可支配收入，家庭人均住房建筑面积 15 平方米以下。

2. 非户籍家庭：不具有马尾区户籍，家庭主申请人在马尾区稳定就业，在马尾区累计缴交养老等社会保险满 3 年；家庭成员在福州工作、学习，取得本市居住证（中心城区户籍无需提供），家庭人均年收入低于上年度福州市城镇人均可支配收入，家庭成员在五城区无住房。其中，毕业三年的普通全日制高校毕业生需与企业签订 3 年以上劳动合同且在马尾区累计缴交养老等社会保险满 1 年；达到法定退休年龄务工人员需与企业签订 3 年以上就业协议。

（二）申请家庭成员已享受过经济适用住房、限价房、集资房、解困房、房改房等政策性实物住房保障以及租住公有住房的，或在申请之日前 3 年内有住房交易记录的，不得申请公租房保障。

（三）本方案印发之前，已按照原公租房申请准入文件取得保障资格的家庭，保留其保障资格，实行 3 年过渡期，过渡期自本方案印发之日起算，过渡期内对其开展租后复核时仍适用原定的保障条件，3 年期满执行届时公租房保障对象的统一准入标准。

（四）经区民政部门认定的各类“兜底保障”（含低保对象、低保边缘家庭以及困境儿童家庭等）的住房救助对象（以下简称“住房救助对象”），按我区现行政策执行。

二、保障方式

按照实物配租方式，解决住房困难群体的居住问题。

（一）配租对象。符合公租房保障条件的保障家庭均可申请实物配租。住房救助对象、二级以上重度残疾、70 周岁以上老人、失独家庭、优抚对象等群体以及其他政策规定应予以优先保障的家庭，在

同等条件下优先配租，低保家庭应落实应保尽保。

（二）配租标准。1人、2人、3人及以上户分别配租45、55、65平方米左右户型。

（三）租金标准。统一按市场租金标准（按公租房小区周边同等级保障性租赁住房租金价格进行评估）的50%收取。经民政部门认定的住房救助对象免收租金和物业服务费；享受国家定期抚恤补助的优抚对象，可以根据规定适当减免租金，申请对象享受其他政策法规明确租金优惠的，按“就高不重复”原则执行。由残联部门认定的二级以上残疾人、退役军人事务部门认定的优抚对象（残疾军人、退役军人、军人遗属）等特殊群体住房救助对象免收物业服务费。

保障对象可自愿申请配租下靠档次的公租房。

三、审核程序

保障对象的受理审核工作依托我省公租房管理信息系统开展审核。

四、强化租赁监管

（一）严格租后动态管理

1. 健全日常巡查制度，提升数字化管理水平。由区国有房产中心负责，通过加强实地查访、监控水电气使用情况、推行人脸识别门禁系统等方式，有效遏止转租、转借、长期无故空置等违规行为。建立租赁合同履行情况巡查抽检制度，每年抽检不少于10%保障家庭。发现违规使用、违规装修、转租转借、空置等违规行为，要及时约束限期整改，逾期拒不整改的，转区住建局取消保障资格。

2. 由区国有房产中心负责，强化保障家庭相关信息的筛查力度，动态掌握保障家庭住房、车辆等变化情况。发现保障家庭疑似不再符

合保障条件的，由区国房中心会同区民政局复审认定；确系不符合条件的，由区住建局依法取消保障资格。

3. 由区国有房产中心负责，每年年初组织距合同期满不足1年的保障家庭申报家庭人口、住房、收入、车辆等变化情况，并抽取一部分家庭通过民政部门提交省民政厅居民经济状况比对中心协查。经核查不符合保障条件的，转区住建局依法取消保障资格。

（二）严格依法依规履职

1. 公租房动态管理、清退工作涉及面广，与保障家庭的切身利益相关，各级相关部门要切实提升法律意识，区国有房产中心和区民政部门在开展租后复核工作，以及区住建局在作出资格取消、清退处理决定前，对有关保障家庭要做到提前告知、积极沟通，充分维护群众申诉、举证等合法权益。

2. 各级相关部门要做到严格履职，杜绝推诿、敷衍和不作为、乱作为，确保审核、认定的适用标准恰当，既做到严格把关又不增添群众无谓的负担，更不能在超出政策规定的范围之外擅自增设把关条件、标准和申报材料。

（三）建立举报处置机制。各级相关部门应在便民窗口、公示栏、公告等渠道公布投诉举报电话，接收群众反映问题。涉及违法违规行为按照国家法律法规有关规定，由相关部门予以查处。

五、健全惩戒机制

对于在公租房申请或租赁期间，通过弄虚作假、隐瞒不报等方式骗取住房保障资格或续租（续保）资格的，一经查实，立即予以严肃处理。

（一）属于申请阶段的，由审核单位予以取消申请资格、退回申请材料，并在公租房信息系统中予以记载，有关家庭成员 5 年内将由系统自动甄别无法再次通过公租房审核。同时，由区住建局定期汇总名单，结合信用体系建设相关工作，将有关人员计入个人信用档案。

（二）属于轮候阶段的，由原登记其保障资格的区住建局取消其保障资格，5 年内不得新申请公租房保障，并计入个人信用档案。

（三）属于配后阶段的，由原登记其保障资格的区住建局取消其保障资格，并转区国有房产中心解除公租房租赁合同，依照合同约定收回公租房、要求有关当事人补齐骗租期间的市场化租金差额；拒不执行的，向人民法院提起诉讼。同时，原保障家庭 5 年内不得新申请公租房保障，并计入个人信用档案。

六、其他事项

本方案由马尾区住房和城乡建设局负责解释。

本方案自公布之日起施行，有效期至 2025 年 12 月 31 日。我区原有公租房政策与本方案不一致的，按本方案执行。公租房其他事宜，按（榕政综〔2020〕49 号）、（榕政办规〔2022〕6 号）文件执行。如遇省、市级住房保障政策变动将结合本地实际适时调整。