

关于《南华县公共租赁住房管理办法》 (征求意见稿)情况说明

为了进一步规范我县公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行管理工作，统筹解决好我县城镇低收入和中低偏下收入困难群体的住房问题，结合全县公共租赁住房管理运营实际，我单位起草了《南华县公共租赁住房管理办法》以下简称《办法》，现将有关情况说明如下。

一、起草背景及必要性

2013 年 7 月 19 日和 25 日，县人民政府相继公布了《南华县保障性住房管理办法》（南华县人民政府公告第 1 号）和《南华县公共租赁住房管理实施细则》（南华县人民政府公告第 2 号）《南华县廉租住房管理实施细则》（南华县人民政府公告第 3 号）等 3 个行政规范性文件。涉及公民、法人和其他组织权利义务，具有普遍约束力，在过去的 10 年里取得了较好的社会效果。同时，随着社会经济的飞速发展，其局限性日益显现，原有的 3 个规范性文件无法满足发展形式需要。一是城市中低收入群体的收入水平，住房需求已发生变化。二是国家关于公共租赁住房和廉租房并轨运行政策发布后，《南华县保障性住房管理办法》、《南华县公共租赁住房管理实施细则》、《南华县廉租住房管理实施细则》3 个规范性文件中部分内容与现行法律、法规、规定已不相符合，须进行修订、合并。三是根据《云南省行政规范性文件制定和备案办法》有关规定，为做好修订、合并工作，我

局通过走访、调研及法律咨询后拟订了《南华县公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》。

二、起草依据

（一）《公共租赁住房管理办法》(建设部第 11 号令)；

（二）《住房城乡建设部 财政部 国家发展和改革委员会关于公共租赁住房和廉租房并轨运行的通知》(建保〔2013〕178 号)；

（三）《住房和城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》（建保〔2014〕91 号）；

（四）《云南省住房和城乡建设厅关于进一步做好全省公共租赁住房和廉租房并轨运行工作的通知》(云建保〔2014〕317 号)。

三、起草过程

（一）学习调研阶段。2023 年 6--9 月，我单位局分管领导、业务骨干认真学习相关《公共租赁住房管理办法》等文件，吃透上级政策文件精神。2023 年 10 月下旬，到各乡镇、公共租赁住房小区住户及物业服务企业进行调研，了解、掌握现行办法实施过程中的困难和问题，以便在新修订办法时予以解决。

（二）《办法》起草阶段。2023 年 11 月，我中心起草了《办法》，于 11 月 7 日形成《办法》初稿现组织相关单位进行座谈、讨论，修改。

四、新《办法》主要内容

《办法》共 10 章 52 条，主要对公共租赁住房规划建设、

房源筹集、资格准入、配租管理、租赁管理、退出管理、维修管理、监督管理 8 个方面进行了明确和规定。该《办法》与原《办法》及《实施细则》相比较，有以下五个方面的特点：

（一）明确职责分工。《办法》进一步明确了各级各部门具体职责，从根本上解决了部门之间职责边界不清，联而不紧，合而不强的问题。

（二）统一认定标准。《办法》明确了城区低收入家庭由最低生活保障家庭、特困人员家庭、最低生活保障边缘家庭组成，保持与民政部门对城区低收入家庭认定标准相一致，确保低收入住房困难家庭应保尽保；《办法》对家庭财产进行了定义，解决了对保障家庭财产认定不清的问题。

（三）适度调整政策。根据城镇居民人均可支配收入不断提高，《办法》对低收入、中等偏下家庭人均月收入认定标准由原来的 5000 元提高到 6000 元；根据城镇居民人均住房面积不断提高，《办法》对低收入、中等偏下收入住房困难家庭人均住房建筑面积分别由原来的低于 13 平方米、15 平方米统一调整为人均住房面积低于 20 平方米；实行差别化租金，确定公租房租金标准为 3.5 元/平方米/月、廉租房租金标准 1.5 元/平方米/月，规定了物管费、押金收取额度。对改善和保障民生将起到积极作用。

（四）规范工作机制。一是建立了轮候配租制度。二是明确了租金减免类别。三是强化了监督管理。明确了监督办法；要求建立信息共享机制、完善失信惩戒机制、设立投诉

举报电话、严肃执纪问责，以便形成齐抓共管的良好局面。