

洪雅县住房和城乡建设局
洪雅县财政局文件
洪雅县发展和改革局

洪建发〔2020〕62号

洪雅县住房和城乡建设局
洪雅县财政局
洪雅县发展和改革局
关于印发《洪雅县公共租赁住房管理办法》的
通知

各镇人民政府，县级相关单位、部门：

现将《洪雅县公共租赁住房管理办法》印发你们，请认真遵

照执行。

洪雅县住房和城乡建设局



洪雅县财政局



洪雅县发展和改革局



2020年9月29日

洪雅县公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为加强公共租赁住房管理，完善住房保障制度，按照《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《关于公共租赁住房和廉租房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）、《关于推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》（川建保发〔2014〕451号）和《关于印发眉山市公共租赁住房管理暂行办法的通知》（眉建发〔2014〕137号）文件精神，结合我县实际，制定本办法。

第二条 从2014年起，公共租赁住房和廉租住房并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指政府投资或政府提供政策支持、社会力量投资，通过新建（含配建）、改建、收购、长期租赁等方式筹集，限定建设标准、保障对象和租赁标准，面向符合条件的城镇低收入（含最低收入）、中等偏下收入住房困难家庭和新就业大中专毕业生（含大学生志愿者）、在城镇稳定就业的外来务工人员（含农民工）、自主创业人员等住房困难群体以及英模、劳模、政府引进的特殊人才（含县经开区引进的特殊人才，下同）等供应的住房。

第四条 全县范围内公共租赁住房的建设、分配、运营、使用、退出、管理等适用本办法。

第五条 公共租赁住房建设纳入全县国民经济和社会发展规划，根据实际需要进行规划建设。公共租赁住房实行自愿申请、逐级审核，公开透明、分期轮候，定期复核、动态管理。

第六条 县住建局为县政府确定的住房保障部门（以下简称县住房保障部门），负责全县公共租赁住房的规划建设和分配管理等工作，县住房保障部门可以委托运营单位承担公共租赁住房管理的相关工作。县纪委监委、发改局、财政局、公安局、民政局、人社局、市场监管局、统计局、税务局、自然资源局、审计局、经开区管委会、公积金管理部和各镇人民政府按照各自职能职责，负责做好全县公共租赁住房的相关工作。

第二章 保障资金及建设管理

第七条 公共租赁住房保障资金来源主要包括：

（一）中央和省级财政设立用于支持城镇低收入住房保障家庭租赁补贴、公共租赁住房的专项转移支付资金；

（二）地方政府年度财政预算安排的公共租赁住房保障性安居工程资金；

（三）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；

（四）土地出让净收益中安排的公共租赁住房保障资金；

（五）政府的公共租赁住房租金收入；

（六）社会捐赠及其他方式筹集的资金。

第八条 公共租赁住房保障资金实行专账管理，专项用于公共租赁住房建设、筹集房源、发放租赁补贴，以及公共租赁住房的管理、维修和相关费用支出。

第九条 公共租赁住房来源可通过新建（含配建）、改建、收购（采购）、长期租赁、盘活存量公有住房、接受捐赠等方式筹集。可由政府投资，也可由政府提供政策支持、社会力量投资建设。

公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”，投资者权益可依法转让。

第十条 公共租赁住房建设项目，应严格履行法定的基本建设程序，执行工程建设质量安全标准和规范，严禁未经竣工验收或竣工验收不合格的房屋投入使用。

公共租赁住房建设坚持经济适用原则，完成室内基本装修，满足基本居住需求。

公共租赁住房建设项目享受国家、省、市出台的各项税费优惠政策。

第十一条 新建成套公共租赁住房，单套建筑面积控制在 60 平方米以下；以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行国家宿舍建筑设计规范；政府采购商品房（或其他房屋）作为公共租赁住房的，鉴于房屋不可分割因素，单套建筑面积可以适当放宽；本办法实施前已有的公共租赁住房，按既有房屋建筑面积进行管理使用。

第三章 保障方式和标准

第十二条 公共租赁住房保障由住房租赁补贴和住房实物配租两种保障方式构成，县住房保障部门根据实际和保障对象需求，分别采取相应的保障方式。

（一）租赁补贴，是指政府向符合条件的保障对象发放住房租金补贴，由其自行承租住房。

符合条件的家庭可自主从市场租赁房屋，由政府按规定的补贴面积标准给予租金补贴。

（二）实物配租，是指政府向符合条件的保障对象提供住房租住，并按规定的租金标准收取租金。实物配租实行排队轮候制。

保障对象只能选择其中一种保障方式。

第十三条 住房租赁补贴保障面积 1 人家庭为 20 平方米、2 人家庭 40 平方米、3 人及以上家庭不超过 60 平方米。

租赁补贴的额度按照保障对象现有住房面积与保障面积标准的差额及每平方米住房租赁补贴标准确定。租赁补贴计算公式为：

住房租赁补贴额=（住房保障面积-原住房面积）×每平方米月补贴额。

第十四条 住房实物配租控制面积（建筑面积）为 1 人家庭 30 平方米以下、2 人家庭 50 平方米以下、3 人及以上家庭 60 平方米以下；家庭成员中只有父女、母子或兄妹的按 3 人家庭配租。

因房屋不可分割因素，实际配租房屋面积超过住房保障面积

标准的部分，按公共租赁住房租金标准的最高档收取。

第十五条 住房保障面积、租赁补贴标准、住房保障具体条件等，根据经济社会发展变化水平适时调整，由县住房保障部门会同县发改局、县财政局等部门制定，报县人民政府批准后实施，并向社会公布。

第四章 保障对象与准入管理

第十六条 公共租赁住房保障对象应符合以下基本条件：

（一）申请人须具有完全民事行为能力，共同申请的家庭成员具有法定赡养、抚养、扶养、收养关系，并且共同生活；

（二）申请人以及家庭成员在我县城市、镇规划区内无自有产权住房，或现自有产权住房人均建筑面积（含住宅和非住宅面积）低于我县住房保障面积标准（每人 16 平方米）；

（三）申请人家庭拥有机动车辆的，机动车辆仅限 1 辆且价值在 10 万元以下（二轮、三轮摩托车不受 1 辆的限制，但累计价值应在 10 万元以下），机动车辆价值以缴纳购置税发票为依据；

（四）申请人及家庭成员为个体工商户或公司（合作社）股东的，其家庭成员的注册资本或参股金额总计 10 万元以下；

（五）申请人家庭收入符合本办法规定的家庭收入标准。

第十七条 城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，除符合本办法第十六条规定外，还应同时具备下列

条件:

(一) 具有我县城镇户籍 1 人及以上的家庭;

(二) 城镇低收入家庭年人均收入低于县统计局公布的上年度城镇居民人均可支配收入的 50%;

(三) 中等偏下收入家庭年人均收入低于县统计局公布的上年度城镇居民人均可支配收入。

第十八条 新就业大中专及以上毕业生、自主创业人员、城镇稳定就业的外来务工人员住房困难申请公共租赁住房,除符合本办法第十六条规定外,还应同时具备下列条件:

(一) 申请人具有我县中心城区户籍或居住证明,其中外来务工人员需在县中心城区实际工作或居住 1 年以上;

(二) 需与在县内登记或注册的机关、事业、企业、其他社会组织(以下简称用人单位)签订 1 年以上劳动用工合同,且用人单位未安排住房;

(三) 申请人家庭人均收入低于县统计局公布的上年度城镇居民人均可支配收入标准的 130%;

(四) 新就业大中专及以上毕业生应从毕业当月计算起未满 60 个月;

(五) 自主创业人员应取得注册地在我县中心城区的营业执照(含个体工商户),且正常生产经营。

第十九条 政府引进的特殊人才申请租住公共租赁住房的,坚持简化程序、优先办理的原则。申请人应有政府或政府相关部门认定属于特殊人才的证明材料,且用人单位未安排住房,除应

符合本办法第十六条第二项规定外，其余条件均不受限制。

第二十条 无自有产权住房，是指申请人及其共同申请的家庭成员在我县城、镇规划区范围内无自有产权住房，未购买过经济适用住房等政策性住房，并在申请之日前 3 年内在当地没有购买、出售、赠与、受赠、离婚析产或自行委托拍卖过房产。

申请人及家庭成员具有下列情形之一的，认定为有自有住房：

（一）自有房屋（包括住宅和非住宅用房）人均面积超过 16 平方米；

（二）有待入住的拆迁安置住房或购买的商品房；

（三）拆迁安置时选择货币补偿未超过 3 年；

第二十一条 符合本办法规定的准入条件且具有下列情况之一的家庭可优先安排实物配租住房：

（一）伤残军人、烈属等重点优抚对象及“见义勇为”人员家庭；

（二）重度残疾（有 1-2 级残疾证书）丧失劳动能力的特殊困难家庭；

（三）当地社会福利院已成年的孤儿；

（四）市级以上劳模、英模；

（五）独生子女伤残死亡家庭（指独生子女三级以上残疾或死亡且未再生育或收养子女的家庭）；

（六）符合城市居民低保、低收入和无房家庭；

（七）政府引进的特殊人才。

第五章 申请与审核

第二十二条 公共租赁住房房源保障信息由县住房保障部门根据房源情况适时在县内相关媒体发布公告，公告期不少于 15 日。符合条件的申请人应在公告规定时间内按本办法规定提出申请。

城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应当由《居民户口簿》的户主作为申请人，户主不具有完全民事行为能力的，申请家庭推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。

第二十三条 申请人申请公共租赁住房，应提交下列材料：

（一）《公共租赁住房保障申请表》和授权县住房保障部门核查其个人及其家庭成员与准入审核相关信息的书面授权书；

（二）申请家庭及成员身份证明材料：户口簿、身份证、居住证（户籍在县中心城区外的提供）等；

（三）申请人婚姻状况证明材料：《结婚证》或《离婚证》，法定年龄未婚的和离婚的需提供当地民政部门出具的最新婚姻登记查询结果；

（四）申请家庭收入情况证明材料：低保户需提供县民政局相关证明材料，其他申请人应提供相应的收入证明材料；

（五）申请家庭住房情况证明材料：房屋所有权证（或不动产登记证）、住房租赁合同，县不动产登记中心出具的不动产登

记查询结果，县房地产服务中心出具的商品房网签备案查询结果；

（六）申请人及家庭成员财产状况证明材料：县车辆管理部门出具的车辆登记查询结果，县市场监管部门出具的工商注册登记查询结果；

（七）与工作相关的证明性材料：毕业证（大中专及以上毕业生提供），工商营业执照（自主创业人员提供），劳动用工合同和银行转账的工资发放证明（新就业人员和外来务工人员提供）。

（八）符合优先实物配租条件证明材料；

（九）其它有关证明和资料。

申请人提供的申请资料属于证明性材料的需提供原件，属于证件性材料的需提供复印件（审查审核部门需查验原件）。申请人对所提供申请资料的真实性、合法性、有效性负责，并作出书面承诺。

第二十四条 申请人申请公共租赁住房，向户籍地（居住地）或用人单位所在社区提出申请，经社区初审符合条件的，在本社区进行公示，公示期不少于7天。社区经公示无异议或异议不成立的，报属地镇人民政府。镇人民政府审核后转报县住房保障部门。

第二十五条 县住房保障部门和有关单位部门，可通过入户调查、邻里访问及信函索证等方式对申请人家庭收入、住房、财产、就业等情况进行核实，有关单位、部门和个人应予配合。

县住房保障部门审核后对符合公共租赁住房保障条件的申请人，在县内相关媒体、申请人所在社区进行公示，公示期 7 天。经公示无异议或异议不成立的，建立个人住房保障档案，纳入公共租赁住房保障对象管理。由县住房保障部门发给《公共租赁住房保障通知书》，核定具体的保障方式；对不符合申请条件的申请人，应当通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议的，可以向县住房保障部门申请复核，县住房保障部门应在 15 个工作日内将复核结果书面通知申请人。

对实物配租的，视房源情况进行排队、轮候，适时配租公共租赁住房。轮候期一般不超过 5 年。

第二十六条 公共租赁住房配租程序公开进行。由县住房保障部门提前向社会发布房源信息及配租程序，配租结果及时向社会公布。

第六章 租赁管理

第二十七条 县住房保障部门应当按照核定的保障方式与保障对象签订协议，明确各自权利和义务。

实行租赁补贴的，签订《租赁住房补贴协议》，有效期 1 年。有效期满后租赁补贴终止，如符合租赁补贴条件需申请租赁补贴的，应按本办法规定重新申请。领取租赁补贴的保障对象，发生不符合本办法规定保障条件的情形，应主动向县住房保障部门报

告，自出现不符合保障条件情形的次月停发租赁补贴，对超领的租赁补贴应予退回。

实行实物配租的，签订《公共租赁住房租赁合同》，合同期限为 3 年。合同期满前 3 个月内，符合公共租赁住房保障规定条件需要续租的，承租人应按本办法规定程序申请续租。租赁合同统一使用省住建厅制订的合同文本。

第二十八条 公共租赁住房租金标准实行政府定价，最高租金标准不高于当地普通商品住房市场租金的 80%，根据保障对象类别实行分类分档确定。

公共租赁住房租金标准实行动态调整，具体调整时间和调整标准根据经济社会发展水平，由县住房保障部门会同县发改局、县财政局等部门提出，报县人民政府批准后执行，并向社会公布。

公共租赁住房租金缴纳时间和方式在租赁合同中明确约定。承租人拖欠租金拒不缴纳的，由县住房保障部门依法申请人民法院强制执行。

公共租赁住房承租人办理入住手续时，应一次性向县住房保障部门缴纳租房保证金（50 平方米及以下的 3000 元，50 平方米以上的 5000 元），租赁期满或终止，且无违约责任的，在 30 日内予以退还（不计利息）；如有违约责任的，按租赁合同约定办理。

第二十九条 公共租赁住房小区的物业服务可以通过政府购买社会服务的方式聘用物业服务公司，也可由承租人成立的业主委员会选聘物业服务公司。

公共租赁住房小区的物业服务费实行政府指导价，由承租人缴纳，政府给予适当补助。物业服务费的标准及政府补助金额由县住房保障部门会同县发改局、县财政局等部门提出，报县人民政府批准后执行。

承租人逾期不缴纳物业服务费的，由县住房保障部门或业主委员会、物业服务企业依法申请人民法院强制执行。

第三十条 入住公共租赁住房且生活特别困难的最低生活保障家庭、临时因病因灾导致生活特别困难的承租人，缴纳租金确实存在困难的，可以申请租金减免。

申请租金减免程序：承租人提出书面申请，所在社区初步审查并公示 7 天，所在镇人民政府审核，县住房保障部门审核，报县人民政府审批。

申请人一次申请减免租金的时间最长不超过一年。申请人在应缴纳租金时间前 1 个月提出申请，经审查审核符合减免条件的予以减免，对不符合减免条件的承租人应按规定缴纳。

第三十一条 申请人发生下列情形之一的，视同放弃本次保障资格，县住房保障等部门自从出现下列情形之日起，3 年内不再受理该申请人及家庭成员公共租赁住房的申请：

- （一）不接受配租房源的；
- （二）不按规定签订租赁合同的；
- （三）签订租赁合同后放弃入住的；
- （四）不按规定时间办理入住手续的；
- （五）其他放弃入住资格的。

第三十二条 承租人不得擅自装修承租的公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意，所有装饰装修费用自行承担。承租人退出公共租赁住房时不得拆除、损坏装饰装修物，县住房保障部门不予补偿。承租人擅自装饰装修的，由县住房保障部门或其委托的运营单位责令恢复房屋原貌，情节严重的，追究相关法律责任。

第三十三条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房，由县住房保障部门将其行为记入信用档案，5年内不再受理该申请人及其共同申请家庭成员的住房保障申请；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任：

- （一）申请人擅自转让、转借、出租或者调换所承租住房的；
- （二）改变所承租住房用途的；
- （三）擅自或违法装修承租住房，拒不恢复原状的；
- （四）在承租住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续6个月及以上闲置承租住房的；
- （六）拖欠租金6个月及以上，经县住房保障部门催收仍不缴纳的；
- （七）其他违反法律、法规规定的行为。

承租人逾期不退回承租房屋的，由县住房保障部门依法申请人民法院强制执行。

第三十四条 公共租赁住房保障对象出现下列情形之一的，应当按规定退回公共租赁住房：

- (一) 家庭收入、财产等状况不再符合保障准入条件的;
- (二) 租赁期满未申请续租或不符合续租条件的;
- (三) 申请人及其共同申请的家庭成员获得自有住房的;
- (四) 出现其他不符合住房保障条件的;

按规定承租人应退回公共租赁住房,因特殊情况不能按期退房的,可给予最长不超过6个月的搬迁过渡期,过渡期内按公共租赁住房租金最高档标准缴纳;过渡期满后仍不腾退的,从过渡期满到实际退房期间的租金按公共租赁住房租金最高档标准的2倍缴纳,并自超期居住之日起5年内不受理其公共租赁住房保障申请。

承租人逾期不退回公共租赁住房或不缴纳租金的,县住房保障部门依法申请人民法院强制执行。

第三十五条 承租人入住公共租赁住房后,按照属地化管理原则,纳入当地社区管理。

第七章 监督管理

第三十六条 建立公共租赁住房动态核查监管制度。保障对象出现不符合本办法规定的保障条件情形的,应及时向县住房保障部门报告,停止享受公共租赁住房保障政策。

承租人应每年3月前向县住房保障部门书面报告一次其家庭经济收入、住房、财产等相关情况,并对其报告内容的真实性、合法性、有效性负责。

县住房保障部门应建立抽查检查等日常监督管理制度，每年核查不少于保障对象总数的 10%。

第三十七条 申请人以虚报、瞒报或提供虚假证明材料等手段申请、骗取公共租赁住房保障的，取消其保障对象资格，领取租赁补贴的，退回已发放的租赁补贴；租住公共租赁住房的，责令其限期腾退住房，并按公共租赁住房租金最高档标准的 2 倍缴纳租金。

逾期未退回租赁补贴或未退回房屋或未缴纳租金的，县住房保障部门依法申请人民法院强制执行。自取消保障对象资格之日起 5 年内，县住房保障部门不再受理该申请人及其共同申请家庭成员的住房保障申请。

由相关部门、单位和个人对为公共租赁住房申请人提供的相关证明材料的真实性、合法性、有效性负责，如提供虚假材料的应承担相关法律责任。

第三十八条 公共租赁住房承租人负有合理使用承租房屋的责任，因承租人使用不当等原因造成房屋和相关设施损坏以及其他责任事故的，应当承担赔偿损失及其他相关法律责任。

第三十九条 县住房保障部门和相关部门、单位及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予党纪、政纪处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第四十条 本办法施行前已签订廉租住房、公共租赁住房租赁合同未到期的仍按原合同执行。租赁期满后，按本办法规定执行。

第四十一条 企业或其他组织投资建设的公共租赁住房，其准入、分配及管理可参照本办法执行。

第四十二条 本办法由县住房保障部门、县财政局、县发改局按各自职责负责解释。

第四十三条 本办法自发布之日起施行。2015年6月12日印发的《洪雅县公共租赁住房管理暂行办法》（洪建发〔2015〕4号）同时废止。

本办法施行中，国家、省、市对公共租赁住房管理有新规定的，从其规定。