

台前县人民政府文件

台政〔2017〕15号

台前县人民政府 关于印发台前县公共租赁住房管理办法 (试行)的通知

各乡(镇)人民政府,县产业集聚区管委会,县政府有关部门:

《台前县公共租赁住房管理办法(试行)》已经县长办公会议研究同意,现印发给你们,请认真贯彻落实。

2017年6月6日

台前县公共租赁住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强和规范公共租赁住房管理，完善多层次住房供应体系和保障体系，根据《住建部财政部国家发改委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府关于加快发展公共租赁住房的意见》（豫政〔2011〕52号）、《河南省人民政府办公厅关于加强公共租赁住房管理的若干意见》（豫政办〔2015〕138号）、《濮阳市人民政府关于印发濮阳市公共租赁住房管理办法（试行）的通知》（濮政〔2015〕66号）等有关规定，结合实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内公共租赁住房的建设、配租、使用、退出和管理适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇居民住房困难家庭、稳定就业外来务工人员、新就业职工、大学生、青年医生和教师等专业技术人员为对象出租的保障性住房。

第四条 公共租赁住房实行属地管理的原则。县住房和城乡建设部门具体负责我县辖区公共租赁住房管理工作。

县发改、财政、国土、环保、监察、审计、人防、消防、供电等部门根据各自职责,负责公共租赁住房建设和管理的指导、配合、行业监管等工作。

县民政、公安、人社、金融、工商、税务、住房公积金等部门应建立信息共享机制,对住房保障对象家庭住房和经济状况及其他情况变化进行信息核对。

县产业集聚区管委会、乡(镇)政府负责本辖区内公共租赁住房申请的受理、初审、公示等工作。

第五条 县政府要加强组织领导,明确工作责任,健全住房保障管理机构和工作机构,落实人员和经费,将各相关部门、单位实施公共租赁住房保障工作经费列入本级财政预算,确保公共租赁住房工作顺利实施。

第二章 建设管理

第六条 县住房和城乡建设部门会同县发改、财政、国土等部门,依据本地国民经济和社会发展规划、住房建设规划以及社会需求,编制公共租赁住房发展规划和年度建设计划,报县政府批准后实施。

第七条 新建公共租赁住房规划选址要科学规划,合理布局,充分考虑供应对象就业和生活需要,尽可能安排在城区交通便利、公共设施较为齐全的区域,并同步做好小区内市政

配套设施建设。

第八条 公共租赁住房建设用地纳入年度建设用地供应计划，实行计划单列，予以重点保障。已储备的土地和收回使用权的国有土地，要优先安排用于公共租赁住房建设。

政府或政府委托其他投资主体建设的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应；以其他方式投资建设的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿供应。

第九条 公共租赁住房房源通过新建（含配建）、改建、收购、在市场上长期租赁住房等多渠道筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持，社会力量投资。

已建成和在建的廉租住房统一并入公共租赁住房，统称为公共租赁住房，实行并轨运行，统筹管理。

第十条 政府投资建设的公共租赁住房产权归政府所有，其他社会机构或企业出资建设的公共租赁住房，按照“谁投资、谁所有”的原则，产权归出资人所有，经县政府批准，投资者权益可依法转让，但应当纳入县政府实行统筹管理。

积极探索公共租赁住房先租后售、租售并举办法，县政府对社会投资建设的公共租赁住房享有优先回购权。经批准，公共租赁住房可向符合条件的家庭出售，销售价格及销售对象由住房保障部门会同发改等相关部门审定。用于出售的公共租赁住房原则上不超过本县公共租赁住房规划建设总套数的 30%。

第十一条 公共租赁住房建设、回购、转让、经营等环节

依法享受税收优惠政策，免收各种行政事业性收费和政府性基金。

第十二条 公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。新建成套公共租赁住房，单套建筑面积控制在 60 平方米以内。以集体宿舍形式建设的，应当符合《宿舍建筑设计规范》的有关规定。市场收购房源单套面积放宽到 90 平方米以下。

第十三条 新建商品住房项目、城中村（含老城区）、城郊村、棚户区改造项目应按照规定并结合台前实际情况配建公共租赁住房。

集中建设的公共租赁住房项目，可按照项目总规划建筑面积 10%左右的比例配建商业用房或商品住房，并按规定配建必要的物业服务用房，其配套建设的商业用房和商品住房建设用地实行有偿使用。具备单独供地条件的，必须通过招标、拍卖或挂牌出让方式供地。政府投资建设的公共租赁住房项目，其配建的商业用房或商品住房租售收入全部用于弥补公共租赁住房建设和运营支出。

第十四条 政府投资的公共租赁住房建设资金来源主要包括：

1. 中央和省专项补助资金；
2. 财政预算安排资金；
3. 按宗地直接提取不低于土地出让收入总额 3%比例的资

金；

4. 住房公积金增值收益扣除管理费和贷款风险准备金后的资金；

5. 统贷统还、债券融资、住房公积金贷款和商业银行贷款等资金；

6. 公共租赁住房租金收入；

7. 公共租赁住房配建的商业用房和商品住房租售收入；

8. 政府规定的其他可用资金。

第三章 保障方式

第十五条 城市低收入住房困难家庭实行实物配租和货币补贴两种保障方式，保障对象根据实际情况，选择其中一种保障方式；对符合规定条件的城镇居民住房困难家庭、稳定就业外来务工人员、新就业职工、大学生、青年医生和教师等专业技术人员实行实物配租。

第十六条 实物配租是指县政府向符合公共租赁住房保障条件的对象提供住房，并按规定标准收取租金。

货币补贴是指县政府向符合公共租赁住房保障条件的城市低收入住房困难家庭发放住房租赁补贴，由其自行承租住房。补贴标准由县住房保障部门会同县发改、财政等部门根据经济发展水平、市场平均租金、公共租赁住房管理成本及城市

低收入住房困难家庭的经济承受能力等因素调查核定，报县政府批准后执行。

第十七条 本办法所称城市低收入住房困难家庭，是指家庭成员为县常住城镇居民户口，人均收入、财产及住房状况符合县政府规定标准的家庭。

第四章 申请与审核

第十八条 申请公共租赁住房应当以家庭为单位，每个家庭确定 1 名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。原则上以具有完全民事行为能力的户主作为申请人，不具有完全民事行为能力的申请人由其监护人委托申请。申请人与共同申请的家庭成员间应具有法定的赡养、扶养、抚养关系。

第十九条 城市低收入住房困难家庭公共租赁住房实物配租或租赁补贴申请。

一、申请条件

- 1、申请人及家庭成员为县常住城镇居民户口；
- 2、经民政部门认定家庭人均收入低于当地最低生活保障标准 3 倍；
- 3、申请家庭的现有财产状况符合县政府规定的标准；
- 4、申请家庭无房或人均住房面积符合县政府规定的面积

标准；

- 5、单身家庭提出申请的，申请人须达到法定结婚年龄；
- 6、申请人及家庭成员在本县未享受政府其他保障性住房政策。

二、申请资料

- 1、户籍证明。家庭成员的户口簿和身份证；
- 2、收入证明。收入、财产状况证明；
- 3、婚姻证明。结婚证，离婚证（或法院离婚判决书）；
- 4、住房证明。住房状况证明；
- 5、公共租赁住房管理部门认为需提供的其他证明。

第二十条 城市住房困难家庭、稳定就业的外来务工人员、新就业职工、大学生、青年医生、教师等专业技术人员公共租赁住房实物配租申请。

一、申请条件

1、申请人及家庭成员具有本县常住居民户口，或非本县常住居民户口且在本县新就业职工及稳定就业外来务工人员、大学生、青年医生、教师等专业技术人员。

2、申请家庭无房或人均住房面积符合县政府规定的面积标准。

3、申请人及家庭成员在本县内未享受政府其他保障性住房政策。

二、申请资料

- 1、户籍证明。家庭成员的户口簿、身份证；
- 2、工作证明。工作单位证明、用人单位与申请人签订的劳动合同或社会保险缴纳证明；
- 3、婚姻证明。结婚证，离婚证（或法院离婚判决书）；
- 4、住房证明。住房状况证明；
- 5、公共租赁住房管理部门认为需提供的其他证明。

第二十一条 公共租赁住房申请应遵循下列程序：

1. 申请。申请人携带相关证件和证明材料，向居住地所在乡（镇）政府或者产业集聚区管委会提出申请，领取并如实填写《公共租赁住房申请审批表》。

2. 初审。县产业集聚区管委会或乡（镇）政府收到申请材料后，应当及时作出是否受理的决定，自受理申请之日起20日内，对申请人的家庭人口、住房、收入等情况进行核查，提出初审意见，并在辖区内公示7日后，将申请材料报送公共租赁住房管理部门。

3. 核准。县公共租赁住房管理部门自收到申请材料之日起20个工作日内，会同民政、公安、国土等部门，通过查档取证、实地调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人的家庭收入和住房状况等进行核查，进行为期5天的公示。

经公示无异议或异议不成立的，出具核准意见。经公示有异议的，县公共租赁住房管理部门应在10个工作日内完成核实，经核实异议成立的，不予核准。对不予核准的，应当书

面或电话告知申请人，说明不予核准的理由。

企业职工采用集体组织申请，也可个人自行申请。

第二十二条 申请人提供的申请材料应真实、完整、有效。按规定需由相关单位或个人出具证明材料的，相关单位或个人应当出具，并对提供证明材料的真实性负责。

第五章 分配管理

第二十三条 公共租赁住房分配管理应当遵循公正公平、及时便民的原则，实行信息公开制度。

公共租赁住房信息应通过政府部门网站、新闻媒体、社区信息公告栏等方式及时公开，为公众获取住房保障信息提供便利。

第二十四条 公共租赁住房分配程序

1. 确定公共租赁住房房源；
2. 制定并公开分配方案；
3. 接受保障对象申请；
4. 对申请家庭申请资格进行联合审核并公示；
5. 办理入住手续，组织配租家庭入住。

第二十五条 符合下列条件之一的保障对象，优先予以保障：

1. 城市最低生活保障、低收入住房困难家庭；

2. 孤寡老人、四级以上残疾人员和重大疾病救助对象；
3. 烈士遗属、残疾军人等重点优抚对象；
4. 县级以上劳动模范、见义勇为人员的家庭；
5. 政府决定的优先保障对象。

第二十六条 产业集聚区、各类园区内建设的公共租赁住房，主要面向产业集聚区、各类园区内新就业职工及稳定就业外来务工人员实施配租；企业利用自用土地建设公共租赁住房面向本单位职工配租的，分配方案由企业参照本办法制定，配租结果报公共租赁住房管理部门备案。

房源有剩余的，由公共租赁住房管理部门调剂供给其他轮候对象配租。

第二十七条 实物配租的家庭，应在公共租赁住房管理部门指定的时间和地点选房，签订《公共租赁住房租赁合同》，办理入住手续。未在规定时间内选房的，视为自动放弃，取消轮候资格。

第二十八条 获准享受租赁补贴的低收入住房困难家庭，应与公共租赁住房管理部门签订《住房租赁补贴协议》。协议应明确租赁补贴标准、停止发放租赁补贴的条件及违约责任。

第二十九条 获准享受公共租赁住房实物配租的低收入住房困难家庭，自签订《公共租赁住房租赁合同》次月起，停止发放住房租赁补贴。

第六章 租赁管理

第三十条 公共租赁住房的所有权人应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保正常使用，不得擅自改变公共租赁住房的保障性住房性质及其配套设施的规划用途。

第三十一条 公共租赁住房租金标准由县住建部门会同发改（价格）部门核定，报县政府批准后实施。

第三十二条 政府投资建设并运营管理的公共租赁住房，根据保障对象的支付能力实行差别化租金，对符合条件的保障对象采取租金减免。城市低收入住房困难家庭和住房困难家庭应合理区分租金标准，实行级差租金。

社会投资建设并运营管理的公共租赁住房，可按规定对符合条件的低收入住房保障对象予以适当住房补贴。

第三十三条 公共租赁住房租赁期间所发生的水、电、气、暖、通信、有线电视、物业管理等费用均由承租家庭负担。

第三十四条 政府投资建设的公共租赁住房租金收入及配套商业服务设施的租金收入，按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，严格实行“收支两条线”管理，专项用于公共租赁住房维护和管理，不足部分由县财政预算安排。

第三十五条 公共租赁住房管理部门负责政府投资建设或筹集的公共租赁住房的租金收缴、维护养护、资产管理等运营管理事项。可通过政府购买服务方式，委托专业服务机构或

就近选择小区物业管理部门代为管理,费用通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决,不足部分由县财政补助。

非政府投建的公共租赁住房运营和维护管理由房屋产权单位负责。

第三十六条 公共租赁住房租赁合同示范文本由县住建部门制订。租赁合同一般应包括以下内容:

1. 合同当事人的名称或姓名;
2. 房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施设备,以及使用要求;
3. 租赁期限、租金标准和支付方式;
4. 房屋维修范围和责任;
5. 物业服务、水、电、气、暖等相关费用的缴纳责任;
6. 退出公共租赁住房的情形;
7. 违约责任及争议解决办法;
8. 其它应当约定的事项。

第三十七条 公共租赁住房租赁合同期限一般为 3—5 年,合同期满后承租家庭需继续承租的,应在合同期满前 3 个月内向公共租赁住房管理部门或产权单位提出书面申请,经复核符合条件的续签租赁合同;不符合保障条件的,要退出承租的公共租赁住房。不符合保障条件但又不能腾退住房的,按同类地段类似房屋市场租金标准计收租金。

第三十八条 公共租赁住房承租人享有按合同约定租赁期限使用公共租赁住房的权利。公共租赁住房只能用于承租人自住，承租人及其家庭成员对配租的住房不享有收益权、处置权，不得转租、转让、转借或长期闲置，不得用于从事其他经营活动或违法活动。在租赁期限内，承租人因死亡、离异等原因发生变化的，共同居住的其他人员可按原租赁合同继续承租，但需要确定新的承租人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

第三十九条 取得实物配租的家庭之间，如因家庭人口、住房区域等原因需要相互调整对换的，由双方自愿达成调整对换协议，报经公共租赁住房管理部门或产权单位同意并备案，改签公共租赁住房租赁合同后，方可调整。

第四十条 实行公共租赁住房专项维修资金制度。公共租赁住房要设立专项维修资金，用于房屋的维修养护。政府投资建设的公共租赁住房专项维修资金不足部分由县财政补足，非政府投建建设公共租赁住房专项维修资金不足部分由产权人自行解决。

第四十一条 公共租赁住房承租家庭不得擅自对住房进行装修、改变原有使用功能和内部结构。对房屋内易损易耗设施及因使用不当造成房屋或附属设施设备损坏的，由承租人负责维修或赔偿。

第四十二条 公共租赁住房应完善物业管理服务，鼓励公

共租赁住房项目实行社会化物业管理。

公共租赁住房物业管理实行有偿服务。公共租赁住房交付使用前，物业管理费用由产权人承担；交付使用后，由房屋使用人按合同约定承担。

第七章 退出管理

第四十三条 享受住房保障的家庭有下列情形之一的，由县公共租赁住房管理部门做出取消其保障资格的决定，收回公共租赁住房（停止发放租赁补贴）、解除租赁合同（补贴协议）。

1. 承租人通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房，人均住房面积超出公共租赁住房保障标准的；或不在本县就业和居住的，不再符合保障条件的；

2. 擅自改变房屋用途的、破坏房屋结构的；

3. 将承租的公共租赁住房转借、转租的；

4. 无正当理由连续 6 个月以上未在承租住房居住的；

5. 无正当理由连续 3 个月不缴纳公共租赁住房租金或物业管理费用的；

6. 其他约定。

第四十四条 公共租赁住房管理部门作出取消公共租赁住房保障资格决定的，应当及时书面通知当事人，说明理由。

第四十五条 保障对象不再符合城市低收入住房保障条

件，但符合住房困难家庭公共租赁住房保障条件的，从次月起按城市住房困难家庭公共租赁住房租金标准收取租金；不符合公共租赁住房保障条件的，取消其承租资格并腾退；如未能及时腾退的，次月起按同地段类似房屋市场租金标准收取，并给予6个月的过渡期；逾期不退房并拒绝缴纳市场租金的，依法申请人民法院强制执行。

第四十六条 在本办法实施前已签订廉租住房租赁合同且未到期的，按原合同约定执行。合同期满后，符合公共租赁住房条件的，应当按本办法规定签订公共租赁住房保障合同。

第八章 监督与处罚

第四十七条 公共租赁住房保障实行定期复核制度。住房租赁补贴发放每年复核一次；公共租赁住房实物配租每3年复核1次。复核工作由县公共租赁住房管理部门牵头，各联审成员单位共同组织实施。

第四十八条 县公共租赁住房管理部门应建立公共租赁住房档案信息系统，并按户建立公共租赁住房使用档案，完善纸质档案的收集、管理工作，保证档案数据完整准确。公共租赁住房档案实行动态管理。

第四十九条 单位及其工作人员为申请人出具虚假证明材料，骗租公共租赁住房或者骗取住房租赁补贴的，依法追究

相关单位和相关人员的责任。对骗租公共租赁住房的，由公共租赁住房管理部门收回其骗租的公共租赁住房，并按同地段类似房屋市场租金标准补齐租金差额；骗取住房租赁补贴的，由公共租赁住房管理部门勒令其全额退还已经骗取的补贴。有骗租、骗取行为的，其不良行为记入信用档案，且5年内不得享受保障性住房政策；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十条 公共租赁住房管理部门及相关部门的工作人员利用职务上的便利收受他人财物或者徇私舞弊、不依法履行监督管理职责的，责令其退还非法所得并给予相应行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第五十一条 本办法自发布之日起施行。

台前县政府办公室

2017年6月6日印发

