深 圳 市 人 民 政 府

**行政复议决定书**

深府行复〔2018〕106号

申请人：彭×

被申请人：深圳市住房和建设局

申请人不服被申请人下属的深圳市住房保障署于2017年11月27日以《深圳市住房保障署关于彭×申请延期退房并按市场指导租金标准续租公租房申请的复函》（深住保函〔2017〕××号）作出的具体行政行为，向本机关申请行政复议，请求：1.撤销深住保函〔2017〕××号《深圳市住房保障署关于彭×申请延期退房并按市场指导租金标准续租公租房申请的复函》；2.责令被申请人在收到行政复议决定书之日起六十日内重新作出具体行政行为；3.对被申请人制定的《深圳市公共租赁住房租赁合同（人才）》格式文本、延期退房申请表、购房办退须知、市本级出租住房退房协议、租房自行装修（维修）事项告知书进行审查，并予以撤销。本机关依法受理。被申请人向本机关提交了书面答复及作出该具体行政行为的有关证据和依据。本案现已审理终结。

经查：2016年10月9日，申请人与被申请人签订《深圳市公共租赁住房租赁合同》(人才)，承租深圳市罗湖区××豪庭××栋××房，合同租期自2016年11月13日起至2018年11月12日止。该合同通用条款第十二条：“合同期内，乙方（含共同申请人，下同）如取得本市任何形式的自有住房，应在取得住房之后30日内向甲方主动申报，并与甲方签订退房协议。签订退房协议后，不存在其它解除合同情形的，乙方可凭购房合同或其它取得住房的证明材料，申请退房时间自交楼之日起顺延3个月期限（装修期），装修期间按本合同约定的租金标准（以下称原租金标准）缴纳；如需延期退房，可再申请最多不超过3个月期限（搬退期），搬退期间按原租金标准双倍缴纳。乙方未按时向甲方申报并签订退房协议的，甲方有权即时解除合同、不予退还租赁保证金，并采取相关强制措施予以清退；同时自乙方取得住房之日起按原租金标准双倍收取租金，乙方取得住房超过6个月仍未腾退租赁房屋的，自第7个月起按原租金标准四倍收取租金。”

2017年6月1日，申请人与深圳市××集团有限公司签订《深圳市安居型商品房买卖合同》，购买深圳市龙岗区××街道××山居×栋×房，房屋交付时间为2018年3月31日。2017年8月30日，被申请人向申请人作出《购房办退通知书》，要求申请人于2017年9月29日前到深圳市住房保障署办理退房手续或申请延期退房。申请延期退房需提交购房合同（若合同中未注明交付时间的，须另行提供银行放贷证明）。逾期被申请人将以市场商品房租金标准收取租金，并按相关规定予以处理。

2017年9月28日，申请人向深圳市住房保障署提交了《关于选择按照市场指导租金标准交租金，并延期退房继续承租公租房（人才）的申请书》及附件《市本级出租住房（退租）退房协议》，但并未提交购房合同。申请人表示其决定依据《深圳市人才安居办法》第三十九条第一款第（五）项、第二款规定，行使按照市场指导租金标准交租金的权利，并延期退房继续承租现居住的公租房。

2017年11月27日，深圳市住房保障署作出深住保函﹝2017﹞××号《深圳市住房保障署关于彭×申请延期退房并按市场指导租金标准续租公租房申请的复函》，主要内容为：“根据《深圳市保障性住房条例》第二十一条第一款第（四）项规定，您在承租公共租赁住房期间以购买方式获得其他住房，已不再符合公共租赁住房承租条件。根据您与我局签订的《深圳市公共租赁住房租赁合同》第十二条约定，您有主动向我局申报取得住房的义务并签订退房协议。签订退房协议后，如您不存在其他解除合同情形的，可凭购房合同或其他取得住房的证明材料向深圳市住房保障署申请延期退房。请您按照合同约定及《购房办退通知书》办理退房手续或申请延期退房，逾期未办理的，我局将以市场商品房租金标准收取出租住房租金，并按相关政策法规处理。”申请人不服该复函，申请行政复议。

本机关认为**：**本案，被申请人于2017年8月30日作出《购房办退通知书》，通知申请人办理退房手续或申请延期退房。申请人提出希望延期退房并按市场指导租金标准续租公租房的主张后，被申请人下属的深圳市住房保障署于2017年11月27日作出《深圳市住房保障署关于彭×申请延期退房并按市场指导租金标准续租公租房申请的复函》（深住保函﹝2017﹞××号），该复函的内容只是告知申请人相关法律法规的规定及对相关政策的解释，属于告知性行为，未对申请人设定新的权利义务，不具有可诉性，因此，申请人的复议请求不属于《中华人民共和国行政复议法》第六条规定的复议范围。根据《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十八条第一款第（二）项的规定，本机关作出复议决定如下：

驳回申请人彭×的上述行政复议申请。

本复议决定书一经送达，即发生法律效力。申请人如对复议决定不服，可自收到本复议决定书之日起十五日内，向有管辖权的人民法院提起诉讼。

深圳市人民政府

2018年3月31日