

郑州市保障性安居工程工作领导小组办公室文件

郑安居办〔2021〕22号

郑州市公共租赁住房保障对象动态管理 实施细则（试行）

为进一步规范我市公共租赁住房保障对象动态管理工作，健全准入退出机制，确保房源依法合规使用，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《关于调整公共租赁住房申请条件和审核程序等有关问题的通知》（郑政办〔2020〕55号）等文件规定，结合我市实际制定本细则。

一、动态管理内容

动态管理内容是指市、辖区住房保障部门、房源产权单位及其委托的运营机构对已取得公租房保障资格、享受货币化补贴和实物配租保障以及待保对象在保障资格、供应分配及房屋使用等

各阶段、各环节进行的经常性管理。

二、资格动态管理

（一）审核类型

1. 配租前审核。辖区住房保障资格管理部门在实物配租保障前，对拟配租对象进行保障资格审核。

2. 合同期审核。公租房租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向辖区住房保障部门提出续租申请，资格管理部门对续租对象进行保障资格审核。

3. 适时审核。依托大数据共享服务平台保障房管理系统实现资格适时审核功能，系统根据保障对象信息发生变化情况自动提醒资格管理部门进行资格审核。

4. 年度审核。辖区住房保障资格管理部门对郑政办〔2020〕55号文件实施前取得保障资格的对象，每年进行一次资格审核。

5. 专项审核。政府有关部门对公租房保障对象进行的资格审核，或者住房保障部门对保障对象进行房产、公积金、养老保险、工商注册、拆迁安置政策等事项的审核。

6. 其他审核。家庭人口、户籍、住房、收入、车辆和工商注册资金等有关情况发生变化未按规定申报的对象，资格管理部门通过投诉、举报、监督检查、有关部门移交等途径发现需进行的资格审核。

（二）审核方法

1. 利用《郑州市救助申请家庭经济状况核对报告》对保障对

象进行相关信息核对。

2. 利用郑州市数据服务查询平台对保障对象进行相关信息核对。

3. 利用不动产、房地产管理信息系统对保障对象进行房产信息核对。

4. 利用保障房管理系统对保障对象信息进行适时核对。

5. 采取住房保障部门牵头组织，公安、民政、市场监管、社保、公积金等部门参与，联合或专项对保障对象相关信息进行核对。

6. 采取购买服务委托第三方（具有审计功能的会计公司）审核的方式对保障对象相关信息进行核对。

（三）审核结果办理

1. 资格退出。经动态审核不符合保障条件或自愿退出保障资格的对象，辖区住房保障资格管理部门3个工作日内取消其保障资格，注明原因，审核信息通过系统推送供应和使用管理部门，告知保障对象。

2. 标准调整。经动态审核涉及保障标准调整的对象，辖区住房保障资格管理部门3个工作日内完成调整工作，注明原因，审核信息通过系统推送供应和使用管理部门，告知保障对象。

3. 续租审核。对提出续租申请的承租人，辖区住房保障资格管理部门5个工作日内将审核信息通过系统推送使用管理部门，告知承租人。

4. 违规处理。审核中发现未按规定变更申报、采取隐瞒欺骗等手段违规取得保障资格以及违反公租房相关政策规定的对象，按照信用积分管理规定处理。对确有证据证明不再符合条件的对象，辖区住房保障资格管理部门3个工作日内取消其保障资格，将信息通过系统推送辖区供应和使用管理部门，告知保障对象。

（四）异议复核

保障对象对动态审核结果有异议的，应于5个工作日内到辖区住房保障资格管理部门提出异议申请并提交相关证明材料，资格管理部门自受理之日起5个工作日内对其保障资格再次审核，并答复申请对象。

三、供应动态管理

（一）货币化补贴

1. 补贴对象。郑政办〔2020〕55号文件实施后取得保障资格未实物配租家庭以及郑政办〔2020〕55号文件实施前在保的货币化补贴家庭。

2. 补贴发放。新取得保障资格未实物配租家庭自取得保障资格的次月起计发货币化补贴。辖区住房保障部门每月20日前，通过保障房管理系统，向市保障性住房中心上报当月货币化补贴汇总表（线下报纸质资料）。原货币化补贴对象报表暂按原有方式上报，待条件成熟后按统一方式上报。

3. 补贴调整。经资格管理部门审核涉及补贴标准调整的对象，供应管理部门重新核算补贴金额，自次月起按变更后的补贴

金额发放。

4. 补贴停发。经资格管理部门审核取消保障资格的对象，供应管理部门自资格退出当月起停止发放补贴，解押《住房保障卡》。实物配租租赁合同生效的当月起停止发放补贴。

5. 补贴追缴。辖区住房保障部门负责追缴多发的补贴款，追缴金额为保障资格不合格的当月（含）起实际多发放的补贴款。对不退还补贴款的对象，可直接从其《住房保障卡》押金中扣除，不足部分拒不退还的，可依法申请人民法院强制执行。

（二）实物配租

严格按照《郑州市市区公共租赁住房供应实施细则（试行）》（郑房〔2020〕157号）实施配租，在配租过程中发现保障对象有下列情况之一的，3个工作日内告知辖区资格管理部门取消其保障资格，2年内不得再次申请：

1. 参加自主报名但未在规定的地点参加选房的；
2. 参加选房但拒绝选定住房的；
3. 系统自动配租到位或已选定住房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；
4. 签订租赁合同后未按规定办理入住手续的；
5. 其他放弃入围资格的情况。

四、使用动态管理

（一）日常巡查。按照郑政〔2012〕3号文件要求，辖区住房保障部门要建立运营机构、街道、社区、物业服务企业共同参

与的日常巡查监督机制和相互协作的联动机制，重点做好房屋使用情况的巡查、物业服务指导等工作。

(二) 专项清查。辖区住房保障使用管理部门、房源产权单位及其委托的运营机构每年定期开展专项清查，重点清查、整治公租房出租、转租、闲置、拖欠租金、擅自改变住房用途、结构和配套设施等问题。

(三) 租金调整。经资格管理部门审核涉及保障标准调整的对象，辖区住房保障使用管理部门重新核算租金，从次月起按照调整后的租金缴纳。对提前退租的，不足整月按整月收取。

(四) 房屋续租。辖区住房保障使用管理部门应在租赁合同期满3个月前告知承租人。经资格管理部门审核符合保障条件的续签租赁合同；经审核不符合保障条件或者未按规定提出续租申请的，下达《限期退回房源通知书》，告知其在租赁期满时腾退房屋。

(五) 房屋腾退。辖区住房保障部门或产权单位委托运营机构负责房屋清退工作，对长期空置房屋内遗留物品采取登报启事、公证证据保全等措施落实有关腾退工作。

1. 辖区住房保障使用管理部门收到保障资格退出信息后，3个工作日内向承租人下达《限期退回房源通知书》。

2. 产权单位及其委托的运营机构（或房源所在辖区使用管理部门）联系承租人，确定验房时间，派专人与承租人共同现场验房。房屋如有属于承租人使用不当造成损坏、缺失或改变原状的

情形，承租人需恢复原状或承担维修、赔偿责任。

3. 承租人退还各类钥匙、门禁卡；小区物业企业出具退租结清证明（证明包含“该房屋水、电、气、暖及物业费费用已结清，屋内设施设备完好无损，钥匙已归还”等内容）。

4. 结清租金。

5. 信息推送银行，30日内解押《住房保障卡》。

（六）违规查处。对违反公租房使用规定且拒不整改的承租人，3个工作日内通过系统推送（或告知）辖区资格管理部门，取消其保障资格，并按照信用积分管理规定处理。同时向承租人下达《限期退回房源通知书》，收回所承租的公租房。对拖欠房屋租金等费用经催缴仍不缴纳的承租人，取消保障资格腾退房屋，所欠租金可从《住房保障卡》押金中扣除。对拒不缴纳租金或在规定期限内拒不腾退的，产权单位或其委托的运营机构可依法申请人民法院强制执行。有工作单位的可向其工作单位进行通报。

五、监督管理

（一）辖区住房保障部门要建立投诉、处理工作制度，设立举报电话、举报信箱（或邮箱），主动接受媒体和公众的监督，对社会各界举报投诉的违规行为及时调查处理。

（二）保障对象对动态管理有异议的，可以向辖区住房保障部门提出异议复核。

（三）辖区住房保障部门和房源产权单位要启用新的保障房

管理系统，认真核对保障对象和承租房屋信息，及时更新相关信息，确保信息准确无误。

（四）住房保障部门、运营机构及相关工作人员不按规定进行动态管理、滥用职权、徇私舞弊、泄露保障对象信息等违规违纪行为按相关规定处理。

六、其它

（一）本细则由市住房保障行政部门负责解释。试行期间，市住房保障行政部门将根据实际情况进一步完善本细则。

（二）各县（市）、航空港区、上街区可参照本细则执行。

（三）本细则自发布之日起施行。凡以往政策规定与本细则不一致的，以本细则规定为准。

2021年5月20日