

苏州国家高新技术
产业开发区管理委员会 文件
苏州市虎丘区人民政府

苏虎府规字〔2019〕3号

管委会（区政府）关于印发苏州高新区
(虎丘区)公共租赁住房管理办法的通知

苏州浒墅关经济技术开发区、苏州科技城、苏州西部生态旅游度假区管委会，综保区管理办公室，各室局，各镇（街道）人民政府（办事处），各有关单位：

经管委会研究同意，现将《苏州高新区（虎丘区）公共租赁住房管理办法》印发给你们，请遵照执行。



苏州高新区（虎丘区）公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为了完善苏州高新区（虎丘区）住房保障体系，建立和规范公共租赁住房制度，根据《公共租赁住房管理办法》（建设部令第 11 号）、《江苏省公共租赁住房管理办法》（江苏省人民政府令第 73 号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55 号）、《苏州市公共租赁住房保障办法》（苏府规字〔2010〕18 号），结合本区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本区行政区域内公共租赁住房（以下简称公租房）的规划、建设、管理及监督。

第三条 本办法所称公租房是指政府筹集或提供政策支持，限制套型面积、供应对象和租金标准，供应给城市中等偏低收入及以下住房困难家庭、新市民住房困难人员（新市民包括新就业人员、城镇稳定就业外来务工人员、公共服务、管理行业人员、引进人才）租住的保障性住房。

第四条 发展公租房应当遵循“政府主导、社会参与、统筹规划、因地制宜、管理规范、生活便利”的原则。公租房保障坚持实物保障与租赁补贴并举，实物保障实行有条件配租、有期限承租和有偿居住，租赁补贴根据不同保障群体实行分类分档补贴。

第五条 高新区（虎丘区）住房和建设局负责本行政区域内公租房行政管理工作。区经发委、公安、财政、社会事业、人社、资规、审计、税务、工会等部门，在各自职责范围内，做好涉及公租房的管理和监督工作，加强协同配合，实现信息化平台互联互通，信息共享。

区住房保障管理机构负责全区公租房监督管理及区管公租房相关工作。浒墅关经济技术开发区、科技城、各镇（街道）人民政府（办事处），负责本辖区范围内公租房相关工作。

第二章 规划建设和房源、租赁补贴资金筹集

第六条 高新区（虎丘区）住房和建设局应当会同区经发委、财政、资规等部门，结合我区国民经济和社会发展状况，根据城市中等偏低收入及以下住房困难家庭、新市民住房困难人员的规模、基本居住需求、当地居住水平及发展趋势，制定我区公租房建设规划和年度公租房建设计划，并纳入区住房保障规划体系。

第七条 公租房的房源采用多主体投资多渠道筹集的方式，遵循“谁投资、谁所有”的原则。政府筹集的公租房保障资金实行专款专用，专项用于政府投资的公租房保障开支，包括新建、改建、收购、租用、装修公租房、租赁管理和租赁补贴。

第八条 公租房房源筹集渠道主要包括：

（一）政府及政府机构新建、改建、收购、租用的住房；

(二)企事业单位、社会组织新建、改建、收购、租用的住房;

(三)退出或闲置的保障性住房;

(四)其他形式筹集的住房。

第九条 公租房的房源建设、筹集、租赁管理等，执行保障性住房各项优惠政策。企事业单位、社会组织等用于解决新市民住房困难人员居住的住房，符合公租房有关规定的，经住房保障主管部门认定，纳入住房保障体系，可以享受公租房的优惠政策，其中社会资本投资的公租房可实行财政补贴政策，补贴措施主要包括建设期内实行贴息补贴、运营期内实行运营补贴。

第十条 公租房的建设包括新建、改建和配建，应当做到统筹规划、因地制宜、布局合理、配套齐全。公租房建设应当符合相关规定，满足基本居住需求，并根据不同的承租群体，进行相应的室内装修，配备必要的生活设施。

第十一条 以公租房立项的建设项目建成或在商品房项目中配建的公租房移交后，建设单位或接收单位应按有关规定办理不动产登记。不动产登记机构在不动产权属证书注记“公共租赁住房”。公租房所有权转移时按住房保障政策的有关规定办理。公租房不得改变用途，变相进行商品住房开发；任何单位或组织不得以公租房名义变相进行实物分房。

第十二条 高新区（虎丘区）住房和建设局应当会同相关职能部门、浒墅关经济技术开发区、科技城、各镇（街道）人民

政府（办事处）建立全区统一的公租房信息系统管理平台，将全区公租房的建设筹集、分配、租金定价、租赁补贴的受理审核发放及监督管理等纳入信息平台，实行规范化管理。

第十三条 区筹集的公租房实行全区统筹保障，资格审核、配租等日常行政管理由区住房保障管理机构负责实施，其中政府投资的公租房可由管委会授权单位委托第三方依照本办法运营管理。

浒墅关经济技术开发区、科技城、各镇（街道）人民政府（办事处）筹集的公租房优先保障本辖区内符合公租房保障条件的人员租住，剩余闲置房源可全区统筹。资格审核、配租等日常行政管理由属地政府负责实施，其中政府投资的公租房可由属地政府委托第三方依照本办法运营管理。

公租房日常监督管理工作由区住房保障管理机构和属地政府根据权限分级负责。

第三章 保障对象

第十四条 公租房实物配租保障对象为城市最低收入、低收入无房家庭、新市民住房困难人员。

租赁补贴保障对象为城市中等偏低收入及以下住房困难家庭、以新就业人员、公共服务、管理行业人员为主的新市民住房困难人员及政府规定的其他人员。

第十五条 城市最低收入、低收入无房家庭承租公租房，应同时具备以下条件：

- (一) 具有当地户籍，并符合现行城市居民住房保障条件；
- (二) 申请人、配偶及未成年子女在本地无私有住房，未租住公有住房；
- (三) 申请人及家庭成员未享受购买经济适用住房政策；
- (四) 申请人及家庭成员在承租公租房后，不再享受住房保障的租赁补贴政策；
- (五) 暂不受理一人户实物配租申请，一人户为年满 60 周岁的单身无房老人除外。

第十六条 城市中等偏低收入及以下住房困难家庭申请租赁补贴，应符合现行城市居民住房保障条件。

第十七条 新就业人员申请承租公租房或租赁补贴，应同时具备以下条件：

- (一) 持有大中专院校毕业证，从毕业当月计算起未满 60 个月；
- (二) 在本地有手续完备的劳动合同或聘用合同，并交纳社会保险金；
- (三) 申请人、配偶及未成年子女在本地无私有住房，未租住公有住房。

第十八条 外来务工人员申请承租公租房，应同时具备以下条件：

(一) 在本地有手续完备的劳动合同或聘用合同，并交纳社会保险金；

(二) 申请人、配偶及未成年子女在本地无私有住房，未租住公有住房；

(三) 申请政府提供家庭型成套住房的申请人，应当是在本地连续居住、就业已满五年。

第十九条 公共服务、管理行业人员申请承租公租房或租赁补贴，应同时具备以下条件：

(一) 系教育、卫生、环卫、公交行业的从业人员，机关事业单位在职人员，在本地有手续完备的劳动合同或聘用合同，并交纳社会保险金；

(二) 申请人、配偶及未成年子女在本地无私有住房，未租住公有住房；

(三) 申请政府提供家庭型成套住房的申请人，应当是在本地连续居住、就业已满五年。

第二十条 引进人才申请承租公租房所需具备的条件，由区人才办会同各职能部门共同制定。

第四章 保障形式和标准

第二十一条 城市最低收入、低收入无房家庭公租房保障以实物配租为主、租赁补贴为辅，单套建筑面积一般控制在60平方米以内。

最低收入家庭成员中有市级以上劳模、革命伤残军人、烈属；市残联认定的四类（肢残、智残、精残、盲残）伤残1-2级的重度残疾人，或经市劳动部门鉴定为1-6级（含）丧失劳动能力的患病人员以及年满60周岁及以上的孤寡无房老人可以优先申请轮候配租公租房。

第二十二条 城市中等偏低收入及以下住房困难家庭、新市民住房困难人员租赁补贴执行苏州市租赁补贴标准。

第二十三条 新市民住房困难人员申请承租公租房，以配租宿舍型公租房为主，符合家庭户成套住宅承租条件的可配租成套住宅，单套建筑面积一般控制在60平方米以内。

第五章 申请和审核

第二十四条 属地政府应设立“住房保障窗口”或“公租房受理窗口”从事本辖区公租房申请、租赁补贴申请、配租、补贴发放等相关管理工作。区管公租房申请、配租由区住房保障管理机构负责。

各级住房保障管理机构定期分类公布本年度可向城市最低收入、低收入无房家庭、新市民住房困难人员供应的公租房数量。

第二十五条 城市中等偏低收入及以下住房困难家庭申请承租公租房、租赁补贴，必须先按《苏州高新区住房保障管理办法（暂行）》中明确的程序和规定申请城市中等偏低收入及以下住房困难家庭的“住房保障资格”。已取得“住房保障资格”的

城市中等偏低收入及以下住房困难家庭，申请政府提供的公租房或租赁补贴的，应当向户籍所在的属地政府公租房管理机构提出申请。

公租房配租由属地政府承办部门或机构根据本辖区公租房的实际存量，对申请人采取摇号、轮候等方式适时配租公租房。最低收入家庭轮候时间不超过3年，低收入家庭轮候时间不超过5年，轮候期间应按同类同档标准向申请人发放租赁补贴。

城市中等偏低收入及以下住房困难家庭租赁补贴应当按月或按季发放。

第二十六条 政府筹集的面向新市民住房困难人员出租的公租房向用人单位定向供应，公租房管理机构不受理个人申请，职工向用人单位提交申请。用人单位依照本办法有关规定，协助各级住房保障部门对职工保障资格进行审核，对定向供应的公租房进行分配，并及时向公租房行政管理部门上报相关审核和分配信息，切实履行对入住职工的管理责任，并督促不再符合条件的人员退出保障。各级公租房行政管理部门负责对辖区内定向供应公租房的使用情况进行监督管理。

第二十七条 新市民住房困难人员申请承租公租房，按照下列程序办理：

(一) 申请人向用人单位提交书面申请和相关材料，由用人单位审核后，统一向公租房管理机构进行申请。

(二) 公租房管理机构应当自收到申请材料之日起 15 个工作日内提出审核意见。

(三) 经审核符合条件的，由公租房管理机构予以公示，公示期限为 10 日。经公示无异议或者异议不成立的，由公租房管理机构予以登记，并书面通知用人单位。对经审核符合条件并已登记的新市民住房困难人员根据本辖区公租房的实际存量，对申请人采取轮候方式适时配租公租房。经审核不符合规定条件的，由公租房管理机构书面通知用人单位，并说明理由。

第二十八条 新市民住房困难人员租赁补贴申请由浒墅关经济技术开发区、科技城、各镇（街道）人民政府（办事处）负责受理并审核、发放。

租赁补贴申请按照下列程序办理：

(一) 申请人向工作单位所在的属地公租房管理机构进行申请。

(二) 属地公租房管理机构应当自收到申请材料之日起 15 个工作日内提出审核意见。

(三) 经审核符合条件的，由属地公租房管理机构予以公示，公示期限为 10 日。经公示无异议或者异议不成立的，由属地公租房管理机构予以登记，并书面通知申请人。经审核不符合规定条件的，由属地公租房管理机构书面通知申请人，并说明理由。

(四) 新市民住房困难人员租赁补贴应按月发放。

第二十九条 新市民住房困难人员申请本办法第二十五条以外的公租房的，申请人直接向产权单位或受托管理单位申请。产权单位或受托管理单位对申请人提供的相关证明材料进行审查；对经审核符合条件的申请人，适时配租公租房。

第六章 租赁管理

第三十条 政府提供的公租房或享受优惠政策纳入区域住房保障体系的公租房实行轮候配租制度。城市最低收入、低收入无房家庭办理配租入住手续时，应当与住房保障实施机构签订公租房屋租赁合同，明确出租人与承租人的权利和义务。新市民住房困难人员办理配租入住手续时，由申请人、用人单位与公租房屋租赁管理机构签订公租房屋租赁合同，明确出租人与承租人、用人单位的权利和义务。

第三十一条 申请人不接受政府配租的房源、不签订公租房屋租赁合同、不按规定时间办理入住手续的，作弃权处理。公租房屋租赁管理机构二年内不再受理弃权申请人配租公租房的申请。

第三十二条 城市中等偏低收入及以下住房困难家庭公租房保障实行年度复审制度。经复审不再符合保障条件的，应当退出已承租的公租房或停止发放租赁补贴。对仅因经济收入原因不再符合租赁条件且退房确有困难的，经申请核准，可按市场租金标准继续承租。

第三十三条 新市民住房困难人员承租政府提供的公租房或享受优惠政策纳入区域住房保障体系的公租房的初次承租期一般不超过3年。初次承租期满后，符合相关规定的可以继续承租。续租期限最长不超过2年，并应当根据合同约定提高续租期内的租金标准。

第三十四条 公租房租金实行“参照市场价格、体现保障功能”的原则。政府提供的公租房或享受优惠政策纳入区域住房保障体系的公租房的基本租金为同类地区、同类住房市场平均租金价格的70%左右；对符合城市居民住房保障条件的最低收入无房家庭承租公租房，按市场平均租金95%的比例实行减免。低收入无房家庭承租公租房，按市场平均租金50%的比例实行减免。公租房承租人应及时缴纳租金和其他费用。承租人可提取本人和共同租住的直系亲属的住房公积金缴纳租金。

第三十五条 公租房租金标准制定，区管公租房租金标准由公租房运营管理机构根据本地区实际房屋租赁市场情况及公租房项目情况拟定方案，浒墅关经济技术开发区、科技城、镇（街道）人民政府（办事处）管理的公租房其租金标准由属地政府组织拟定方案，租金标准方案由区住建局牵头会同区财政、经发委共同确定，并及时调整、公布。

第三十六条 政府提供的公租房租金收入纳入住房保障专项资金，实行“收支两条线”管理，用于公租房的维护、管理和投资补助。

第三十七条 公租房应当完善公共服务设施，提供安全、卫生、方便、舒适的居住环境和社会环境。住房保障主管部门应当做好公租房的营运监督管理，公安机关应当做好新市民住房困难人员的治安管理，应急管理部门应当做好公租房的消防安全管理，卫生防疫和食品卫生部门应当定期检查公共卫生和食品卫生状况，其他相关职能部门各司其职，共同做好公租房的管理工作。

第三十八条 承租人租住的公租房，不得转借、转租、闲置、改变用途；不得擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能以及内部结构。承租人应当合理使用租住的公租房。因不当行为造成房屋和家用设施损坏的，应当赔偿；因过失造成责任事故的，应当承担相应的法律责任。

第三十九条 承租人租住公租房合同期满应当及时退房。在租赁期内需要退房的，应当提前提出书面申请。承租人违反合同约定，公租房出租人有权按照租赁合同的有关条款提前终止合同。

第四十条 公租房小区应当为承租人提供物业管理服务。有物业管理的公租房，租赁期内的物业管理费应当由承租人负担，其中城市最低收入住房困难家庭承租的公租房物业管理费可实行减免，具体政策另行制定。

第七章 法律责任

第四十一条 对违反本办法的行为，法律、法规已有规定的，依照法律、法规的规定执行。

第四十二条 用人单位出具虚假证明材料的，由住房保障主管部门处以 500 元以上 1000 元以下的罚款，并依法记入企业征信记录。

第四十三条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公租房或租赁补贴的，住房保障主管部门不予受理，给予警告，并记入公租房管理档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公租房的，由住房保障主管部门处以 1000 元以下罚款，记入公租房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公租房的，责令限期退回所承租公租房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公租房之日起五年内不得再次申请公租房。

以欺骗等不正当手段获得租赁补贴的，责令限期退还已发放的租赁补贴款，申请人自退还已发放的租赁补贴款之日起五年内不得再次申请租赁补贴。

第四十四条 承租人有下列行为之一的，由住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公租房管理档案，处以 1000 元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款：

- (一) 转借、转租或者擅自调换所承租公租房的；
- (二) 改变所承租公租房用途的；
- (三) 破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；

(四) 在公租房内从事违法活动的;

(五) 无正当理由连续6个月以上闲置公租房的。

有前款所列行为，承租人自退回公租房之日起五年内不得再次申请公租房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十五条 住房保障主管部门、住房保障实施机构及有关部门的工作人员，滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由行政主管部门或者纪检监察机关依法依纪追究行政责任；涉嫌构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第四十六条 城市中等偏低收入及以下住房困难家庭具体认定标准根据本区住房保障的有关规定执行，并适时调整。

第四十七条 本办法自发文之日起施行。苏州高新区（虎丘区）此前执行的住房保障相关制度中与本办法不一致的条款参照本办法执行。《苏州高新区（虎丘区）公共租赁住房管理办法（暂行）》（苏高新办〔2011〕293号）同时废止。

