**海口市公共租赁住房保障管理办法**

**第一章 总则**

第一条 为规范对本市公共租赁住房保障的管理，根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）、《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部第11 号令）、《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2016〕281 号）、《海南省公共租赁住房管理办法（试行）》（琼府办〔2010〕111 号)等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的公共租赁住房保障，是指按照规定的条件通过提供公共租赁住房或发放租赁住房货币补贴的方式，解决本市住房困难家庭住房问题的住房保障制度。

第三条 本市公共租赁住房的筹集、分配、使用和管理，发放租赁补贴，实施公共租赁住房保障，适用本办法。

第四条 本市公共租赁住房保障管理遵循公开公平、保障准入、动态管理、严格监管的原则。

第五条 市住房和城乡建设部门（简称市住房保障部门）是本市公共租赁住房保障工作的行政主管部门，负责对本市公共租赁住房保障工作进行指导和监督。

市住房保障实施机构负责对政府统筹管理的公共租赁住房房源实行统一管理，并根据本市各区公共租赁住房保障需求情况，制定房源分配计划并统筹安排使用。

区住房保障部门及实施机构、镇政府（街道办事处）具体负责本市公共租赁住房保障组织实施的相关工作。

各区人民政府和市发改、自然资源和规划、财政、人社、发展和改革、统计、民政、公安等管理部门，按照各自职责，协同做好公共租赁住房保障的相关工作。

**第二章 房源筹集和管理**

第六条 市住房保障部门应当会同市发改、财政、民政等管理部门，结合本市经济发展状况、产业政策及公共租赁住房保障需求情况等，组织编制本市公共租赁住房房源筹集计划，报市政府批准后组织实施。

第七条 本市公共租赁住房是指通过集中新建或配建、改建、收购、长期租赁等方式筹集的保障性住房房源。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房，以单套建筑面积60平方米以下的小户型为主。

第八条 政府统筹管理的公共租赁住房，根据房屋权利取得途径及方式，房屋产权分别登记在市或区住房保障实施机构名下。

市不动产登记机构应当在不动产登记薄中注明公共租赁住房的房屋性质。

第九条 政府统筹管理的公共租赁住房原则上只租不售。国家及省、市政府对公共租赁住房销售管理另有政策调整的，从其规定。

**第三章 保障管理**

第十条 申请本市公共租赁住房保障应当同时具备如下条件：

（一）户籍条件满足其中之一：

1.申请人具有本市城市主城区规划范围内常住户口，且在本市城市主城区规划范围内工作或实际居住的。

2.申请人具有本市常住户口，其户口登记不在本市城市主城区规划范围内，但在本市城市主城区规划范围内工作或实际居住，且已满 2 年的。

申请人家庭属本市城镇居民最低生活保障对象家庭、特困供养人员或本市城镇住房救助对象，可不受“已满 2 年”的限制。

3.申请人不具有本市常住户口，但已与本市辖区内依法登记的单位签订并履行劳动合同满 2 年或者在本市城市主城区规划范围内从事个体经营满 3 年,且在本市累计缴纳社会养老保险满 2年，并在本市城市主城区规划范围内实际居住满 2 年的。

4.申请人不具有本市常住户口，但具有中专及以上学历或中级及以上职称（含技术等级），已与本市辖区内依法登记的单位签订 2 年及以上劳动合同,已在本市累计缴纳社会养老保险满 1 年，并在本市城市主城区规划范围内实际居住满 1 年的。

5.申请人不具有本市常住户口，不符合本项第 1 目至第 4 目规定条件，但在本市城市主城区规划范围内实际居住满 5 年及以上的。

（二）收入条件。申请人家庭人均年可支配收入低于或等于上年度本市城镇居民人均可支配收入60%； 申请人为单身居民的，其年可支配收入低于或等于上年度本市城镇居民人均可支配收入。

（三）住房困难条件。申请人家庭在本市城市主城区规划范围内无自有住房或者在本市城市主城区规划范围内仅有一套住房且人均自有住房建筑面积低于或等于18平方米，且申请人直系亲属不具有住房资助能力的。

（四）财产值条件。申请人家庭（含单身居民家庭）人均财产值低于或等于139000元。

本市城市主城区规划范围具体包括本市各街道办事处辖区及长流镇、西秀镇、海秀镇、城西镇、灵山镇、演丰镇。主城区范围如重新调整，由市政府或市规划部门重新公布。政府批准的本市城乡统筹示范镇或计划单列镇，参照本款规定的城市主城区规划范围内乡镇执行。

**第四章 申请及核准**

第十一条 申请公共租赁住房保障以家庭为单位，申请人应当具有完全民事行为能力，申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人，已成年但不能独立生活的子女，以及在校接受硕士研究生及以下学历教育的成年子女以及及其他长期共同生活的具有法定赡养、抚养、扶养关系的家庭成员可以作为共同申请人。未满十八周岁的子女列为共同申请人的，不影响其达到规定年龄后享受住房保障政策。

孤儿或年龄届满 28 周岁且具有完全民事行为能力的单身居民可以单独作为申请人。

用人单位可代表符合本办法规定条件的本单位职工集中申请公共租赁住房。

第十二条 申请公共租赁住房保障，申请人可以通过海南省政务服务网或“海易办”APP提出申请，也可以向其户口所在地的街道办事处或镇政府提出申请。机构抚养孤儿或者不具有本市城市主城区规划范围内常住户口的，申请人应当向其工作单位所在地或实际居住地的街道办事处或镇政府提出申请。

申请人应当提供如下材料：

（一）公共租赁住房保障申请书。

（二）申请人及其家庭成员的身份证件、户口簿、基本情况，包括家庭人数、婚姻状况。

（三）申请人及其家庭成员的收入、住房、财产、社保等情况承诺或相关佐证材料。申请人及其家庭成员属有稳定就业的，应当提供工作单位出具的相关佐证材料或劳动用工合同。

（四）申请人签署的同意接受对收入、财产和住房状况等核查的书面承诺。

（五）其他必要的材料。

前款规定的相关材料涉及无法收取原件的，提供原件核对后收取复印件。

申请人家庭符合本办法第二十三条规定可优先配租保障的，应当提供相关佐证材料。

第十三条 符合本办法规定条件的，街道办事处或镇政府应当受理；不符合本办法规定条件的，街道办事处或镇政府应当不予受理；申请材料存在错误可以当场更正的，应当允许当事人当场更正；申请材料不齐全的，应当当场或者在5日内一次告知当事人需要补正的全部内容，当事人在限期内不作补正的，视为撤回申请；当事人按照要求提交全部补正申请材料的，应当受理。

第十四条 街道办事处或镇政府应当自受理之日起 30 个工作日内完成如下工作：

（一）审核。通过审核材料、入户调查、邻里访问、信函索证、查阅相关资料、公示等方式，对申请人及其家庭成员的住房、收入、财产等情况进行核实。

（二）公示。经材料审核符合申请条件的，街道办事处或镇政府应当在其办公所在地及申请人居住地或其工作单位等，对申请人及其家庭成员的住房、收入、财产等情况进行公示，公示期限为 10 天。对公示内容有异议的，街道办事处或镇政府应当进行调查核实。

（三）出具初审意见。如公示无异议，街道办事处或镇政府应当提出初审意见，并将申请、公示及审核等材料档案移交区住房保障实施机构进行复核。

申请人具有本市城市主城区规划范围内常住户口，但户口所在地与实际居住地不一致的，居住地街道办事处或镇政府应当协助做好调查、公示及审核工作。

第十五条 区住房保障部门应当自收到移交材料档案之日起 3 个工作日内完成如下复核工作：

（一）复审。综合申请对象基本情况、居民家庭经济状况核对报告和入户调查、公示情况，就申请人家庭是否符合规定条件进行复审。

（二）核准。符合条件的，审核通过，按规定予以轮候登记或给予保障，并由街道办事处或镇政府向申请人出具《公共租赁住房资格确认回执》；不符合条件的，告知申请人并说明理由。

第十六条 申请人及其家庭成员自有住房面积以在本市城市主城区规划范围内的房屋所有权证记载的建筑面积为准；自有住房未登记产权的，住房面积按实际建筑面积核定。

自有住房经鉴定属应当停止使用或者整体拆除的危险房屋的，视为无该套住房。

申请人父母、子女或申请人配偶的父母在本市城市主城区规划范围内拥有自建住房或两套（含）以上普通商品住房，且人均住房建筑面积超过上一年度本市城镇居民家庭人均住房面积的，属于具有住房资助能力。

区住房保障实施机构、各街道办事处或镇政府应当采取分散或相对集中等的查询方式，对申请人及其家庭成员的自有住房情况进行查询；市不动产登记机构、市房屋交易与产权管理机构应当配合查询相关住房情况。

第十七条 申请人的家庭成员、劳动关系及社会保险的核定按如下规定办理：

（一）家庭成员以户口簿记载的成员查核；户口簿上无记载，但与申请人有法定赡养、抚养或收养关系，且实际共同居住的，可列入申请人家庭成员计，依照本省、市有关规定不计入共同生活的家庭成员除外。实际居住以社区居委会出具的登记材料为准。

（二）劳动关系证明以申请人与用人单位签订的劳动合同，或者由用人单位出具的相关证明为准。

（三）社会保险证明以申请人缴存的凭证或者以通过信息共享获取的为准。

第十八条 申请人及其家庭成员的收入及财产的核定，采取申请人自行申报、调查及公示等相结合的方式，按如下规定办理：

（一）收入情况。按申请人及其家庭成员自申请之日起前12个月（不含当月）的家庭人均可支配收入核定，包括扣除缴纳的个人所得税及基本养老保险费用支出后的工薪收入、经营性收入、财产性收入等。

（二）人均财产值。按申请人及其家庭成员名下的房产、汽车、现金及存款、有价证券、投资股份、基金、商业保险和互联网金融资产等计算。申请人及共同申请人名下可拥有不超过1辆机动车辆。

（三）申请人及其家庭成员有工作单位（含法人及其他组织）的，其工薪收入以用人单位出具的相关证明为依据；申请人及其家庭成员没有工作单位的，其收入情况采取由申请人自行申报，由申请人家庭实际居住地街道办事处或镇政府会同社区居委会进行核查，工资参照务工地行业收入评估标准认定，一般不低于当地最低工资标准。申请人及其家庭成员有失能、部分失能，生活不能自理的重病患者或重度残疾人，以及有怀孕、哺乳3周岁以下除主要监护人外无其他人看护的婴幼儿等特殊情形的，主要监护人(1名)按实际收入确定，确属在家监护不就业的可不计算劳动收入。本省、市另有规定的从其规定。

（四）申请人及其家庭成员从事个体经营的，其收入情况按上年度相关税收缴纳凭证为参考。

第十九条 区住房保障实施机构应当对申请人提交的材料、公示信息资料、审核意见等材料进行整理和相关数据信息录入，并按一户一档的管理模式，建立辖区公共租赁住房保障对象信息资料档案和电子档案。

**第五章 实物配租**

第二十条 公共租赁住房实物配租实行轮候管理制度。

第二十一条公共租赁住房房源确定后，区住房保障实施机构应当制定配租方案并报市住房保障实施机构备案后向社会公布。

配租方案应当包括房源位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围、意向登记时限等内容。配租方案公布后，已取得轮候对象资格的人员可以向区住房保障实施机构申请意向登记。

第二十二条 区住房保障实施机构应当会同有关单位在 15个工作日内对意向登记对象进行复核。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

第二十三条 区住房保障实施机构可按优先保障排序、取得保障资格证明的时间顺序、申请人家庭人数及配租房源户型面积等，确定配租选房分类范围、配租对象和配租排序并予以公示。公示无异议的，由配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。

区住房保障实施机构可采取抽签、摇号等方式组织配租选房工作。配租选房的过程和结果应当向社会公开，配租结果应当报市住房保障实施机构备案。

第二十四条 符合下列情形之一的，可优先予以安排住房配租：

（一）属本市城镇居民最低生活保障对象家庭、特困供养人员或本市城镇住房救助对象的。

（二）申请人属孤儿、孤寡老人的。

（三）申请人属在本市工作的市级以上劳模、荣立三等功及以上的复转退役军人、享受国家定期抚恤补助的优抚对象的。

（四）申请人家庭成员中有重大病残人员、归侨及侨眷，且属于民政部门认定的最低生活保障边缘家庭的。

（五）其他按规定可优先安排住房保障的。

第二十五条 申请人未按配租方案选房、不接受当期住房配租的或不在规定期限内签订租房协议的视为放弃当期配租资格。

第二十六条 申请人第一次取得但放弃当期公共租赁住房配租资格的，根据房源情况可安排参加下一期公共租赁住房配租选房。申请人第二次 次放弃公共租赁住房配租安排的，从放弃之日起5年内不得参加公共租赁住房配租选房，但如符合本办法规定的货币补贴对象条件，可按规定申请领取租赁住房货币补贴。

第二十七条 租住公共租赁住房在签订租赁合同后方可入住。租赁合同应当注明住房状况、租赁期限、租金标准、物业服务及违约责任等内容。

租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向区住房保障部门提出申请。区住房保障部门应当对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

市住房保障部门可根据本办法规定本市公共租赁住房租赁合同的示范文本。

第二十八条 每个申请人家庭只能配租一套（处）公共租赁住房。区住房保障实施机构可以根据配租房源套型建筑面积情况，经征求申请人同意后，安排 2 个或 2 个以上单身居民申请人共同承租一套（处）公共租赁住房。 申请人家庭配租公共租赁住房后，原租住的单位公有住房或本市直管公房应当退出。

第二十九条 公共租赁住房配租后，承租人之间因就业、子女就学等原因经协商同意需要相互对换公共租赁住房的，经承租人提出申请，区住房保障实施机构可以办理相关住房配租调整手续。配租调整结果报市住房保障实施机构备案。

第三十条 公共租赁住房配租后，承租人因就业、子女就学等原因需要调整租住公共租赁住房的，可以向原发放保障资格证明的区住房保障实施机构提出申请，经区住房保障实施机构核实及报经市住房保障实施机构同意，在存有可配租房源的情况下，进行房源调整，由调整后的辖区住房保障实施机构与该承租人签订住房配租协议，并办理相关登记手续。

**第六章 租金管理**

第三十一条 本市公共租赁住房租金标准实行政府定价管理。具体项目的租金标准由市物价主管部门会同市住房保障部门统筹考虑，按低于或等于该公共租赁住房项目所在同地段（片区）、同类型的普通住房市场平均租金价格水平，结合本市经济发展状况和承租人支付住房租金能力等因素确定，报市政府备案后公布，并适时调整。

第三十二条 公共租赁住房实行差别化租金管理制度。保障对象的公共租赁住房租金，按实际配租住房的建筑面积、经核准的可保障公共租赁住房建筑面积、家庭人均收入等情况核算，具体如下：

（一）属本市城镇居民最低生活保障对象家庭、特困供养人员或本市城镇住房救助对象的，免收可保障公共租赁住房建筑面积标准内的租金；超过可保障公共租赁住房建筑面积的部分，按公布的配租住房项目租金标准的 15%核算租金。

（二）不属本条第（一）项的保障对象，但家庭人均年可支配收入低于或等于上一年度本市城镇居民人均可支配收入30%，按公布租金标准的20%核算租金。

（三）家庭人均年可支配收入在上一年度本市城镇居民人均可支配收入30%（不含）至40%（含）之间的，按公布租金标准的 60%核算租金。

（四）家庭人均年可支配收入超出上一年度本市城镇居民人均可支配收入40%以上（不含 40%），或者申请人或者共同申请人有机动车辆（残疾人专用机动车除外）的，按公布租金标准的 100%核算租金。

城镇最低生活保障对象家庭、特困供养人员或城镇住房救助对象公共租赁住房保障家庭人均年可支配收入标准按本市公布的城市低保标准执行。

第三十三条 公共租赁住房租金按房屋运营权属地管理的原则，由区住房保障实施机构负责收取并按规定及其行政隶属关系上缴区财政，并确保依规定专款专用。市财政部门可依规定对各区公共租赁住房租金收入统筹安排及调剂使用。

公共租赁住房存在跨辖区配租管理的，出租人可以委托房屋所在地的区住房保障实施机构收取住房租金。区住房保障实施机构应当做好相关衔接工作。

第七章 货币补贴

第三十四条 已取得本市公共租赁住房保障对象资格且在本市范围内已通过市场租赁住房的，应当在取得公共租赁住房保障资格一年内申请领取租赁住房货币补贴，超过期限未申请租赁补贴的，取消其公共租赁住房保障对象资格。

货币补贴发放时间自符合条件的申请人向区住房保障实施机构提交补贴申请书的当月起计算。

租赁住房货币补贴的资金按规定由中央、省、市、区四级共同承担。

第三十五条 租赁住房货币补贴额计算公式为：月租赁住房货币补贴金额=家庭可保障住房建筑面积×补贴标准×家庭人均年可支配收入补贴系数×租赁住房所在区域系数。

第三十六条 本办法第三十五条规定的家庭可保障住房建筑面积=人均保障住房建筑面积×家庭人口数-自有住房面积。

（一）人均保障住房建筑面积按13平方米（含）计。

（二）家庭人口数按保障对象资格核定的家庭人口数计；申请人为单身居民的，按1.5人计。

家庭可保障住房建筑面积大于 60 平方米的，按 60 平方米计。

第三十七条 本办法第三十五条规定的补贴标准按核定可保障住房建筑面积每平方米每人每月补贴19元计。

第三十八条 本办法第三十五条规定的家庭人均年可支配收入补贴系数，按以下规定计算：

（一）属本市城镇居民最低生活保障对象家庭、特困供养人员或本市城镇住房救助对象的，补贴系数为 1.3。

（二）不属本条第（一）项的保障对象，但人均年可支配收入低于或等于上一年度本市城镇居民人均可支配收入30%（含）标准的，补贴系数为 1.0。

（三）申请人家庭人均年可支配收入超出上一年度本市城镇居民人均可支配收入30%且低于40%（含）标准的，补贴系数为 0.8。

（四）申请人家庭人均年可支配收入超出上一年度本市城镇居民人均可支配收入 40%以上，或者申请人或者共同申请人有机动车辆（残疾人专用机动车除外）的，补贴系数为 0.6。

第三十九条 本办法第三十五条规定的租赁住房所在区域补贴系数，按以下规定办理：

（一）申请人所租赁的住房在本办法规定的城市主城区规划范围内的，补贴系数为 1.0。

（二）申请人所租赁的住房在本办法规定的城市主城区规划范围外的，补贴系数为 0.6。

第四十条 经核定，申请人家庭月可领取租赁住房货币补贴额大于申请人家庭租赁住房协议约定的月租金额的，按其租赁住房协议约定的月租金核发租赁住房货币补贴。

第四十一条 符合本办法规定的，申请人持如下材料向进行轮候登记的区住房保障实施机构申请货币补贴：

（一）租赁住房货币补贴申请书;

（二）房屋租赁合同;

（三）家庭居住情况材料;

（四）其他必要的材料。

申请人家庭属于本市城镇居民最低生活保障对象、特困供养人员或本市城镇住房救助对象的，应当同时提供相关佐证材料，如低保证、特困证等。

第四十二条 经审核符合规定的，区住房保障实施机构应当与公共租赁住房货币补贴对象签订货币补贴协议，并依协议约定按月份或按季度及时发放。

货币补贴发放期间，申请人及家庭的人口、收入、租赁住房情况等发生变化的，申请人应及时主动向区住房保障实施机构申报；申请人未及时申报的，区住房保障实施机构可根据举报线索，或以不定期抽查的方式对申请人家庭可领取补贴情况进行核定，并按核定结果重新计算货币补贴发放金额或终止发放租赁住房货币补贴。

货币补贴期届满需要继续享受租赁住房货币补贴的，申请人应当在到期前3个月内向区住房保障部门提出申请。区住房保障部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续领货币补贴，并签订货币补贴协议。

第四十三条 货币补贴对象信息及发放结果信息，应当向社会公开；涉及信息内容变更的，应当及时更新。区住房保障实施机构应当及时将补贴发放结果报市住房保障实施机构备案。

**第八章 物业管理**

第四十四条 公共租赁住房物业管理按项目属地管理原则，由区住房保障实施机构依照物业管理的有关规定组织实施，也可以委托专业服务机构具体实施管理。政府对公共租赁住房物业服务另有规定的，从其规定。

第四十五条 公共租赁住房的物业服务费实行政府定价管理，由物业服务单位依法向市物价主管部门申办审批手续。

公共租赁住房物业管理服务费由承租人承担。

第四十六条 区住房保障实施机构负责对公共租赁住房及小区内相关配套设施等的日常养护和修工作，区住房保障实施机构应当加强对公共租赁住房使用安全的监督检查，确保公共租赁住房的正常使用。

房屋及小区内相关配套设施的养护、维修、设备更新及房屋空置期间产生的物业服务费等相关费用，优先从公共租赁住房租金收入中列支，不足部分由区财政统筹安排解决。

第四十七条 承租人不得擅自装修所承租的公共租赁住房。确需装修的，应当取得区住房保障实施机构同意。

承租人负有保护配租住房及其设备完好并合理使用的义务；

因承租人使用不当或其他人为原因造成房屋及其设备损坏的，应当负责修复并依规定承担相关费用。

**第九章 退出管理**

第四十八条 保障对象应当自取得公共租赁住房保障资格的次年起，在每年的4月底前主动向区住房保障实施机构如实申报本人及家庭成员的人均收入、自有住房、财产值及家庭人数等情况。

第四十九条 区住房保障实施机构应当会同街道办事处或镇政府通过定期或不定期抽查、入户调查等方式对申请人申报的情况进行核实，并对保障实施工作实行动态管理。

保障对象家庭人均收入、人口、自有住房及财产值等情况未发生变化，或发生变化但仍符合保障条件的，按本办法规定的相应保障方式及标准给予保障。

第五十条 申请人在取得本市公共租赁住房保障资格后，出现下列情形之一的，尚未实际获得公共租赁住房保障的，由区住房保障部门向申请人出具取消公共租赁住房资格决定书；已经实施保障的应当在 30 日内主动腾退已配租的公共租赁住房或停止领取住房货币补贴；申请人公共租赁住房保障对象资格被终止后仍领取的住房货币补贴应当退还：

（一）家庭人均年可支配收入已超过本市公布的公共租赁住房保障对象收入标准的。

（二）取得公共租赁住房保障资格后，申请人或其家庭成员又在本市租住单位公有住房、直管公房、购买公有住房、参与职工集资建房、购买经济适用住房或限价商品住房等政策性优惠住房或保障性住房的。

（三）家庭人均财产值已超过本市公布的公共租赁住房保障对象人均财产值标准的。

（四）申请人及其家庭成员通过购买、受赠、继承等方式获取自有住房，且家庭人均自有住房建筑面积已超过18平方米的。

（五）领取租赁住房货币补贴期间，连续 6 个月以上未在承租住房实际居住的。

（六）其他不符合公共租赁住房保障条件的情形。

第五十一条 申请人主动申请退出公共租赁住房保障的， 按照下列程序办理：

（一）向区住房保障实施机构提出书面申请。

（二）还未实际获得公共租赁住房保障的，由区住房保障部门向申请人出具终止公共租赁住房保障决定书；已经实施保障的，由区住房保障实施机构与申请人终止住房货币补贴协议或公共租赁住房配租协议并办理退房手续。

第五十二条 承租人依照本办法规定腾退租住公共租赁住房的，应当结清水、电、煤气、电视、电话、物业及其他应当由承租人承担的相关费用。承租人腾退房屋后，区住房保障实施机构应对房屋进行必要的修缮和清洁，确保该房屋达到重新配租的居住条件。

第五十三条 公共租赁住房保障对象有下列情形之一的，由区住房保障部门作出取消其公共租赁住房保障对象资格的决定；已经实施保障的，应当同时解除已签订的保障协议，终止住房货币补贴或收回所配租的公共租赁住房：

（一）未按本办法第四十七条规定主动申报本人及家庭成员的人均收入、自有住房、财产值及家庭人数等情况，且经书面通知后仍未在通知限期内申报的。

（二）保障对象家庭人均收入、自有住房及财产值等情况发生变化，且不再符合本办法规定的保障条件的。

（三）采取瞒报虚报收入、住房及财产等情况、弄虚作假、贿赂等非法或不正当方式取得公共租赁住房保障资格的。

（四）将配租的公共租赁住房转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的。

（五）擅自改变公共租赁住房用途且拒不整改的。

（六）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的。

（七）在所租赁的住房内从事违法活动的。

（八）无正当理由连续 6 个月以上未在配租的公共租赁住房内居住的。

（九）无正当理由累计 6 个月以上未缴纳公共租赁住房租金,经催缴仍不缴纳的。

（十）其他违反住房保障法律法规、规章及政策的行为或者违约情形的。

第五十四条 承租人应当在取消公共租赁住房保障对象资格后6个月的期限内实施搬迁并腾退所租住的公共租赁住房，搬迁期内的住房租金按照租赁合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退住房，承租人确无其他自有住房的，经区住房保障实施机构报市住房保障实施机构同意，可以再延长3个月搬迁期，但应当按所配租项目住房市场租金缴纳租金。

公共租赁住房的市场租金标准按照《海口市公共租赁住房租金标准》规定的市场租金标准执行。

第五十五条 承租人逾期不腾退住房或拒不服从退出管理的，由区住房保障部门依法向人民法院申请强制执行，或者由公共租赁住房运营管理单位向人民法院起诉，要求腾退所租赁住房。

第五十六条 公共租赁保障对象或申请人有下列情形之一的，按不诚信记录信息管理，由区住房保障实施机构将其记载入保障对象信用档案：

（一）申请公共租赁保障时故意提供虚假材料或瞒报相关情况的；

（二）未按本办法第四十七条规定的期限内申报家庭成员收入、住房及财产等变动情况，或未如实申报的。

（三）符合本办法第五十二条规定情形，不主动申请退出公共租赁住房保障的。

（四）违反国家、省及本市有关公共租赁住房规定的。

第五十七条 对存在不诚信记录的公共租赁保障对象或申请人，按以下规定处理：

（一）依法记入个人征信记录。

（二）属本办法第五十五条第（一）项的，5 年内不得再次申请本市公共租赁住房保障或其他住房保障。

（三）属本办法第五十五条第（二）至第（四）项情况，被取消公共租赁住房保障资格的，5 年内不得再次申请本市公共租赁住房保障或其他住房保障；未被取消公共租赁住房保障资格，属轮候对象的，取消其优先保障的资格。

**第十章 监督管理**

第五十八条 房地产经纪机构及其经纪人员不得违法提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第五十九条 租赁公共租赁住房期间，承租人违反租赁合同约定或有关规定使用住房的，由区住房保障实施机构责令限期整改。

第六十条 任何组织和个人对违反本办法的行为有权进行举报、投诉。住房保障部门及实施机构接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

住房保障部门、实施机构应当设立并公开举报电话、信箱、电子邮箱等，畅通信访举报渠道，采取多种方式接受社会监督。

市住房保障实施机构应当定期或不定期对本市公共租赁住房货币补贴、实物配租管理、租赁合同履行及住房使用等情况进行检查，有关单位及个人应当予以配合，如发现存在违法违规行为的，应当依照职责予以查处，或者告知有关部门进行查处。

区住房保障实施机构未及时将公共租赁住房配租并造成房屋长期闲置的，市住房保障实施机构应当责令整改，并可对该房源重新调剂安排使用。

第六十一条 对违反规定申请和实施公共租赁住房保障的，依据《公共租赁住房管理办法》（国家住建部第 11 号令）及有关规定进行处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十二条 住房保障部门、实施机构和其他相关管理部门的工作人员在公共租赁住房保障管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究其行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

对于履职尽责，但因下列原因导致工作失误或者偏差的工作人员，应当免予或者减轻问责：

(一)保障对象故意隐瞒、未按时申报家庭经济和财产状况造成错保的；

(二)因现有调查手段局限，信息共享不充分、不及时等原因造成错保的；

(三)保障制度改革创新中，因缺乏经验出现工作失误或者偏差，未造成严重后果的；

(四)其他依法依规免予或者减轻问责的情形。

**第十一章 附则**

第六十三条 经省或市部门批准并给予相关优惠政策支持，由社会机构利用单位自有土地及非政府性资金建设并用于向本单位职工配租的单位公共租赁住房，其配租对象、配租办法等，可参照本办法的有关规定自行确定。社会机构应当将住房配租实施方案及配租结果报市住房保障实施机构备案。

前款所称公共租赁住房，10 年内不得上市交易，国家及省、市政府另有政策调整的，从其规定。社会机构建设的公共租赁住房上市交易时，应当按规定补交涉及项目建设的相关行政事业性收费和政府性基金、土地价款等费用。

第六十四条 本办法具体应用中的问题由市住房保障部门会同相关部门负责解释。

第六十五条 本办法自2024年 月 日起施行，有效期五年。2024年4月2日起至本办法施行之日期间，本市公共租赁住房保障管理工作参照《海口市公共租赁住房保障管理办法》（海府〔2019〕31号 ）执行。