

仁寿县住房和城乡建设局文件

仁住建发〔2021〕139号

仁寿县住房和城乡建设局 关于印发《仁寿县公共租赁住房管理实施细则》 的通知

各乡镇（街道办）人民政府、县级各部门、各园区（管委会）：

《仁寿县公共租赁住房管理实施细则》已经县十八届人民政府第145次常务会审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

仁寿县住房和城乡建设局

2021年3月24日



仁寿县住房和城乡建设局办公室

2021年3月24日印发

(共印3份)

仁寿县公共租赁住房管理实施细则

第一章 总则

第一条 为加强对公共租赁住房的管理,完善住房保障制度,根据《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)和《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)文件精神,结合我县实际,制定本细则。

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,下同)、中等偏下收入住房困难家庭和新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员(含农民工,下同)等住房困难群体供应的住房。

第四条 仁寿县范围内公共租赁住房的建设、分配、运营、使用、退出、管理适用本细则。

第五条 公共租赁住房建设纳入县国民经济和社会发展规划,按住房困难家庭基本住房需求建设。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 县住建局负责全县公共租赁住房的管理工作。县财政局、县发改局等部门按职责分工，负责本行政区域内住房保障的相关工作。

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、发放租金补贴，以及公共租赁住房的管理、维修和相关费用支出。

第九条 公共租赁住房主要通过新建（含配建）、改建、收购、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“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，严格履行法定的基本建设程序，落实招标投标制、项目法人责任制、合同管理制、工程监理制。新建公共租赁住房严格执行抗震设防和建筑节能等强制性标准，工程项目实行分户验收和质量终身责任制度。

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 40 平方米左右为主；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。

第十二条 县财政局、县发展改革局落实公共租赁住房项目建设等相关收费政策，免收相关行政事业型收费和政府性基金。

第三章 保障方式

第十三条 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，县住保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城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭、公共服务行业和产业功能区从业人员发放住房租金补贴，由其自行承租住房。

符合条件的家庭可自助从市场租赁住房，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，实行轮候制，轮候期间可发放租赁补贴。

保障对象只能选择其中一种保障方式。

第十四条 住房租赁补贴标准根据县城区市场平均租金、住房困难家庭的经济承受能力等因素和保障对象情况分类按每平方米确定。

租赁补贴的额度按照保障对象现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。

城镇低收入、中低收入住房困难家庭按城镇户籍人口发放租赁补贴，年限期满后，经审核仍符合届时租赁补贴保障条件的可继续申领租赁补贴；公共服务行业和产业功能区从业人员按个人发放租赁补贴，发放时限累计不超过 60 个月。租赁补贴发放起始时间从取得保障资格的第二年开始，每 3 个月发放 1 次。

第四章 保障对象与准入管理

第十五条 公共租赁住房保障对象为符合条件的城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员。

第十六条 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，应当同时具备下列条件：

- （一）家庭成员中申请人具有本县城镇常住户口且达到两年；
- （二）上一年家庭人均可支配收入低于本县统计局公布的平

均收入标准；

(三)申请人以及共同申请的家庭成员无自有产权住房，或自有产权住房人均建筑面积低于本县住房保障面积标准，未租住公有住房。

(四)住房保障部门规定的其他条件。

第十七条 新就业无房职工申请租住公共租赁住房，应当同时具备下列条件：

(一)申请人具有本县城区居住证明。

(二)申请人具有大中专及以上毕业证书，从毕业当月计算起未满 60 个月。

(三)机关、企事业单位新录（聘）用人员与用人单位签订一年以上劳动合同。

(四)申请人以及共同申请的家庭成员在工作单位辖区范围内无自有产权住房，或自有产权住房人均建筑面积低于本县住房保障面积标准，未租住公有住房，且用人单位未安排住房。

(五)住房保障部门规定的其他条件。

第十八条 城镇稳定就业的外来务工人员申请租住公共租赁住房，应当同时具备下列条件：

(一)申请人具有本县城区居住证明。

(二)申请人与用人单位签订劳动（聘用）合同 1 年以上。

(三)上一年家庭人均可支配收入低于本县统计局公布的平均收入标准。

(四) 申请人以及共同申请的家庭成员在工作单位辖区范围内无自有产权住房,或自有产权住房人均建筑面积低于本县住房保障面积标准,未租住公有住房,且用人单位未安排住房。

(五) 住房保障部门规定的其他条件。

第十九条 家庭成员是指具有法定的赡养、抚养或者扶养关系并共同生活的人员。

无自有产权住房,是指申请人及其家庭成员在工作单位辖区范围内或房价高于工作单位辖区的城市无自有产权住房,并在申请之日前2年内没有转让过房产。

第二十条 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获得“见义勇为”称号的人员。

(二) 肢体重度残疾(有1-2级伤残证书)丧失劳动能力的特殊困难家庭。

(三) 社会福利院已成年的孤儿。

(四) 县级以上劳模、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)。

第五章 申请与审核

第二十一条 申请公共租赁住房保障的,以家庭为单位提出

申请，家庭成员作为共同申请人。

第二十二条 申请公共租赁住房：

家庭中一名成员（具有民事行为能力）作为申请人提出书面申请，提交下列材料：

（一）《公共租赁住房保障申请表》和书面授权住建（住房保障）部门核查其申报的个人及其家庭成员相关的信息。

（二）家庭户口簿（或居住证明），家庭成员的身份证明、婚姻证明。

（三）住房情况证明。

（四）其它有关证明和资料。

申请人应对申请材料的真实性负责。

第二十三条 社区或用工单位统一组织申请（登录住房保障信息平台在线申请），并对申请人提供的申请材料原件及复印件进行查验，对申请人的户籍、婚姻、收入、学历等进行审核，提出书面审核意见并报行业主管部门或产业功能区管委会复核。待复核通过后，由社区或用工单位持上述申请材料统一向县住建（住房保障）部门提出申请。申请对象基本情况通过住房保障信息网进行为期 5 日的公示。

县住建（住房保障）部门应当会同有关部门，对申请人提交的申请材料进行审核。

经审核，对符合申请条件的申请人，应当予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当通知并说明理由。

第二十四条 申请人对审核结果有异议，可以向住房保障主管部门申请复核。住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果告知申请人。

第六章 租赁管理

第二十五条 对登记为轮候对象的申请人，住房保障主管部门发放轮候号，应当在轮候期内按轮候号数排序安排公共租赁住房。轮候期一般不超过 5 年。

第二十六条 对通过审核的轮候对象，县住建（住房保障）部门可以根据房源情况采取不同方式配租。房源数量较小可按轮候顺序进行分配；房源数量较大可采取随机摇号等方式确定配租对象与配租房源。集中摇号方式和过程应在监察部门的参与监督下进行，摇号结果应当向社会公开。

第二十七条 审核合格申请人办理配租入住手续时，与住房保障部门签订租赁合同，明确出租人与承租人的权利和义务，明确违约责任。公共租赁住房合同按照《四川省公共租赁住房租赁合同（示范文本）（试行）》（川建发〔2011〕24 号）签订执行，合同期限为 3 年。

第二十八条 符合公共租赁住房承租条件的申请对象发生以下情况之一的，视同放弃本次保障资格，住房保障实施机构 2 年内不再受理该申请人配租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。

第二十九条 公共租赁住房的具体租金标准实行政府定价,由县住建部门会同县发改、县财政等部门提出,报县人民政府批准后确定,并向社会公布。

公共租赁住房最高租金标准不高于当地同地段普通商品住房市场租金的 80%,保障对象分类分档确定相应租金价格。城镇低收入家庭继续执行原廉租住房租金水平;对园区或企业自建的公共租赁住房,其租金标准参照本细则自行确定。

第三十条 政府提供的公共租赁住房租金收入实行“收支两条线”管理,收入及时上缴财政,支出实行“专户核算,专款专用”,统筹用于偿还公共租赁住房贷款本息及政府提供的公共租赁住房的运营、维护、再投资和管理费用支出。

第七章 使用与退出

第三十一条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的,经公共租赁住房所有权人或其委托的运营单位同意,承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。承租人违反有关规定或经审核不再符合公共租赁住房保障条件的,应退出公共租赁住房保障。

第三十二条 承租人有下列行为之一的,由市、县级人民政府住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日

起的租金，记入公共租赁住房管理档案，处以 1000 元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（四）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起 5 年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十三条 公共租赁住房保障对象的出现下列情形之一的，应当按规定退出住房保障：

（一）家庭收入、财产等状况不再符合保障准入条件的或租赁期满不符合续租条件的；

（二）承租人及配偶获得自有住房或商业超过规定标准的；

（三）出现其他不符合住房保障条件情形的；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第三十四条 承租人在承租期间因家庭人口发生变化不再共同生活（离异、子女成年），或承租人死亡，其共同申请的家庭成员经过住房保障主管部门审核符合入住条件的可以继续承租住房。

第三十五条 承租人在合同期满未按规定申请续租或者不符

合续租条件，因特殊情况不能按期退房的，可给予 3 个月的搬迁过渡期，过渡期内按照合同约定的租金数额交纳。过渡期满后仍不腾退的，承租人确无其他住房的，到腾退前按照市场价格交纳租金；承租人有其他住房的，住建（住房保障）部门依法申请人民法院强制执行。

第三十六条 按照属地化管理原则，公共租赁住房居民入住后，纳入当地社区管理，积极推行政府向社会力量购买物业管理、维修维护等服务。

第八章 监督管理

第三十七条 住建（住房保障）部门应加强公共租赁住房使用的监督检查，建立对承租人使用公共租赁住房情况的巡查制度，及时查处违规行为。

建立公共租赁住房定期审核管理制度，每 3 年复核一次保障对象的条件。

保障对象不按规定参加定期审核的，租赁补贴自发放期限届满的次月起暂停发放，租住公共租赁住房的自租赁期限届满的次月起按照合同约定的租金数额交纳。

第三十八条 申请人以虚报瞒报情况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，取消其保障对象登记，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，并按市场价补缴租金，逾期不退回的，依法申请人民法院强制执行。自取消公共租赁住房保障之日起 5 年

内住建（住房保障）部门不再受理该申请人及其家庭成员的住房保障申请。

第三十九条 公共租赁住房运营单位不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

公共租赁住房承租人负有合理使用的责任，因使用不当造成房屋和相关设施损坏的，应当赔偿；因过失造成责任事故，应当承担相应的法律责任。

第四十条 住房保障部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行规定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接责任人员给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附则

第四十一条 本细则施行前已签订廉租住房、公共租赁住房租赁合同且未到期的仍按原合同执行。租赁期满后，按本细则进行管理。

第四十二条 企业或其他机构投资建设的公共租赁住房，其准入、分配及租后管理可参照本细则执行。

第四十三条 本细则自 2021 年 3 月 26 日起施行，有效期 5 年。

国务院、省政府及上级住房保障部门如有新规定的，从其规定。