玉溪市中心城区公共租赁住房2020年续租工作方案

按照市政府规范公租房管理领导小组会议要求，根据《玉溪市公共租赁住房管理实施办法（暂行）》（玉政办发【2014】162号）的相关规定，开展市级中心城区万裕小区、万和家园公租房项目续租工作。

一、工作原则及要求

（一）按照“尊重历史、面对现实、依法依规、分类指导”的基本原则开展万和家园公共租赁住房续租工作。符合准入条件的，按公租房保障政策继续及时保障，执行保障租金或优惠租金；不符合准入条件，一时难于退租的，在考虑轮候库人员数量和国有资产盘活等情况后，签订市场化租赁合同，按市场租金标准收取租金。

（二）万裕小区（李棋片区）项目因该项目已于3月2日顺利开展公租房续租工作，加之该项目出租率较高，基础配套设施更为完善，房屋装修、结构更科学，继续按照已执行的续租政策执行，正常开展续租工作。

二、续租范围

市本级中心城区公共租赁住房项目。万和家园（火车站片区）公共租赁住房项目按照本方案执行；万裕小区（李棋片区）按照按照已执行的续租政策执行。

三、时间安排

（一）开展审核工作，分类续租（公告发布之日起至12月）

对万和家园合同已到期的住户进行资格审核。符合条件的住户及时续租合同给予租赁；不符合条件一时难以退出的住户转为签订市场化合同进行租赁管理。

（二）开展续签下一年市场化租赁合同（2020年10月至12月）。

（三）长期工作目标。强化政策宣传，认真总结疫情期间公共租赁住房管理工作经验成效，结合现行政策规定，健全完善长效管理制度，确保公共租赁住房运营管理有序开展。

四、准入条件

（一）具有本地户籍的人员或非本地户籍的外来务工人员、大中专院校毕业生在本地有稳定工作的无住房或人均住房建筑面积低于30平方米的中等偏下收入家庭或单身人士，符合申请公共租赁住房收入条件的可以申请公共租赁住房。

（二）申请公共租赁住房的收入条件，原则上以本地区上一年度的在岗职工平均工资收入为标准，两人以上（含两人）家庭月收入不高于家庭实际人数乘以本地区上一年度在岗职工月平均工资，单身人士月收入不高于本地区上一年度在岗职工月平均工资。

五、租金执行标准

（一）保障租金和优惠租金的标准。保障租金及优惠租金是指《关于玉溪市中心城区“万裕小区”和“万和家园”公租房项目分级定租的通知》明文规定的中心城区公租房保障租金（两室户型）为6.5元/月.平方米、优惠租金（一室户型）为4元/月.平方米，并根据楼层、朝向不同实行租金差价。

（二）市场租金标准。市场租金是指针对已入住公租房，经年审不再符合公租房准入条件，在本地无住房，一时难于退租的，执行市场租金标准。根据地理位置、室内装修、运营租赁等情况，市级中心城区公共租赁住房项目分片区、分项目执行差异化市场租金标准。根据市场租金调查报告，万和家园项目市场租金为：两室户型为9.5元/月.平方米、一室户型为5.5元/月.平方米。

（三）因受新冠肺炎疫情的影响，2020年12月31日前的市场租金按原公租房租金标准执行。2021年1月1日起，按市场租金标准执行。

六、关于市场租赁的年限问题

（一）符合条件的公租房租期，每年一审，合同一年一签。

（二）市场租金租期，累计租住时间最长不得超过5年。在合同期限内，租金不变。租赁期满，因租住未满5年需续租的，如遇市场租金调整，按调整后的市场租金标准执行。租住满5年的，合同到期后须无条件腾退房屋。

七、申请续租需提交的资料

（一）红塔区户籍

具有红塔区户籍的申请人向所租住的公共租赁住房项目单位提出申请，并如实填写《玉溪市市本级公共租赁住房续租申请审核表》，如户籍、人口、收入、住房、工作等情况发生变化的，需提交新的资料进行审核。

（二）非红塔区户籍

1.身份证、户口簿、婚姻证明、收入证明、住房情况证明、与用人单位签订的有效期内的经人社部门备案的劳动合同和社保证明或个体工商营业执照和完税证明（免税证明）等相关证明。

2.家庭申请的申请人至少一方提供与用人单位签订的有效期内的经人社部门备案的劳动合同和社保证明或个体工商营业执照和完税证明（免税证明）。

八、职责分工

各单位按照工作职责、各司其职，协同做好此次续租工作。市保障办负责起草、发布、解释公共租赁住房续租政策，指导公共租赁住房运营单位做好续租工作具体事宜。市租赁所负责做好续租住户的资格审核工作；省城乡投玉溪分公司、市住投公司两家运营单位负责配合市租赁所做好资格审核工作，负责做好与续租人员的沟通及政策讲解工作，负责每年市场租金的市场调查核定公示工作，维持现场办公秩序。