

苏州市住房和城乡建设局 苏州市财政局 苏州市物价局 苏州市民政局

苏住建规〔2014〕8号

市住房和城乡建设局 市财政局 市物价局 市民政局关于印发《苏州市区廉租住房 与公共租赁住房并轨供应 管理实施细则》的通知

各区人民政府，苏州工业园区、苏州高新区管委会，各相关单位：

为进一步提高我市住房保障工作效率和保障水平，现将《苏州市区廉租住房与公共租赁住房并轨供应管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

(此页无正文)

苏州市住房和城乡建设局



苏州市财政局



苏州市物价局



苏州市民政局



2014年8月25日

苏州市住房和城乡建设局办公室

2014年8月25日印发

共印：20份

苏州市区廉租住房与公共租赁住房 并轨供应管理实施细则

第一章 总则

第一条 根据住房和城乡建设部 财政部 国家发展改革委《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》、江苏省住房和城乡建设厅 江苏省财政厅 江苏省发展改革委《关于全面推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》、《苏州市住房保障实施办法》、《苏州市公共租赁住房保障办法》和《苏州市区廉租住房保障实施细则》等文件规定，结合我市实际情况，制定本细则。

第二条 在本市城区（姑苏区）范围内，符合现行住房保障条件的城市中等偏低收入以下住房困难家庭以及城市新就业无房人员和在城市稳定就业的外来务工人员，适用本细则。

吴中区、相城区、吴江区、苏州工业园区、苏州高新区可根据本辖区实际情况参照执行。

第三条 市住房和城乡建设局是全市住房保障工作的行政主管部门。市住房保障管理中心负责城区住房保障工作的具体实施。

第二章 并轨方式

第四条 本细则所指廉租住房是指政府以实物配租的方式，向符合本市现行住房保障条件的最低收入住房困难家庭提供的

具有社会保障性质的政策性租赁住房。

公共租赁住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以下住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员等租住的保障性住房。

第五条 市区将廉租住房和公共租赁住房合并管理、并轨运行，统一归类为公共租赁住房（以下简称公租房），遵循房源统筹供应管理和梯度保障的原则，简化租赁途径，分类实施保障。

第六条 公租房资格准入和申请受理程序等，均参照现行的廉租住房和公共租赁住房各项政策不变。政府投资的廉租住房和公共租赁住房建设筹集实行统筹建设、并轨运营，统一按照公租房进行管理。

第三章 供应对象

第七条 公租房供应对象为本市城区（姑苏区）范围内，符合现行住房保障条件的城市中等偏低收入以下住房困难家庭以及城市新就业无房人员和在城市稳定就业的外来务工人员。

第八条 公租房优先供应城市最低收入住房困难家庭和城市中等偏低收入以下无房家庭，具体配租条件由住房保障主管部门依据相关政策按届时房源、对象等实际情况进行摇号配租。

第九条 公租房实行轮候配租制度，已登记的申请家庭配租公租房，应当按照规定的轮候方式公开进行摇号配租，配租结果应当向社会公布。

第十条 城市新就业无房人员和在城镇稳定就业的外来务工人员主要是通过企事业单位和其他机构建设筹集的公租房解决基本居住需求。

在城市中等偏低收入以下住房困难家庭应保尽保的基础上，公租房覆盖面将逐步扩大到城市新就业无房人员和城镇稳定就业的外来务工人员。

第四章 建设标准、租金标准和租金减免

第十一条 公租房按照“计划分别上报、项目统一规划、后续统一管理”的原则进行统一建设。要按照“政府主导、社会参与、市场运作”的原则，通过新建、配建、改建、收购、长期租赁等多种途径增加公租房房源。

第十二条 政府投资建设的公租房项目应按城市规划设计要求配建商业服务设施，统一管理经营，租金收入和其他经营收入专项用于公租房建设。

第十三条 公租房的建设应当符合相关规定，合理确定套型结构，进行相应的室内装修，配备必要的生活设施，满足基本居住需求。

第十四条 公租房租金的制定，应当以保证正常运营和维修管理、偿还贷款本息为原则，综合考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力，按照不同地段、不同房屋类别等因素合理确定。

政府或社会福利机构投资建设的公租房租金实行政府定价，租金标准按照同一时期、同一地段、同一品质普通商品住房市场租金的70%左右确定。

具体租金标准由市价格主管部门会同住房保障主管部门根据住房市场平均租金价格，按古城内、古城外和成套、非成套等因素分别测定并核准，按年度实行动态调整、公布。

公租房租金不包括承租人租赁期间实际发生的物业（管理）服务费和电、水、气等费用。涉及部分承租人享受的物业（管理）服务费等减免或政府补贴待遇的相关优惠政策，另行明确。

第十五条 城市中等偏低收入以下住房困难家庭承租公租房实行分类租金减免政策。

最低收入住房困难家庭承租住公租房，按市场平均租金 95% 的比例实行减免。

低收入住房困难家庭承租公租房，按市场平均租金 50% 的比例实行减免。

中等偏低收入住房困难家庭承租公租房，按市场平均租金 30% 的比例实行减免。

第五章 租赁管理

第十六条 承租人应签订《苏州市城市居民公共租赁住房租赁合同》，租赁期限一般为三年。承租人签订合同时应当参照市场惯例一次性缴纳租赁保证金，以保证租赁合同的正常履行。

租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金，违约的可从保证金中抵扣应承担的相关费用。

最低收入住房困难家庭可以免缴纳租赁保证金。

第十七条 承租人承租公租房后不得对住房进行二次装修，改变房内原有使用功能和结构。承租期内的设施损坏与维修由承

租户负责，费用自理。

第十八条 城市中等偏低收入以下住房困难家庭租赁公租房实行年度复审制度。住建部门负责组织住房情况的年度复审工作，民政部门负责组织做好收入情况的年度复审工作。经年度复审不再符合保障条件的，应当退出已承租的公租房。

第十九条 承租人通过继承、受让、购置住房，使家庭的居住条件得到改善，人均住房面积超过政策规定的住房保障面积的，应无条件退出已配租的公租房。

对于承租人配房时曾上交的公有住房，可参照政府部门确定的直管住房使用权有偿转让指导价给予一次性补偿了结。

第二十条 最低收入住房困难家庭租住公租房后，因家庭经济收入增加而脱保但未超过低收入线标准的，以基本租金为基准上调 10%，以后每年按此标准上调，但上调租金最高不超过低收入住房困难家庭租金标准。

低收入住房困难家庭租住公租房后，因家庭经济收入增加而超过低收入线但未超过中等偏低收入线标准的，以基本租金为基准上调 10%，以后每年按此标准上调，但上调租金最高不超过中等偏低收入住房困难家庭租金标准。

中等偏低收入住房困难家庭租住公租房后，因家庭经济收入增加而超过中等偏低收入线标准且无法退房的，实行基本租金，以后租金以基本租金为基准每年上调 10%，但上调租金最高不超过市场租金标准。

第二十一条 承租人在租赁期限内死亡的，共同申请人可按

原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，并变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

第二十二条 加强公租房保障资格监管和住房使用情况巡查，对经审查不再符合现行住房保障对象条件的，按照相关文件规定执行。

第六章 监督管理

第二十三条 承租人将所承租的公租房私自转借、转租、改变用途的，或无正当理由连续6个月未居住的，或累计6个月以上未缴纳租金的，或不再符合租赁条件的，出租人应当按照有关规定收回其承租的公租房，承租人应当承担合同约定的相关责任。

承租人拒绝履行合同义务或有关规定的，由出租人依法向人民法院提起诉讼，申请强制执行。

第二十四条 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监察机关依法依规追究行政责任；涉嫌构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第二十五条 城市新就业人员和外来务工人员租住公租房的租金标准与退出机制可参照上述细则进行。

第二十六条 以往规定与本细则不一致的，以本细则为准。本细则自2014年9月1日起施行。