

宜昌市住房和城乡建设局

宜市住建文〔2020〕30号

市住建局关于印发《宜昌城区公共租赁住房保障对象信用管理办法（试行）》 《宜昌城区公共租赁住房申请审核和租金减免的条件及程序》的通知

各县市区住建局（房管局）、住房保障服务中心：

根据《市人民政府办公室关于印发〈宜昌城区公共租赁住房管理实施细则〉的通知》（宜府办发〔2020〕号）要求，市住建局研究制定《宜昌城区公共租赁住房保障对象信用管理办法（试行）》《宜昌城区公共租赁住房申请审核和租金减免的条件及程序》，经市政府同意，现印发给你们，自2021年1月1日起施行，请认真组织实施。

宜昌市住房和城乡建设局

2020年11月30日



宜昌城区公共租赁住房保障对象 信用管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强宜昌城区（不含夷陵区，下同）公共租赁住房（以下简称公租房）保障对象信用管理工作，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的公租房保障对象是指在宜昌城区范围内正在享受公租房保障政策的家庭（含定向供应人员）和整体配租企业。对保障对象在申请、审核、使用、退出等环节中发生的各类失信行为信息进行采集及其管理的，适用本办法。

第三条 宜昌市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责统筹公租房保障对象信用管理工作，制定公租房保障信用体系相关制度，并组织实施，具体工作由市住房保障部门承担。

各区住房保障部门具体负责保障对象信用信息的采集、认定、失信行为处理等工作。

第二章 信用信息管理

第四条 公租房保障信用管理应当坚持依法采集、证据充分、客观公正、动态管理的原则。

第五条 保障对象信用档案是对保障对象信用信息采集、整理、保存、加工形成的信用记录和报告。保障家庭信用档案包括保障家庭基本信息、保障信息及信用信息；整体配租企业信用档案包括企业基本信息、保障信息及信用信息。

保障家庭基本信息包括保障家庭申请公租房保障涉及的人口、住房等基本信息。整体配租企业基本信息包括社会信用代码等。

保障信息包括保障对象保障类别、保障方式等信息。

信用信息包括保障对象在申请、审核、使用、退出公租房保障过程中，存在违反法律法规、住房保障政策规定、书面约定或经相关部门查证属实的违法、违规、违约行为等，所形成的信用信息。

第六条 保障对象信用信息主要通过以下方式采集：

- (一) 保障对象自行申报、承诺；
- (二) 住房保障部门在管理过程中获取到的材料；
- (三) 相关部门提供涉及保障对象违法违规行为的材料；
- (四) 社会公众投诉、举报、来信来访、媒体报道涉及保障对象违法违规并经查证属实的；
- (五) 其他涉及保障对象信用信息的情况。

信用信息的采集和记录，要确保来源的合法性、正当性，并通过“告知书”等方式告知保障对象。采集的内容应坚持客观、公正、准确、完整，已采集信用信息发生变化或者失效的，应当及

时按规定进行变更。

第七条 保障对象失信行为记录认定及办理工作流程如下：

(一) 公租房运营单位、公租房小区物业公司、公租房的所有权人、街道办事处(含乡镇人民政府,以下简称街办,下同)、社区居委会(含村委会,以下简称社区,下同)等相关单位将保障对象失信行为线索移交各区住房保障部门。

(二) 市、区公安、民政、住建、经信、人社、教育、信访办、公共资源交易等相关部门在日常管理中发现、获取的保障对象失信行为线索,根据职能职责,将线索移交各区住房保障部门。

(三) 区住房保障部门对收集到的线索进行核查,向情况属实拟记入失信信用记录的保障对象送达告知书,告知书内容包含失信行为的基本情况、拟记入失信信用记录的严重程度、拟记入失信信用记录的依据、复核申请起止时间及受理方式等。保障对象可在收到告知书 15 个工作日内提出复核申请,区住房保障部门应当在受理复核申请之日起 15 个工作日内完成复核。

(四) 保障对象未按规定申请复核或经区住房保障部门确认失信行为事实清楚、证据确凿、依据充分的,区住房保障部门向该保障对象送达结果通知书,将失信信用记录记入公租房信用系统。

各区住房保障部门可邀请有关部门和社会组织开展失信行为认定工作。

第八条 保障对象可凭身份证明材料,在区住房保障部门申

请查询自身公租房信用信息。主管部门根据管理需要可以查询保障对象信用信息，其他机构和个人需要查询的，应当依法查询。

第九条 公租房保障信用信息应当按照法律、法规的规定使用，不得滥用。对于涉及个人隐私、企业商业秘密以及法律、法规明确规定不得公开的信息，应当采取相关安全保密措施。

第三章 信用等级分类

第十条 公租房保障信用等级根据失信行为分为一般失信行为和严重失信行为。

第十一条 公租房保障家庭有下列情形之一的，构成一般失信行为：

- (一) 拒不配合相关部门对公租房进行检查或维修的；
- (二) 发生占用共用部位、违规饲养动物、高空抛物等违反《小区公共租赁户管理规约》或相关物业管理规定行为，警告 3 次后仍拒不整改的；
- (三) 违规对电动车进行充电，且警告 3 次后仍拒不整改的；
- (四) 当保障家庭基本信息发生变化后，经提醒，拒不按要求提供相关资料，配合变更信息的；或无正当理由拒不参加资格复核或拒不提交复核资料的；
- (五) 无正当理由连续空置公租房 6 个月以上的；
- (六) 非自住而用于其它用途；

(七)无正当理由累计拖欠租金6个月以上,责令限期缴纳,逾期拒不缴纳的。

第十二条 公租房保障家庭有下列情形之一的,构成严重失信行为:

(一)以隐瞒、虚报、伪造等不正当手段骗取公租房、租赁补贴;

(二)违规转租、转借、擅自调换公租房,拒不改正的。或者经公安部门认定在公租房内从事违法、严重危害公共安全活动;

(三)损毁、破坏公租房,违规擅自改变房屋结构和配套设施,拒不恢复原状或不正当使用造成重大损失的;

(四)无正当理由拖欠公租房租金12个月以上,责令限期缴纳,逾期拒不缴纳的;

(五)无正当理由连续空置公租房6个月以上的,拒不整改的;

(六)不再符合保障条件,限期退回公租房或者租赁补贴,超过退回期限3个月以上的;

(七)发生一般失信行为累计3次以上(含3次)或同一行为2次以上(含2次)。

第十三条 整体配租企业有下列情形之一的,构成一般失信行为:

(一)企业入住职工因离职或者不再符合保障条件,自入住职工不再符合保障资格算起,企业未在3个月内腾退公租房的;

(二)将公租房转租、转借,或非企业职工居住而用于其它

用途；

(三)无正当理由累计拖欠租金6个月以上,责令限期缴纳,逾期拒不缴纳的。

第十四条 整体配租企业有下列情形之一的,构成严重失信行为:

(一)无正当理由拖欠公租房租金12个月以上,责令限期缴纳,逾期拒不缴纳的;

(二)损毁、破坏公租房,拒不恢复原状或不正当使用造成重大损失的;

(三)发生一般失信行为累计3次以上(含3次)或同一行为2次以上(含2次)。

第十五条 国家和地方政府政策规定的其他失信行为,涉及公租房保障家庭的,将纳入保障家庭信用信息管理范畴。

第四章 失信惩戒与守信激励

第十六条 对一般失信对象,可依法依规采取下列方式惩戒:

- (一)告知其信用评价、失信行为等信息及需承担的后果;
- (二)依照公租房相关政策、合同约定、承诺,追究责任;
- (三)在享受或调整住房保障待遇时,将其列为重点核查或监督检查对象,对享受优先保障的对象取消其优先待遇。

第十七条 严重失信对象列入住房保障失信黑名单。对享受

公租房实物配租的严重失信对象，将其失信信用信息在承租公租房所在的小区 and 公租房信用系统公示 7 天；对享受公租房租赁补贴的严重失信对象，在公租房信用系统公示 7 天。并根据失信情节，可适用下列惩戒措施。

（一）退出公租房保障。对第十二条（一）至（五）款及第十四条（一）、（二）款行为，自退回公租房之日起 5 年内不得再次申请公租房保障待遇；

（二）可作为取消相关社会福利、补贴和政府优惠政策、资金扶持的参考依据；

（三）将保障对象失信信用记录情况上报社会信用体系管理部门，由其依法纳入社会信用体系，实施联合惩戒；

（四）根据国家、省、市关于党建引领加强基层社会治理、深化街道管理体制等相关文件精神，将严重失信信用信息反馈到保障对象所在的街办，由街办在法定授权范围内作为开展执法工作的参考依据；

（五）法律、法规、规章规定的其他惩戒方式。

第十八条 失信行为信息记录有效期从失信行为认定之日起计算，一般失信行为信息记录有效期至信用修复后 1 年止，严重失信行为信息记录有效期至信用修复后 5 年止。惩戒期限从失信行为认定之日起至失信信息记录期满止。

第十九条 区住房保障部门将公租房信用信息良好的保障对象列入诚实守信名单，在公租房信用系统和承租公租房所在的

小区公示 7 天，并实施以下守信激励措施：

对连续 3 年无失信行为的保障对象，第 4 年减免 1 个月租金和物业管理费；

对连续 5 年无失信行为的保障对象，第 6 年减免 2 个月租金和物业管理费；

对连续 10 年无失信行为的保障对象，第 11 年减免 3 个月租金和物业管理费。

第五章 异议处理与信用修复

第二十条 失信对象认为信用信息与事实不符或有异议的，5 个工作日内可向区住房保障部门提出书面异议申请，并提交相关证据材料。区住房保障部门应当自收到异议申请之日起 15 个工作日内完成核查，并将核查结果以书面形式或通过系统方式告知申请人。申请人对区住房保障部门核查结果仍有异议的，向市住房保障部门提出异议复核申请，市住房保障部门自收到申请之日起 15 个工作日内完成复核，并将复核结果以书面形式告知申请人。

第二十一条 异议信息经核实需更正的，由区住房保障部门及时告知当事人，并在公租房信用系统中予以更正。异议信息暂时无法核实的，应当予以标注，不得使用和披露。异议处理期间，不影响失信行为的处理。

第二十二条 住房保障部门应积极引导保障对象遵规守约，鼓励失信对象尽快恢复信用。失信对象申请信用修复的，应当书面向所在区住房保障部门申请，区住房保障部门应当自接到申请之日起30日内进行核查并作出是否修复的决定。

第二十三条 信用修复申请经核实，若需修复的，区住房保障部门应在公租房信用系统中予以修复，并向失信对象出具《信用修复决定书》。

第二十四条 失信对象信用修复，且失信行为信息记录期满，失信惩戒即行终止。

第二十五条 法律、法规和规章对信用修复另有规定的，从其规定。

第六章 附则

第二十六条 市、区公安、民政、住建、经信、人社、教育、信访办、公共资源交易及公租房运营单位、公租房小区物业公司、街办、社区等相关部门和单位，有将保障对象失信行为线索移交给区住房保障部门的义务。

第二十七条 保障对象信用信息采集、认定等级评价部门及其工作人员应当认真履行职责，不得徇私舞弊、玩忽职守、滥用职权，违者依照有关规定处理。

第二十八条 各县市区可根据当地实际情况，参照本办法执行。

第二十九条 本办法由市住建局负责解释。

第三十条 本办法自发布之日起实施，试行期 2 年。

宜昌城区公共租赁住房申请审核 和租金减免的条件及程序

一、城区（不含夷陵区，下同）申请面向社会公开分配的公共租赁住房（以下简称公租房）、定向供应的公租房和公租房货币化补贴（以下简称租赁补贴），应同时具备以下条件：

（一）城区城镇中等偏下收入住房困难家庭应具备以下条件：

1. 申请人具有城区城镇常住户口。

2. 家庭人均可支配收入不超过城区上年度人均可支配收入的 0.7 倍。

3. 家庭财产（存款、房产、车辆、有价证券等）低于城区上年度人均可支配收入的 10 倍。

家庭成员在城区无房产或有住房，但住房建筑面积人均不超过 15 平方米；轿车购置金额低于 16 万元且排量不超过 1.8L；工商注册登记实缴资本不超过 5 万元，认缴资金不超过 20 万元。

（二）新就业大学生应具备以下条件：

1. 申请人取得全日制本科、高专或高职院校毕业证书，或者硕士研究生、博士研究生毕业证书，毕业未满 2 年；

2. 申请人在城区就业创业，且其单位为其在城区缴纳职工养老保险；

3. 家庭成员在城区无房产。

(三) 稳定就业外来务工人员应具备以下条件:

- 1.申请人在城区稳定就业,截止申请之日的上月,其单位连续为其在城区缴纳职工养老保险1年及以上;
- 2.申请人收入低于城区上年度人均可支配收入的0.7倍;
- 3.家庭成员在城区无房产。

中省在宜单位或在宜设分公司的企业新就业大学生和稳定就业外来务工人员,其单位未在城区缴纳职工养老保险的,应至少由单位在城区缴纳一项其他社会保险。

申请租赁补贴的,应在城区范围内市场上承租住房,签订住房租赁合同。

承租国有土地上房屋,租赁面积不超过140平方米,申请时应提供住房租赁合同备案证明,或者住房租赁合同并由租赁双方对租赁信息准确性和租赁行为真实性作出书面承诺;承租集体土地上合法批建的住宅,需提供住房租赁合同、租赁房屋的集体土地使用证、批地建房审批表,没有租赁房屋的集体土地使用证、批地建房审批表的,由社区居委会(含村委会,以下简称社区,下同)在受理申请时核实其租房居住情况。

二、面向社会公开分配的公租房、定向供应公租房和租赁补贴的申请审核程序如下:

(一) 申请。申请人向纳入网格管理的社区提出申请,对申请信息及申请资料的真实性作出承诺,并授权公租房审核单位或

由其委托相关职能部门调查核实。

(二)受理。社区接到申请后的1个工作日内,对资料齐全、信息完整、符合受理条件的申请对象予以受理,并上报街道办事处(含乡镇人民政府,以下简称街办,下同),需核对收入、财产的城镇中等偏下收入家庭、稳定就业外来务工人员信息同步报送至区民政部门;资料不齐全、信息不完整的,应一次性告知申请人应补充的资料;不符合受理条件的,不予受理并告知申请人。

(三)审核。街办、区民政部门应在收到社区提交受理资料后的5个工作日内完成审核,区民政部门出具核对报告,街办签署审核意见。

(四)审批、公示。区住房保障部门收到受理资料和审核意见后4个工作日内,对需要核对历史房产的进行核查,对符合审批条件的,在区人民政府政务公开网和社区同步公示7天,公示期满且无异议或异议调查不成立的,签署审批意见,并将审核结果报市住房保障部门。

企业申请租赁补贴的职工较多时,可由企业代为职工集中向区住房保障部门提出申请。企业集中申请租赁补贴的,由职工本人对其在市场上承租住房、签署租赁合同的真实性进行书面承诺。区住房保障部门应于10个工作日内完成企业集中申请受理、审批;其中,企业集中申请的对象中需审核收入、财产的,区民政部门应在5个工作日内完成审核。

三、企事业单位职工在城区无所有权现住房的，可向本单位申请租住面向企事业单位整体配租的公租房。面向企事业单位整体配租的公租房的申请审核程序如下：

（一）职工向所在单位提出申请。

（二）单位按照规定进行审核。将经审核符合条件的职工人员花名册等申请资料，提交园区管理办公室或所在街办。

（三）园区管理办公室或街办接到职工人员花名册等申请资料，应会同企事业单位主管部门在 6 个工作日内对该单位的运营、信用等状况完成审核，签署审核意见，并将运营及信用状况良好的审核意见和职工人员花名册等申请资料提交区住房保障部门。

（四）区住房保障部门接到职工人员花名册等申请资料后，应按照规定条件在 4 个工作日内完成复审，将符合条件的企事业单位和职工名单在区人民政府政务公开网公示 7 天，公示期满且无异议的，签署审批意见，并上报市住房保障部门。

四、公租房的所有权人或其委托的运营单位依据承租人提交的相关材料或向相关主管部门获取的资料实施租金减免。具体条件、标准和提交的材料如下：

（一）低保（含分散供养特困）、低收入家庭依据低保证、低收入证明等，在证明有效期内，保障面积内的租金分别减免 90%、70%；

(二) 博士研究生、硕士研究生, 全日制本科及高职、高专毕业生依据毕业证, 自办理入住手续起 36 个月内, 保障面积内的租金分别减免 60%、50%;

(三) 享受国家定期抚恤补助的优抚对象租住公租房, 依据享受国家定期抚恤补助证明, 在补助发放期内, 保障面积内的租金减免 20%;

(四) 承租人及家庭成员中有 1 人同时享受基本医疗、大病保险和重大疾病医疗救助的, 依据重大疾病医疗救助结算单(不得跨年使用), 结算年度的租金减免 100%;

(五) 承租人只剩下未成年人(18 岁以下)或全日制学生的, 未成年人在居委会监护期间或全日制学生在校期间的租金减免 100%;

(六) 承租人仅本人一人且宣告失踪或去世的, 经相关部门认定后, 核销欠交的租金;

(七) 公租房承租人诚实守信, 长期以来未出现失信行为, 按照城区公租房保障对象信用管理相关规定减免;

(八) 承租人首次签订公租房租赁合同后, 因公租房的所有人或运营单位维修不能入住的, 维修期内的租金减免 100%。

抄送: 各区人民政府, 高新区管委会, 市政府有关部门、各直属机构

宜昌市住建局办公室

2020 年 11 月 30 日印发
