附件1

**深圳市龙华区公共租赁住房和人才住房**

**分配与管理暂行办法（试行）**

**（征求意见稿）**

**第一章 总则**

**第一条** **【制定目的】**为了规范龙华区公共租赁住房和人才住房的分配与管理工作，保障公共租赁住房和人才住房的合理分配与使用，根据《公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性住房条例》《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》等有关规定，结合龙华区实际，制定本办法。

**第二条【适用情形】**本办法适用于龙华区范围内用于租赁的公共租赁住房和人才住房的分配、管理活动。

人才住房的配售，以及根据管理权限及上级主管部门规定，不属于龙华区主管部门管理的住房，不适用本办法。

本办法所称公共租赁住房，是指以限定的标准和租金水平，面向符合条件的户籍中等偏下及低收入住房困难居民和为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体出租的住房。

本办法所称人才住房，是指政府提供政策支持，限定套型面积、租赁价格等，面向符合条件的各类人才配租的住房。

**第三条【部门职责】**区保障性安居工程建设指挥部负责审定公共租赁住房和人才住房年度供应计划、分配方案、定价方式及租金标准。

深圳市龙华区住房和建设局（以下简称“区主管部门”或“区住房和建设局”）是龙华区公共租赁住房和人才住房的主管部门，负责拟订公共租赁住房和人才住房的年度实施计划并监督实施，负责推进住房制度改革和住房保障工作，负责公共租赁住房和人才住房的申请、受理、审核及后续管理工作，负责相关基础资料的信息化和档案工作。

区民政部门负责核对和认定公共租赁住房、人才住房申请家庭和单身居民的收入情况，提供申请家庭和单身居民的婚姻登记情况。

公安、人力资源、社会保障等部门应当在职责范围内配合主管部门提供申请对象的户籍、人才认定、社会保险等相关信息。

人才、教育、卫生健康、科技创新、工业和信息化、税务及其他行业主管部门应当加强对本行业本领域企事业单位实施人才住房政策的统筹协调，依据职能分工配合做好公共租赁住房和人才住房监督管理活动。

区人才住房专营机构负责协助开展公共租赁住房和人才住房的筹集工作，按照区政府要求做好人才住房的分配和运营管理。

**第四条【原则】**公共租赁住房和人才住房的分配与管理遵循公开透明、诚实信用、公平公正的原则。

**第五条【诚信申报】**公共租赁住房和人才住房的申请实行诚信申报制度，申请公共租赁住房和人才住房的家庭、单身居民及单位在提交申请材料时，应当如实提供申报信息、和真实的申报材料，并对申报信息、申报材料的真实性、准确性、合法性负责。

**第六条【组织实施】**区主管部门负责公共租赁住房和人才住房分配、管理工作的组织实施，各行业主管部门、人才专营机构、申请单位根据有关规定及职责分工，予以配合，承担相应的具体工作。

**第七条【房源筹集】**公共租赁住房和人才住房由区主管部门、区人才住房专营机构和区政府指定的相关部门，通过新供应用地建设、棚户区改造、招拍挂用地配建、城市更新配建、城市基础设施和公共配套设施综合开发建设、社会存量住房租购，以及其他市主管部门认可的方式进行筹集。

满足房屋结构安全、消防安全和地质安全条件的下列房源也可以筹集作为人才住房和公共租赁住房，并向符合条件的对象进行供应：住宅或商务公寓；商业用房按规定改建成的租赁住房；城中村房源；经依法处理后的没收类违法建筑；其他社会存量用房。

**第八条【前期介入】**区主管部门或其指定单位应当在各类筹集房源交付前，提前介入装饰装修等工作，确保分配工作可正常衔接、顺利开展。

**第九条【房源接收】**区主管部门或其指定单位接收房源时，应当核查房源户型、面积、装修等事项，与移交主体签署移交确认书，确保接收的房源可正常使用。

移交主体交付的房源不符合相关规定或合同约定的，应当在整改后移交。

**第二章 公共租赁住房**

**第一节 一般规定**

**第十条【供应计划】**区住房和建设局依据房源筹集情况、各类主体住房需求，拟定公共租赁住房年度供应计划等事项，报区保障性安居工程建设指挥部审定。

**第十一条【租金定价】**公共租赁住房的租金定价，由区住房和建设局综合考虑区域位置、公共配套设施、房屋折旧等因素，按照同期同区域同类型普通商品住房市场租金标准的一定比例下浮，报区保障性安居工程建设指挥部审定。

**第十二条【分配方式】**公共租赁住房分配以轮候分配为主，定向分配为辅。

面向户籍中等偏下及低收入住房困难居民配租的，实行轮候分配，以家庭或者单身居民名义提出轮候申请；面向为社会提供基本公共服务的单位、先进制造业企业等单位配租的，实行定向分配，由用人单位提出申请，再由用人单位安排给符合条件的职工入住。

**第十三条【分配条件】**公共租赁住房的申请条件、入住条件、面积标准等事项应当符合法律法规及市主管部门要求。

**第二节 轮候分配**

**第十四条【轮候配租通告】**公共租赁住房具备轮候分配房源时，区住房和建设局应当公开发布配租通告。配租通告应当包含以下内容：

（一）配租房源基本情况，包括房源名称、房源位置、房源数量、房源面积等；

（二）分配对象，即该次配租对象，相关条件涉及日期的，应当注明计算截止时间；

（三）选房方式，包括排位规则、各类家庭可选户型等；

（四）配租程序，包括认租途径、认租时间、看房事项、资格核查及结果公示、入围家庭名单公布、选房和签约事项；

（五）基准租金、物业管理费标准；

（六）优先方式；

（七）异议处理，投诉举报的方式途径；

（八）其他事项。

**第十五条【优先保障】**经相关部门认定属于特困人员、低保及低保边缘家庭的，区住房和建设局应当在配租房源中予以优先配租，或者通过住房租赁补贴应保尽保。

抚恤定补优抚对象、残疾人等特殊群体，区住建部门应当在同等条件下予以优先选房，可以根据房源情况分批确定一定比例的房源优先配租。

区住房和建设局应当在配租通告中明确具体的优先方式。

**第十六条【选房方式】**区住房和建设局应当按照公开、公平和公正的原则，采用依次自主选房、依次抽签选房、计算机自动编配，或其他在配租通告中载明的方式，进行选房。

**第十七条【结果公示】**选房结束后，区住房和建设局应当公示选房结果。

**第十八条【合同签订】**选定住房后，认租申请人应当与区住房和建设局或其授权单位签署租赁合同，并按合同约定缴纳租赁保证金。

认租申请人签署租赁合同后，退出公共租赁住房轮候库。

**第十九条【入住前核查】**承租人入住前，区住房和建设局应当再次核查承租人的资格条件是否发生变化，是否仍符合入住条件及户型标准。

**第二十条【入住人管理】**公共租赁住房个人承租时，由申请人入住，共同申请人可以作为入住人共同居住。

申请人单身的，个人提出申请。

申请人已经组建家庭的，应当以家庭为单位提出公共租赁住房轮候申请并办理入住手续，具有本市户籍或者持有本市居住证满一年的申请人配偶、未成年子女应当列为共同申请人。申请人的配偶属现役军人的，可以不受户籍及持有本市居住证期限的限制。

具有本市户籍的申请人父母、成年子女可以作为共同申请人，但在承租期间不得重复享受本市其他任何住房保障政策优惠，且共同申请人也应符合申请条件。

**第二十一条【个人续租】**公共租赁住房租赁期限届满后，承租家庭需要续租的，应当在合同期满前3个月内向原配租单位提出续租申请。

区住房和建设局会同相关部门对承租家庭续租资格进行审核。审核合格的予以续租，每次续租期限不超过3年。

**第二十二条【承租人变更】**承租期内，发生下列情形时，承租家庭应当变更承租人：

（一）主申请人死亡，承租家庭应当在其他入住人中重新确定主申请人；

（二）主申请人离异，自离异之日起离异双方能协商一致的，按双方协商内容确定继续承租人，继续承租人应当符合规定条件；不能协商一致的，由抚养子女的一方继续承租；双方均有抚养子女或均无抚养子女的，由女方继续承租，但女方不符合承租条件的除外；

（三）户籍在市内跨区迁移，符合条件的仍可继续承租原住房，续租时仍向原配租单位提出续租申请。

因上述情形导致的承租家庭人口数减少，或者因共同申请人发生上述情形导致承租家庭人口减少，不再符合原住房配租建筑面积标准的，承租人可以继续承租至租赁期满。租赁期满申请续租且有相应房源的，产权单位或者经营管理单位可以根据情况及时调整；没有相应房源的，应当对租金进行调整，在符合条件范围内的承租面积按公共租赁住房租金标准计算，超出面积按市场租金标准计算。

**第二十三条**【**超标退回**】每个家庭只能承租一套公共租赁住房。因结婚等原因而承租两套及以上具有保障性质或者政策优惠性质的住房，应当在上述情形发生之日起30日内，按照人口面积标准上限保留或者申请调换一套住房，多出的住房应当腾退。逾期未申请腾退的，区主管部门应当依照有关法律、法规、规章等规定以及合同约定收回住房，且不予退回保证金。

**第二十四条【应主动腾退房屋情形】**承租家庭在承租期间存在下列情形之一的，应当自发生之日起30日内腾退住房或由产权人收回房屋：

（一）家庭成员户籍全部迁出本市的；

（二）因购买、继承、赠与、结婚等原因在本市拥有任何形式自有住房的。已按本办法规定办理延期腾退的除外，但也应在延长的腾退时间内完成腾退；

（三）租赁期内承租其他具有保障性质或者政策优惠性质的住房的；

（四）仅有一名主申请人申请，没有共同申请人，主申请人死亡的；或主申请人死亡，没有符合条件的共同申请人继续作为主申请人继续承租的；

（五）租赁合同约定的其他情形。

**第二十五条【因违约违规应收回住房情形】**承租家庭存在下列情形之一的，出租人应当解除租赁合同，收回公共租赁住房，并由区主管部门纳入不良行为记录：

（一）无正当理由连续6个月以上未在公共租赁住房内居住的；

（二）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金的；

（三）擅自转租、互换、出借公共租赁住房的；

（四）将公共租赁住房用于经营性用途的；

（五）擅自改变公共租赁住房使用功能的；

（六）因故意或者重大过失，造成公共租赁住房严重毁损的；

（七）其他违法或者违约情形。

**第二十六条【清退程序】**承租人发生应主动腾退房屋情形，或因违规违约应收回住房情形后，应当及时腾退房屋。

拒不退回公共租赁住房的，由区主管部门或出租人通过法律途径清退房屋。

**第三节 定向分配**

**第二十七条【定向配租对象】**公共租赁住房的定向配租房源面向为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体供应，向单位分配，由单位安排符合条件的员工入住，具体行业名单及企业名单，由区住房和建设局牵头会同各主管部门制定。

**第二十八条【定向配租通告】**公共租赁住房具备定向分配房源时，区住房和建设局应当公开发布配租通告。配租通告可参照轮候配租通告内容，并结合定向配租实际，增加以下内容：分配对象，即该次定向配租的单位主体；入住情况备案，承租单位应当将入住人员信息向区住房和建设局备案。

**第二十九条【定向配租结果公示】**定向配租完成后，区住房和建设局应当公示配租结果，包括说明符合条件的单位名单，不符合条件的原因。

**第三十条【合同签署】**单位配租结果确定后，承租单位应当与区住房和建设局或其授权单位签署租赁合同，并按合同约定缴纳租赁保证金，租赁合同中应当列明入住人的具体信息。

单位签署租赁合同后，入住人退出公共租赁住房轮候库。

**第三十一条【单位职责】**承租单位应当如实申报、提交、核查入住人的真实信息，并对承租单位及个人提交资料的真实性、准确性、合法性负责。

承租单位应当制定本单位内部的住房分配制度，制度应当包括：分配条件、排序规则、分配程序、分配结果公示办法。按规定公示配租条件、程序、结果，同时报区住房和建设局备案。

**第三十二条【单位续租】**定向配租的公共租赁住房租赁期限届满后，承租单位需要续租的，应当在合同期满前3个月内向原出租单位提出续租申请。

区主管部门对承租单位续租资格进行审核，审核合格并符合规定条件的予以续租，每次续租期限不超过3年。

**第三十三条【入住人管理】**承租单位应当及时核查入住职工的住房、婚姻、家庭人口、劳动合同关系等情况，确保入住人符合规定条件。

上述情况发生变化后，承租单位应当自发生变化之日起30日内向区主管部门办理信息变更。经区主管部门审核，入住职工仍符合条件的可以继续租住，不符合条件的入住职工应当退出公共租赁住房。

不符合条件的入住人退房后，承租单位可按本单位规定递补本单位其他符合条件的入住人，如无其他条件入住人，应当退回房屋。

**第三十四条【单位腾退或收回】**承租单位发生下列情形之一的，应当主动腾退公共租赁住房或由区主管部门收回：

（一）承租单位启动自行清算、破产清算、强制清算等任何清算程序的；

（二）租赁期满后，不再是区人民政府确定的定向配租单位；

（三）其他应当腾退或者收回的。

**第三十五条【违规违约收回房屋】**单位存在以下情形之一，公共租赁住房的出租方应当按照合同约定，要求其支付违约金，可以根据约定或者法定情形解除合同，收回出租住房，并由区主管部门将用人单位纳入不良行为记录：

（一）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金的；

（二）向非本单位职工或者不符合条件的本单位职工出租配租住房的；

（三）未及时查处本单位员工违规转租配租住房行为的；

（四）擅自改建、扩建配租住房的；

（五）擅自改变配租住房用途的；

（六）利用配租住房从事非法活动的；

（七）其他严重违法或者违约情形。

**第三十六条【主管部门收回】**承租单位存在违反法律规定情形，拒不退回公共租赁住房的，由区主管部门或出租人通过法律途径清退房屋。

**第三章 人才住房**

**第一节 一般规定**

**第三十七条【供应计划及租金定价】**人才住房的供应计划和租金定价审定方式，参照公共租赁住房确定。

**第三十八条【分配方式】**人才住房分配包括面向单位配租和面向人才个人配租。

**第二节 单位定向配租**

**第三十九条【单位配租】**面向单位配租的人才住房，可以向下列单位配租：

（一）龙华区金融、高科技、文化、新兴产业等重点领域的企业及其他组织；

（二）区人民政府认为需要重点支持的企业及其他组织；

（三）区级机关事业单位。

具体配租范围和配额标准由区保障性安居工程建设指挥部确定，具体行业名单由区住房和建设局会同各行业主管部门确定。

**第四十条【单位配租程序】**人才住房面向单位配租时，按照下列程序进行：

（一）发布人才住房单位配租通知或通告；

（二）符合条件的用人单位根据配租通知或通告的要求提出认租申请，并提交具体入住人信息；

（三）区住房和建设局在收取书面申请资料后，会同相关部门进行资格审核；

（四）区住房和建设局确定各单位分配数量；

（五）单位取得配租通知后，各配租单位在内部公示入住人信息，并将拟入住人员名单信息报区住房和建设局备案；

（六）单位与区住房和建设局或其指定单位签订定向配租合同。

**第四十一条【单位内部分配规则】**符合条件的承租单位，应当制定本单位的人才住房分配制度，制度应当包括：分配条件、排序规则、分配程序、分配结果公示办法，按规定公示配租条件、程序、结果。同时将上述情况报区住房和建设局备案。

区住房和建设局负责不定期抽查承租单位的公示情况。

**第四十二条【参照执行】**面向单位定向分配的人才住房，其单位职责、单位续租、入住人管理、单位腾退或收回、违规违约收回、主管部门收回等相关情形，参照公共租赁住房单位定向分配的同类规定执行。

**第三节 个人配租**

**第四十三条【个人配租】**面向各类人才个人配租的，配租范围、面积标准和申请方式按照市、区有关人才政策执行。

**第四十四条【参照执行】**面向个人配租的人才住房，其腾退或收回、违规违约收回、主管部门收回等相关情形，参照公共租赁住房轮候配租的同类规定执行。

**第四章 监督管理**

**第四十五条【申报义务】**公共租赁住房和人才住房的承租人及入住人因购买、继承、赠与、结婚等原因在本市拥有任何形式自有住房的，应当按照合同约定及时进行申报，申报之后可按规定办理延期腾退手续。

未申报的，由区主管部门按照不符合入住条件的情形依法处理。

**第四十六条【核查检查】**区住房和建设局应当加强公共租赁住房和人才住房的申请阶段、入住阶段的资料真实性核查检查工作，发现违法违规行为的，及时介入调查，涉嫌违法犯罪的，及时移交司法机关处理。

相关主管部门可以通过以下方式进行监督检查：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情况作出说明、提供材料；

（二）采用信息化等科技手段检查住房使用情况；

（三）法律、法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合监督检查，按照要求如实提供相关材料及信息。

**第四十七条【部门及工作人员法律责任】**相关部门及其工作人员不按照规定履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

**第四十八条【社会监督】**公共租赁住房和人才住房的分配、管理活动应当接受社会监督。

单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关责任部门应当及时予以处理，并将处理结果答复举报人。

**第五章 附则**

**第四十九条【适用】**本办法未尽事宜，按照相关法律法规规章及上级主管部门政策文件规定执行。

本办法实施后，本办法与新出台的相关法律法规规章或上级主管部门政策文件不一致的，按新的规定执行。

**第五十条【解释机关】**本办法由区住房和建设局负责解释。

**第五十一条【实施日期】**本暂行办法自20\*\*年\*\*月\*\*日起试行，有效期二年。