四川省住房和城乡建设厅 四川省财政厅

关于做好公租房租赁补贴工作的指导意见（征求意见稿）

各市（州）、扩权县（市）住房城乡建设主管部门、财政局：

近年来，各地贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持实物配租与租赁补贴并举发展公租房取得了明显成效，但公租房发展不平衡不充分的问题依然突出。为完善我省住房保障体系，进一步做好公租房租赁补贴工作，根据《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）和《四川省城镇住房发展规划（2018-2022年）》（川建发〔2019〕16号）等文件要求，结合我省实际，提出以下指导意见。

一、总体要求

**（一）指导思想**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大精神和习近平总书记关于完善住房保障体系、推动成渝地区双城经济圈公租房保障范围常住人口全覆盖等重要批示指示精神，认真落实省委、省政府决策部署，按照建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度发展方向，公租房在稳定实物配租能力的基础上，逐步转向以租赁补贴为主，促进解决住房保障存在问题，让住房困难群众获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

**（二）基本原则**

**1.因城施策，稳步推进。**各地要根据经济社会发展水平、房地产市场状况、政府财政承受能力、公租房保障对象需求等因素，科学设定准入门槛和准入条件，合理确定租赁补贴的发放规模和发放对象。公租房存量较大，租赁补贴需求较小的地区，应加大公租房分配入住力度。

**2.市场导向，动态调整。**各地要依据人均住房面积、政府财政承受能力以及住房市场房源状况、租金水平等，合理确定租赁补贴的补贴面积和补贴标准，建立健全租赁补贴制度并动态调整。

**3.差别补贴，分类保障。**各地要以政府为主提供基本保障，根据保障对象住房困难程度和支付能力，实施分类别、分层次保障，保障基本住房需求。对分散供养特困人员、城镇低保、低收入住房困难家庭，做到应保尽保，可以实物配租为主、租赁补贴为辅；对城镇中等偏下收入住房困难家庭,可以租赁补贴为主、实物配租为辅；对符合条件的新就业无房职工和稳定就业的无房外来务工人员，以解决阶段性住房困难为主。具体保障方式可结合保障对象意愿和公租房供给因地制宜确定。

二、租赁补贴范围及标准

**（一）明确补贴保障范围。**各地在对符合公租房实物保障条件住房困难家庭有力保障的基础上，坚持既尽力而为又量力而行，逐步将符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业的无房外来务工人员纳入租赁补贴保障范围。

**（二）科学设置准入条件。**各地要根据不同保障对象，研究确定租赁补贴对象的住房、收入、财产、稳定就业年限等准入条件，原则上租赁补贴申请家庭人均可支配收入应低于当地城镇人均可支配收入的一定比例。具体条件和比例由市县住房保障主管部门根据实际合理确定，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施。

**（三）分档确定补贴标准。**各地要结合当地市场租金水平、补贴申请对象的支付能力和财力水平等因素，因地制宜分档确定租赁补贴标准并动态调整。除特困人员、城镇低保、最低收入住房困难家庭可以按市场平均租金水平确定租赁补贴标准外，其他类型保障对象的租赁补贴标准，可以根据收入情况等分类确定。具体标准由各地研究确定，并动态调整，向社会公布。

**（四）合理确定租赁补贴面积保障标准。**各地要结合租赁补贴申请对象的成员数量、本地区人均住房面积和政府财政承受能力等情况，合理确定租赁补贴面积保障标准，原则上公租房保障对象应租住中小户型住房，户均租赁补贴面积不超过60平方米，1人户保障家庭租赁补贴面积不超过30平方米，2人户保障家庭租赁补贴面积不超过45平方米，3人户及以上家庭租赁补贴面积不超过60平方米，超出面积部分由公租房保障对象自行承担。具体补贴面积由市县人民政府研究确定。

**（五）合理设定保障期限。**符合条件的新就业无房职工和城镇稳定就业的无房外来务工人员累计保障期限原则上不超过36个月，对超过保障期限仍符合其他保障对象条件的，可按规定变更保障类别，继续申请保障。其他保障对象不设定累计保障期限。

**（六）加强资金保障。**各地发放租赁补贴的户数列入全省城镇保障性安居工程年度计划。市、县财政要安排专项资金，统筹各级财政城镇保障性安居工程资金用于发放租赁补贴。

三、规范管理

**（一）规范补贴发放程序。**租赁补贴申请对象应与房屋产权人或其委托人签订租赁合同，并及时将租赁合同、房屋权属证明、租赁备案凭证等材料提交住房城乡建设部门审核。各地要根据轮候排序结果，与审核通过的补贴申请对象签订租赁补贴协议，明确补贴标准、发放期限和停发补贴情形及违约责任等，租赁补贴协议有效期限最多不超过房屋租赁期限，协议签订后应及时将保障对象、租赁房屋纳入“两张清单”管理。要加强租赁补贴资金监管，按月或季度发放租赁补贴，在每年12月25日前完成年度最后一次租赁补贴核发。租赁补贴发放方式由各地自行确定，确保用于住房保障家庭租赁住房。

**（二）规范简化申报流程。**各地要结合“减证便民”“零证明”要求，推进租赁补贴申请承诺制和授权查询制，利用“互联网+”和大数据、云平台等技术手段，加快实现住房保障信息与民政、公安、人社、住房公积金、税务等部门信息互通，强化部门间信息共享核对，提升审核效率，实现“最多跑一次”。

**（三）建立租赁补贴标准动态调整机制。**各地要综合考虑经济社会发展水平、公租房存量、保障对象退出轮候数量、市场租金平均水平等因素，及时调整租赁补贴保障标准，原则上调整周期不超过2年，并定期向社会公布。

**（四）健全进入退出审核监管机制。**住房城乡建设部门要不断完善审核机制，按户建立租赁补贴档案，及时掌握补贴发放对象的人口、收入、住房等信息的变动状况，定期进行复核，及时公示审核结果。符合条件的新就业无房职工和城镇稳定就业的无房外来务工人员，主要审核其住房条件、收入、在城镇稳定就业的情况，对符合条件的，继续发放租赁补贴；对不再符合租赁补贴保障条件的，应及时终止发放租赁补贴。领取补贴期间申请公租房实物配租的，配租入住后次月停止发放租赁补贴。加快信用体系在住房保障工作中的运用，完善失信、违规行为认定标准和程序。对以不正当手段骗取、套取租赁补贴的，计入个人诚信记录。

**（五）健全信息公开机制。**各地要按照“应公开、尽公开”的要求，通过政府网站、住房保障平台等线上方式，公示栏、服务窗口、办事指南等线下方式，政务微博、微信等新媒体，依法全面公开租赁补贴政策、发放计划、发放对象、申请审核程序、发放结果及退出情况等信息，畅通投诉举报渠道，主动接受社会监督。

四、组织领导

**（一）进一步提高认识。**切实做好公租房租赁补贴工作，是进一步完善我省住房保障体系，补强公租房实物保障能力不足短板，满足保障对象多元需求，加快实现“住有所居”的重要举措，也是引导城镇居民合理住房消费，促进房地产市场平稳健康发展，培育和发展住房租赁市场，推动新型城镇化进程的必然要求。各地要进一步提高对做好租赁补贴工作重要性的认识，结合当地实际情况，加快研究出台、修订具体实施意见，确保租赁补贴工作顺利有序开展。

**（二）明确部门职责。**各地可建立申请人对申请材料真实性负责的承诺、授权审核制度。住房城乡建设部门要建立信息共享机制，建立多部门联动的保障对象收入和住房等财产情况核查体系，加强部门间协同配合，协同做好租赁补贴的受理、审核、发放和监督工作，切实提高租赁补贴资格审核的精准性。财政部门要根据审核结果及时拨付租赁补贴资金，加强资金监管。对租赁补贴工作中存在违法违规行为的单位或个人，应依法依规追究相关责任。

**（三）加强政策宣传。**各地要加大租赁补贴政策宣传力度，通过政府网站、电视、广播、报纸、微博、微信等广泛宣传租赁补贴政策和申报流程，使更多住房困难家庭知晓政策。

**（四）加强绩效管理。**各地要以人民群众满意作为检验工作的第一标准，加强租赁补贴资金绩效管理，完善体制机制，及时公布绩效评价结果，主动接受社会监督。

各地要根据本意见，结合实际，制定做好租赁补贴工作的实施方案，并报上级住房城乡建设、财政部门备案。

四川省住房和城乡建设厅 四川省财政厅

2021年8月 日