

长垣县人民政府文件

长政文〔2016〕65号

长垣县人民政府 关于加强基层公共租赁住房管理的 意见（试行）

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县人民政府有关部门：

2011年以来，我县不断加大保障性住房建设力度，各乡（镇）人民政府、街道办事处围绕镇区开发、创业园建设、社区建设等，谋划建成了一批公共租赁住房（含廉租住房，下同），并陆续投入使用，有效解决了住房困难群众及外来务工人员的住房问题，在稳增长、保态势、惠民生等方面发挥了积极作用。但随着公共租赁住房申请门槛降低，基层需求不断发生变化，个别地方在产权认定、规范管理等方面存在模糊认识，为进一步规范基层公共租赁住房管理，盘活资产，满足不同群体的多元化需求，根据《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）和《长垣县公共租赁住房管理暂行办法》（长政文〔2015〕125号）精神，结合我县实际，现提出如下意见：

一、理顺权属关系

（一）坚持“谁投资、谁所有”的原则，公共租赁住房项目的房屋产权和运营管理归投资建设单位所有。各乡（镇）人民政府、街道办事处投资建设的项目，实行属地管理，归该乡（镇）人民政府、街道办事处所有，并负责运营管理；企业投资的项目，归该企业所有，并负责运营管理，由各乡（镇）人民政府、街道办事处协调指导，统一纳入管理台帐。

（二）2011年以来，各乡（镇）人民政府、街道办事处及企业建设的公共租赁住房，因当时政策因素，在申报项目时由县住房保障主管部门代表县政府作为建设单位申报及代理招标的，实际投资主体为各乡（镇）人民政府、街道办事处或所属企业的，本着尊重历史、尊重事实的原则，将项目相关手续办至各乡（镇）人民政府、街道办事处或企业名下，并据此办理房屋权属登记。

（三）各乡（镇）人民政府、街道办事处及企业投资的项目、土地按照划拨方式有偿供应，在交清土地划拨价款后，为其办理相关用地手续及土地使用证。

上述项目，在竣工验收支付工程质量保证金后，按规定填写《固定资产移交表》，经县级财政部门审批，将固定资产由县住房保障主管部门转移给各乡（镇）人民政府、街道办事处或所属企业。

二、完善体制机制

（一）建立管理体制。各乡（镇）人民政府、街道办事处公共租赁住房管理，实行行政首长负责制，建立领导小组，明确分管领导，选派2-3名素质高、有责任心的同志具体负责该项工作。并设立常设机构、固定工作场所和专门管理队伍，领导小组和管理人员报县住房保障主管部门备案。

（二）完善管理机制。各乡（镇）人民政府、街道办事处要对本辖区公共租赁住房制定统一的管理办法，完善申请受理渠道和审核审批程序，降低准入门槛，方便群众申请，提高分配效率，加快已建成项目的分配入住。并建立专门管理台帐，加强日常跟踪监管和后期运营维护，做好分类管理，形成完整的电子信息和纸质档案，与县住房保障主管部门形成有效衔接，实现信息联网，工作台帐统一完整。

三、规范程序手续

（一）规范程序。公共租赁住房的出租出售要严格按照《长垣县公共租赁住房管理暂行办法》（长政文〔2015〕125号）的规定进行申请、审核、公示、复审、归档等程序，分配结果报县住房保障主管部门备案。用于出租的公共租赁住房，租金标准依据长政文〔2015〕125号文件，参照周边同地段、同品质商品住房租赁价格确定，并经县价格主管部门和住房保障主管部门同意后，报县人民政府批准后实施；用于出售的公共租赁住房，销售价格参照周边同地段、同品质商品住房销售价格或按照评估价格

确定，并给予一定优惠，具体销售价格由县住房保障主管部门会同价格主管部门核定，并报县政府批准后向社会公布。

（二）完善手续。各乡（镇）人民政府、街道办事处已建成分配的公共租赁住房，要制定明确的分配方案，并向社会公布。出租出售合同要使用县住房保障主管部门统一制定的合同文本。申请审批资料要完整系统，并对申请资料的真实性负责。定价手续及资金管理资料要健全规范，要建立公共租赁住房档案管理制度，各类资料分类归档，完整规范。房源实行一户一档，一户不漏。

（三）租售并举。各乡（镇）人民政府、街道办事处要首先满足住房困难群众的租赁需求，对政府拥有产权的公共租赁住房，要不断探索实行先租后售、租售并举。公共租赁住房承租对象租住一定年限（一般为3-5年）后，仍符合住房保障条件的，可选择申请购买所租住公共租赁住房全部或部分产权，也可继续承租；不符合住房保障条件的要予以腾退，不得申请购买所租住公共租赁住房。企业经批准建设的公共租赁住房，可整体转让，但不得分割出售。

四、加强资产管理

各乡（镇）人民政府、街道办事处公共租赁住房的租售收入要缴入县级国库，实行收支两条线管理，按规定用于偿还公共租赁住房建设资金、相关基础设施配套建设支出、银行贷款及利息支出、房屋日常维护及必要的人员和工作经费开支，不得挪作它用。

- 附件：1、城镇公共租赁住房审批表
2、公共租赁住房出租价格申请表
3、公共租赁住房出售价格申请表
4、长垣县公共租赁住房租赁合同
5、长垣县公共租赁住房买卖合同

长垣县人民政府

2016年3月30日

附件 1

城镇公共租赁住房审批表

编码：No.

申请人姓名		性别		年龄		民族		身份证号码		
同住人口								联系方式		
户口所在地										
家庭现住址	镇 村 街 号(门牌)									
现住房情况	产权状况	<input type="checkbox"/> 1 自有私房 <input type="checkbox"/> 2 租（借）住他人私房 <input type="checkbox"/> 3 临时搭建								
	房屋建筑面积m ²									
家 庭 成 员 基 本 情 况										
户主及与户主关系	与户主关系同住成员姓名	性别	民族	特殊情况	婚姻状况	有无就业劳动能力	就业状况	身份证号码	工作单位 (或学习学校)	备注
申请人签章:										

<p>所在 单位 (村街 社区) 初审 意见</p>	<p>经办人:</p> <p>负责人: (公章)</p> <p>年 月 日</p>	<p>乡镇 (办事 处)审 核意见</p>	<p>经办人:</p> <p>负责人: (公章)</p> <p>年 月 日</p>
<p>公示 情况 反馈</p>	<p>经办人:</p> <p>负责人: (公章)</p> <p>年 月 日</p>	<p>县住房 保障部门 备案意见</p>	<p>经办人:</p> <p>负责人: (公章)</p> <p>年 月 日</p>

附件 2

公共租赁住房出租价格申请表

申请单位（公章）：

项目名称		
项目位置		
周边同品质商品住房租金标准	元/m ² ·月	
拟租赁价格	元/m ² ·月	
乡镇（办事处）意见：		
公章：	负责人签字：	年 月 日
价格主管部门意见：		
公章：	负责人签字：	年 月 日
住房保障主管部门意见：		
公章：	负责人签字：	年 月 日

附件 3

公共租赁住房出售价格申请表

申请单位（公章）：

项目名称			
项目地点			
周边同品质商品住房	元/m ²		
拟售价格（均价）	元/m ²		
乡镇（办事处）意见：			
公章：		负责人签字：	年 月 日
价格主管部门意见：			
公章：		负责人签字：	年 月 日
住房保障主管部门意见：			
公章：		负责人签字：	年 月 日
县住房保障领导小组意见：			
公章：		领导签字：	年 月 日

附件 4

编号：No. _____

长垣县公共租赁住房租赁合同

长垣县保障性住房领导小组监制

长垣县公共租赁住房租赁合同

合同标号：〔NO 〕

甲方：_____（出租方）

乙方：_____（承租方）

为加强长垣县公租房的租赁管理，明确租赁双方的权利和义务，根据《中华人民共和国合同法》、《长垣县公共租赁住房管理暂行办法》（长政文〔2015〕125号）的有关规定，乙方符合租住公租房条件，现甲、乙双方按照有关规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就公租房的租赁事宜订立本合同，双方共同遵守。

第一条 房屋位置

甲方按政策规定将坐落在_____内_____号楼单元_____层_____号公租房（朝阳面 朝阴面）租赁给乙方，乙方愿意承租该房屋作为其家庭居住使用。

第二条 租赁期限

租赁期限为一年，自_____年_____月_____日起至年_____月_____日止。

租赁期满前一个月，乙方应重新申请续租，经甲方确认后，乙方符合承租条件的，甲、乙双方续签下一年租赁合同。经审批

乙方已不再符合承租条件或有违反本合同第十条第一款规定的（含逾期不提交申报资料的），本合同终止，乙方将所租房屋腾退给甲方。

第三条 租金标准

租金标准不分楼层，朝阳面每套每月租金____元，朝阴面每套每月____元。如今后政府调整公租房租金标准，应及时按政府调整后新标准执行。

第四条 租金计租时间及交付方式

租金从甲、乙双方签订合同之日起计租，全年租金金额合计人民币____元（大写____万____仟____佰____拾____元）。乙方应在甲方规定的时间和地点一次性现金交清租金后，方可签订租赁合同。合同签订之后，如乙方在租期未满时提出退房，所交租金甲方不予退还。

第五条 合同保证金

为保证合同的正常履行，乙方需缴纳公租房租赁保证金元（大写：____万____仟____佰____拾____元）。待合同终止时除房屋及设施设备损毁赔偿费和履行合同中未按约定交纳的费用从保证金中扣除外，剩余的保证金全部退还乙方，不计利息。

第六条 其它费用

乙方在承租期间，要及时交纳所使用的水、电、气等相关费用。

第七条 房屋修缮约定

(一) 租赁期间,甲方应定期检查房屋,掌握房屋完损状况,确保该房屋符合正常居住条件。

(二) 双方约定,因自然损耗、老化或非乙方原因引起该房屋共用部位和共用设施的损坏,由甲方负责维修。

(三) 双方约定,下列项目的维修由乙方自行负责:

1. 房屋门窗的玻璃等易碎构件;
2. 分户水表及表后的水管、水龙头、瓷盆、便盆等给排水设施;
3. 分户电表及电表后的电线、插座、开关、灯具等供电照明设施;
4. 乙方装饰装修部分;
5. 因乙方使用不当等原因而损坏的房屋构件等。

(四) 对乙方负责维修的项目,原则上乙方有权自主选择维修单位,其费用标准及支付方式等具体事项由乙方自行决定。

(五) 对甲方负责维修的项目,乙方向甲方提出维修请求后,甲方应在合理的时限内提供维修服务。甲方如需对出租屋进行检查或大中小修时,乙方应按甲方需求积极配合,如因乙方原因导致房屋不能及时检查、维修而发生房屋安全事故的,由乙方承担全部责任。

第八条 房屋安全使用约定

(一) 乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施,如因使用不当造成房屋及设施损坏的,乙方应负责立即修复或赔偿。

(二)乙方不得改变房屋的内部结构或设置对房屋结构有影响的设备。乙方如需装饰装修房屋须事先征得甲方的书面同意,并将其设计方案报甲方备案后方可施工。乙方对承租房屋进行装饰装修时必须遵守《住宅室内装饰装修管理办法》(建设部令第110号)的规定。租赁期满后或因乙方责任退租的,双方同意依附于房屋的装饰装修部分归甲方所有,乙方不得拆卸,甲方概不赔偿乙方的装饰装修费用。

(三)在租赁期间,乙方应安全使用房屋,因房屋使用不当而发生火灾等安全事故的,由乙方承担全部责任。

第九条 承租人在租赁期限内死亡的,双方约定按以下情况处理

(一)承租人的共同居住人符合公租房承租条件,愿意继续承租的,可向甲方申请办理租赁变更手续,经甲方批准后,重新签订租赁合同。

(二)承租人的共同居住人符合公租房承租条件但不愿意继续承租的,应及时结清所使用的水、电、气、物业及其它应当由承租人承担的相关费用,终止合同,腾退房屋。

第十条 合同的解除与终止

(一)租赁期间,乙方有下列情形之一的,甲方有权解除租赁合同,收回房屋:

- 1.擅自将承租房屋转让、转租、出租或互换承租房屋的;
- 2.外迁、外调或其它原因腾出承租房屋的;

3. 无正当理由连续半年以上不在承租房屋居住的；
4. 擅自改变承租房屋结构、设施和使用性质的；
5. 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动的；
6. 不按约定安全使用承租房屋而发生安全事故的；
7. 以虚报、瞒报情况或提供虚假证明材料等手段骗取承租房屋的。

（二）租赁期间，经甲方核定后，乙方不再符合公租房承租条件的，乙方应限期腾退房屋，在合同期内乙方逾期不腾退房屋的，甲方按当年长垣县城区住宅市场租赁价格收取差额租金。合同期满后乙方仍不腾退房屋的，甲方将申请法院强制执行，执行费用由乙方全部承担。

（三）因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同自然终止。

（四）承租房屋因政府需要另作他用时，双方均应服从，合同终止，乙方的住房由政府或甲方负责解决。

（五）租赁期满，合同自然终止。

第十一条 房屋的交付与收回

（一）房屋交付时，甲方保证租赁房屋结构及设施、设备处于能够正常使用状态。如有证据表明租赁房屋的设施、设备不能正常使用的，乙方应于本合同签订后，并自入住之日起七日内向甲方提出，否则，视为该租赁房屋符合正常使用条件。

（二）租赁期满，乙方不再续订租赁合同或经甲方核定乙方不再符合公租房承租条件的，乙方应将承租房屋及附属设施、设

备在十日内交还甲方。乙方交还承租房屋时，应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不能影响房屋的正常使用。乙方腾退的房屋需经甲方验收同意后，双方方可办理房屋交接手续。对留存房内的物品，甲方有权处理。

第十二条 甲方违约责任

（一）甲方无正当理由不按时向乙方提供房屋或所提供的房屋不符合合同约定条款的，乙方有权单方面解除租赁合同（因不可抗力因素造成房屋不能使用的除外），并有权索赔损失。

（二）甲方违反本合同约定，提前收回房屋的，应事先征得乙方同意，给乙方造成损失的，负责赔偿。

第十三条 乙方违约责任

租赁期满，乙方不再续订租赁合同或经甲方核定乙方不再符合公（廉）租房承租条件而又无正当理由不腾退房屋的，甲方有权责令其退房，并按该当年城区住宅市场租赁价格收取差额租金。

第十四条 补充条款

本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款，补充条款及附件为本合同组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十五条 争议解决

本合同条款有与现行法律法规存在冲突的，以现行法律法规之规定为准。本合同在履行中发生的争议，由甲、乙双方协商解

决或申请调解，协商或调解解决不成的，双方有权向有管辖权的
人民法院提起诉讼。

第十六条 合同生效

本合同自双方签订之日起生效。

第十七条 合同备案

本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，另一份交县住房保
障部门备案。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

委托代理人：

身份证号码：

经办人：

委托代理人：

联系电话：

联系电话：

地 址：

地 址：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件 5

编号：No. _____

长垣县公共租赁住房买卖合同

长垣县保障性住房领导小组监制

长垣县公共租赁住房买卖合同说明

根据《长垣县公共租赁住房管理暂行办法》（长政文〔2015〕125号）的有关规定，公租房出售对象范围为：一是在本辖区无房或人均住房面积低于18 m²；二是申请人年满18周岁，具备完全民事行为能力。

销售原则及价格：根据公租房出售对象范围，符合条件的家庭按建设成本价格____元/平方米销售。同时，要根据楼层和阳、阴面的不同分别计价，即“一、四层按建设成本价格____元/平方米销售；二、三层按建设成本价格上浮__%销售；五、六层按建设成本价格下浮__%销售，在此基础上，房屋朝阳面价格上浮__%，朝阴面价格下浮__%。具体计算标准分别为（A为1）：

一、四层： 朝阳面 $A + A \times 5\% =$

朝阴面 $A - A \times 5\% =$

二、三层： 朝阳面 $A + A \times 20\% =$

朝阴面 $A + A \times 10\% =$

三、六层： 朝阳面 $A - A \times 10\% =$

朝阴面 $A - A \times 20\% =$

长垣县公共租赁住房买卖合同

合同编号：[No.]

甲方：_____（出售方）

乙方：_____（购买方）

根据《中华人民共和国合同法》、《长垣县公共租赁住房管理暂行办法》（长政文〔2015〕125号）的有关规定，乙方符合购买公租房条件，现甲、乙双方按照有关规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就公租房的买卖事宜订立本合同，双方共同遵守。

第一条 房屋位置

甲方按政策规定将座落在_____内_____号楼_____单元_____层_____公租房（朝阳面、朝阴面）出售给乙方，乙方愿意购买该房屋作为其家庭居住使用。

第二条 房屋面积和出售价格

经房管部门测绘，该房屋建筑面积_____平方米（含公用分摊面积）。根据本合同说明，该房屋每平方米_____元，共计人民币_____元（大写____万____仟____佰____拾____元____角____分）。

第三条 付款方式

乙方应在甲方规定的时间和地点现金交纳购房款，并一次性付清。

第四条 签约和交接

乙方付清房款后，甲、乙双方签订《长垣县公共租赁住房买卖合同》，甲方于_____年_____月_____日前将出售房屋钥匙交付给乙方，交接室内设施。乙方应在房屋查验单上签字确认。

第五条 产权登记

乙方应在签订《长垣县公共租赁住房买卖合同》之后三个月内，按正常程序办理房屋权属登记，同时补交土地出让金。乙方同意委托甲方代办房屋所有权证的，要按规定提供所需材料，预交相关费用_____元（大写_____仟_____佰_____拾_____元），待手续办结后多退少补；不同意委托甲方代办的，乙方应在规定的时间内自行办理房屋所有权证，费用自理。

第六条 物业管理

乙方在购买公租房后，应服从甲方或甲方委托的物业公司的管理，按时交纳所使用的水、电、气和物业管理等相关费用。

第七条 房屋的保修责任

乙方购买的公租房为住宅房，甲方自公租房交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任，在公租房保修范围和保修期限内发生质量问题，甲方应当参考商品房《住宅质量保证书》的规定内容，履行保修义务。因不可抗力因素或非甲方原因造成的损坏，甲方不承担责任，但可协助乙方维修，维修费用由乙方承担。

第八条 房屋用途与装修

乙方不得改变所购买房屋的用途，使用期间不得擅自改变房屋建筑主体结构、承重结构，如要装饰装修须事先征得甲方的书面同意，并按照《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第110号）的有关规定进行装饰装修。

第九条 上市交易

乙方在领取房屋所有权证满三年内不得上市交易，三年后方可上市交易。对所购公租房上市交易的家庭，不得再次申请购买公租房。

第十条 违约责任

（一）本合同生效后，除不可抗力因素外，甲方逾期不交付房屋的，乙方有权向甲方索赔违约金，违约金自约定房屋交付最后一日的第二日起至实际交付之日止，不超过30日的，每逾期一日，甲方按日向乙方支付房价款万分之五的违约金。逾期超过30日（遇法定节假日顺延）甲方未交付房屋的，乙方有权解除本合同。合同解除自乙方书面解除通知送达甲方之日起生效，甲方须将乙方已付房价款及利息全部退还给乙方，利息按人民银行同期利率计算；如乙方不愿解除合同，每逾期一日，甲方按日向乙方支付房价款万分之十的违约金，合同继续履行直至甲方交房。

（二）本合同生效后，除不可抗力因素外，乙方未按合同约定时间付款的，视为自动放弃公租房的购买权。

（三）乙方在房屋装饰装修、使用中违反《城市房屋使用安全管理条例》有关规定的，由有关部门按相关规定查处。乙方因房屋装饰装修引起的质量问题，给他人造成损失的，须由乙方承担全部责任。

（四）本合同生效后，经甲方核实，发现乙方不符合购买公租房条件的，甲方有权取消乙方公租房购买资格，本合同无效，甲方依法收回房屋，由此造成的一切经济损失由乙方全部承担。

第十一条 补充条款

本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款，补充条款及附件为本合同组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十二条 争议解决

本合同条款如有与现行法律法规存在冲突，以现行法律法规之规定为准。本合同在履行中发生的争议，由甲、乙双方协商解决或申请调解，协商或调解解决不成的，双方有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十三条 合同生效

本合同自双方签订之日起生效。

第十四条 合同备案

本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，另一份交县住房保障部门备案。

甲方：（盖章）

乙方：（签章）

法定代表人：（签字）

身份证号码：

委托代理人：（签字）

委托代理人：

联系电话：

联系电话：

地 址：

地 址：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

抄送：县委各部门，县人武部。

县人大办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

长垣县人民政府办公室

2016年3月30日印发
