附件

四川省住房和城乡建设厅

重庆市住房和城乡建设委员会

关于进一步规范公租房保障对象

退出程序的通知

（征求意见稿）

四川省各市（州）住房城乡建设行政主管部门，重庆市公租房管理局，重庆市各区县（自治县）住房城乡建委，两江新区、高新区、万盛经开区建设局：

依法规范公租房保障对象退出程序对于切实提高公租房资源流转效率，实现公共资源合理配置具有重要意义。当前各地综合运用市场租金、行政处罚、信用约束等各种灵活措施推动公租房退出管理，但部分地方还存在公租房退出管理适用法律不当、行政作为不够的问题，影响了公租房使用的效率与公平。为进一步完善公租房准入和退出审核监管机制，提升住房保障管理依法治理水平，推动公租房有序退出**，**按照《最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定》（法释〔2019〕17号）、《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部第11号令）等规章、司法解释规定，结合四川省、重庆市实际，现就进一步依法规范公租房保障对象退出程序有关事宜通知如下。

一、充分认识公租房租赁合同行政属性

根据《最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定》第二条第四款规定：“政府投资的保障性住房的租赁、买卖等属于行政协议”，各地住房保障主管部门对公租房违规违约解除终止租赁合同、收回房屋的行为属于行政法律范畴，不再适用民事诉讼法处置违规违约承租行为。各地要主动研究、积极推进规范公租房领域的行政管理工作，及时修订、完善和执行相适应的公租房租赁合同。加强与城市管理执法部门、司法部门协调联动，综合运用行政司法等手段及时有效地处置承租人拖欠租金、拒不退回公租房等问题，确保住房保障资源“能进能退”、公平善用。

二、规范公租房退出管理

各地住房保障主管部门要因地制宜采取与其他部门数据比对、入户巡查走访、信访举报核查、年审等方式，及时排查清理、转租转借公租房、改变房屋用途、在公租房内从事违法活动以及其他违反公租房管理的行为，依法启动公租房退回或腾退程序。

（一）规范公租房退回程序。根据《公共租赁住房管理办法》规定，承租人有下列行为之一的，应当退回公租房：

1.转租、转借或者擅自调换所承租公租房的。

2.改变所承租公租房用途的。

3.破坏或者擅自装修公租房，拒不恢复原状的。

4.在公租房内从事违法活动的。

5.无正当理由连续6个月以上闲置公租房的。

 6.拖欠租金累计6个月以上的。

根据《中华人民共和国行政诉讼法》《中华人民共和国行政复议法》《中华人民共和国行政强制法》等相关法律法规的规定，承租人经书面通知后仍拒不退回公租房的，各地住房保障主管部门结合属地执法体制实际作出责令其限期退回公租房的书面决定，明确告知承租人享有行政复议和行政诉讼权利，承租人收到书面决定后在法定期限内未申请行政复议或提起行政诉讼，且仍不履行，依法向人民法院申请行政强制执行，申请执行前应当确保行政行为的事实证据充足，程序证据合法有效。

（二）规范公租房腾退程序。根据《公共租赁住房管理办法》规定，承租人有下列情形之一的，应当解除合同、收回房屋，腾退公租房：

1.合同到期未提出续租申请或提出续租申请但经审核不符合续租条件的。

2.租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公租房保障条件的。

3.租赁期内，承租人及其配偶承租或者承购其他保障性住房的，应当保留其中1套保障性住房，退出其余保障性住房。

4.租赁期间，因承租人数减少不再符合配租户型标准，应当换租至相应户型，拒不换租的。

公租房所有权人或者委托的管理单位应当与承租人解除租赁合同，并为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。对本条第1、2、3项情形，暂时无法退出的，可给予3个月过渡期，过渡期按该房屋租金标准的1.5倍缴纳租金，过渡期满仍未退出的，按租金标准的2倍缴纳租金缴纳（四川各地可按市场租金价格自行确定租金标准）；对本条第4项承租人符合条件但配租户型不匹配拒不换租的情形，按该房屋租金标准的1.5倍缴纳租金。

承租人到期拒不退出房屋及设施设备的，属地住房保障主管部门可申请人民法院强制执行。

三、强化组织领导

**（一）加强宣传引导。**各地住房保障主管部门要转变公租房退出管理观念，及时修订完善公租房退出管理相关政策，完善信用体系，倡导诚实守信，促进保障对象诚信履约，提高公租房实际保障能力。

**（二）总结推广经验。**各地要及时总结经验成果，形成可复制、可推广的经验。对积极推进成效显著地区，将作为四川省、重庆市先进典型进行宣传。

附件：1.公租房退回行政执法示范流程

2.公租房退回行政强制执行简介

3.公租房涉法问题相关法律条文梳理

四川省住房和城乡建设厅 重庆市住房和城乡建设委员会

 2021年 月 日

附件1

公租房退回行政执法示范流程

法院判决行政处罚有效，承租人服从并执行行政处罚决定

复议裁定行政处罚有效，承租人不服

是

法院判决行政处罚有效，承租人逾期未执行

复议裁定行政处罚有效，承租人逾期未执行

行政复议机关受理行政复议，在60日内依法作出行政复议决定

催告后承租人仍未执行行政处罚决定

公租房退回，并依法执行其他行政处罚措施

属地住房保障主管部门向人民法院申请强制执行

属地住房保障主管部门催告承租人履行行政处罚决定

承租人既未申请行政复议也未提起行政诉讼

承租人60日内申请行政复议

逾期拒不退回的

属地住房保障主管部门书面通知（催告）承租人限期退回公租房

继续按规定保障

否

属地住房保障主管部门书面作出限期退回公租房的行政处罚决定，送达行政处罚决定书，明确告知承租人享有行政复议和行政诉讼权利

承租人申请行政诉讼

承租人是否违规违约应终止或解除租赁合同

承租人服从并执行行政处罚决定

承租人逾期未执行行政处罚决定

复议裁定行政处罚有效，承租人服从并执行

附件2

公租房退回行政强制执行简介

一、作出行政决定书

根据《最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定》第二十四条：“公民、法人或者其他组织未按照行政协议约定履行义务，经催告后不履行，行政机关可以作出要求其履行协议的书面决定。”的规定，承租人未按照行政协议约定履行义务，经催告后不履行，各地住房保障主管部门可以作出要求其履行协议、限期退回公租房的书面决定。行政决定书中应当明确告知承租人在法定期限内享有行政复议和行政诉讼的权利。根据《中华人民共和国行政诉讼法》第四十四、四十五、四十六条及《中华人民共和国行政复议法》第九条、第十二条规定，承租人可以自知道或应当知道具体行政行为之日起六十日内向住房保障主管部门的本级人民政府或上一级主管部门申请行政复议；也可以自知道或者应当知道作出行政行为之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼的。

二、申请强制执行前资料准备充分

根据《中华人民共和国行政强制法》第十三条、五十五条之规定，住房保障主管部门向人民法院申请强制执行前必须要有好充足的事实和法律依据，阐明作出的行政行为主要内容、事实和法律依据，说明行政相对人不履行义务的情况。应当提供材料主要有：

（一）强制执行申请书；

（二）行政决定书及作出决定的事实、理由和依据；

（三）当事人的意见及行政机关催告情况，包括书证、音像图片资料；

（四）申请强制执行标的情况；

（五）法律、行政法规规定的其他材料。

三、申请执行前作出催告书

根据《中华人民共和国行政诉讼法》第九十七条、《最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定》第二十四条及《行政强制法》第五十三条、五十四条规定，承租人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，住房保障主管部门应当在自期限届满之日起三个月内向人民法院申请强制执行。申请执行前，应当再次催告承租人履行义务。催告书送达十日后承租人仍未履行义务的，可以向不动产所在地有管辖权的人民法院申请强制执行。

附件3

公租房涉法问题相关法律条文梳理

一、依据《最高人民法院关于审理行政协议案件若干问题的规定》（法释〔2019〕17号）

第二条第四款：“公民、法人或者其他组织就下列行政协议提起行政诉讼的，人民法院应当依法受理：（四）政府投资的保障性住房的租赁、买卖等协议”。

第二十四条：“公民、法人或者其他组织未按照行政协议约定履行义务，经催告后不履行，行政机关可以作出要求其履行协议的书面决定。公民、法人或者其他组织收到书面决定后在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，且仍不履行，协议内容具有可执行性的，行政机关可以向人民法院申请强制执行。”

二、依据《中华人民共和国行政诉讼法》（2017年修正）

第四十四条：“对属于人民法院受案范围的行政案件，公民、法人或者其他组织可以先向行政机关申请复议，对复议决定不服的，再向人民法院提起诉讼；也可以直接向人民法院提起诉讼。 法律、法规规定应当先向行政机关申请复议，对复议决定不服再向人民法院提起诉讼的，依照法律、法规的规定。”

第四十五条：“公民、法人或者其他组织不服复议决定的，可以在收到复议决定书之日起十五日内向人民法院提起诉讼。复议机关逾期不作决定的，申请人可以在复议期满之日起十五日内向人民法院提起诉讼。法律另有规定的除外。”

第四十六条：“公民、法人或者其他组织直接向人民法院提起诉讼的，应当自知道或者应当知道作出行政行为之日起六个月内提出。法律另有规定的除外。”

第九十七条：“公民、法人或者其他组织对行政行为在法定期间不提起诉讼又不履行的，行政机关可以申请人民法院强制执行，或者依法强制执行。”

三、依据《中华人民共和国行政复议法》（2017年修正）

第九条：“公民、法人或者其他组织认为具体行政行为侵犯其合法权益的，可以自知道该具体行政行为之日起六十日内提出行政复议申请；但是法律规定的申请期限超过六十日的除外。”

第十二条：“对县级以上地方各级人民政府工作部门的具体行政行为不服的，由申请人选择，可以向该部门的本级人民政府申请行政复议，也可以向上一级主管部门申请行政复议。”

四、依据《中华人民共和国行政强制法》（2011年修正）

第十三条：“法律没有规定行政机关强制执行的，作出行政决定的行政机关应当申请人民法院强制执行。”

第五十三条：“当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行行政决定的，没有行政强制执行权的行政机关可以自期限届满之日起三个月内，依照本章规定申请人民法院强制执行。”

 第五十四条：“行政机关申请人民法院强制执行前，应当催告当事人履行义务。催告书送达十日后当事人仍未履行义务的，行政机关可以向所在地有管辖权的人民法院申请强制执行；执行对象是不动产的，向不动产所在地有管辖权的人民法院申请强制执行。”

第五十五条：“行政机关向人民法院申请强制执行，应当提供下列材料：（一）强制执行申请书；（二）行政决定书及作出决定的事实、理由和依据；（三）当事人的意见及行政机关催告情况；（四）申请强制执行标的情况；（五）法律、行政法规规定的其他材料。”