

平顶山市人民政府办公室文件

平政办〔2017〕86号

平顶山市人民政府办公室

关于印发平顶山市公共租赁住房管理办法的通知

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区、高新区管委会，市人民政府各部门：

《平顶山市公共租赁住房管理办法》已经2017年8月25日市政府第76次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



平顶山市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加强公共租赁住房管理，实现建管并重和可持续运营，促进我市城镇化健康快速发展，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《河南省人民政府关于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》（豫政〔2016〕85号）和《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）等有关规定，制定本办法。

第二条 平顶山市市区内（新华区、卫东区、湛河区、城乡一体化示范区、高新区）公共租赁住房的规划、建设、分配、使用和运营管理，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，面向城镇住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性的住房。

第四条 市住房保障主管部门负责全市公共租赁住房工作，市发展改革、市公安、市监察、市民政、市财政、市人力资源社会保障、市国土资源、市住房城乡建设管理、市城乡规划、市国

税、市地税、市住房公积金管理等部门在各自职责范围内负责公共租赁住房管理相关工作。

第二章 房源筹集和管理

第五条 公共租赁住房房源可采用集中建设、用工企业自建、购买存量商品住房和长期租赁等方式筹措；单位未出售的公有住房可纳入公共租赁住房体系，参照本办法实施管理。

第六条 因城市建设、经济发展等需集中建设公共租赁住房的，由市住房保障主管部门制定建设计划并报请市政府同意后实施，享受保障性住房建设在土地划拨、税费减免等方面优惠政策。

严禁以公共租赁住房名义取得划拨土地后，以补交土地出让金、行政事业性规费等方式，变相进行商品房开发。

第七条 公共租赁住房建设项目配建的商业用房和商品住房建设用地符合单独供地条件的，要采取挂牌出让方式供应；不具备单独供地条件的，要按市场价格补缴土地出让金，采取协议出让方式取得建设用地使用权。配建的商业用房和商品住房，办理出让手续并补缴土地出让金后可办理普通商品房产权登记。

第八条 公共租赁住房房源主要通过政府、企业、其他社会组织或机构新建、改建、收购等方式筹集。社会捐赠的住房并入公共租赁住房，统筹管理。产权存在争议或者纠纷、存在安全隐患或者不符合保障标准的房屋，不得作为公共租赁住房房源。

第九条 购买商品住房作为公共租赁住房的，由市住房保障主管部门在市区存量商品住房中以政府采购方式公开选择，经市政府同意后收购。须公开招标的，招标公告应明确以下内容：

（一）收购原则。坚持布局均衡、配套完善、户型控制、套型合理、公开公平公正的原则。

（二）收购条件。项目已取得预售许可证，水、电、气等市政配套设施完善，收购的房源符合公共租赁住房面积标准或有关规定。

（三）收购价格。按不高于同地段同品质商品住房均价确定。

（四）收购程序。由住房保障主管部门按照规定程序采购。

第十条 收购的房源以成品房为主，属非成品住房的，市住房保障主管部门应通过招标方式进行装饰装修，具备公共租赁住房基本入住条件。

第十一条 市财政投资建设、收购的公共租赁住房，市住房保障主管部门为不动产产权登记人。用工企业、社会投资主体经批准建设的公共租赁住房，项目建设单位为不动产产权登记人。政府与企业共建以及经批准的不同投资主体合作建设的公共租赁住房，按照共建（合作建设）协议约定确定其不动产产权。

第十二条 市住房保障主管部门应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，建立和完善公共租赁住房管理档案。

第十三条 公共租赁住房在实现应保尽保的基础上，政府投资的公共租赁住房，可探索实行租售并举，但出售房源应不超过

项目总房源的**30%**。除租售并举房源外，不得改变公共租赁住房性质和用途，不得分割出售，但产权可整体转让。

第十四条 公共租赁住房建设、收购、出售、转让、运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，适当减免经营性收费。

第十五条 公共租赁住房要首先满足符合住房保障条件的家庭和个人的承租需求。在对保障对象实现应保尽保后，公共租赁住房房源仍有剩余的，可暂按市场租金标准面向社会出租，也可调整为扶贫搬迁、棚户区（危房、城中村）改造、救灾、“双创”基地、文化教育、养老等重大项目的安置用房或周转用房。

第三章 准入审核与房源分配

第十六条 凡市区户籍家庭、持有居住证或稳定居住**6**个月以上的住房困难人员，具有下列情形之一的，均可申请公共租赁住房：

- （一）无住房；
- （二）现有住房人均住房建筑面积不超过**16**平方米；
- （三）现有住房经鉴定为危房须限期搬出的。

第十七条 以家庭为单位申请公共租赁住房的，应推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，共同申请人与申请人之间应当具有法定的赡养、抚养或者扶养关系。申请人和共同申

请人只能申请 1 套公共租赁住房。单身人员申请公共租赁住房的，本人为申请人。

第十八条 市区户籍家庭申请公共租赁住房应当提供身份证明、户籍证明、婚姻证明、住房困难证明。

非市区户籍人员还应当提供由公安部门发放居住证等居住证明。

第十九条 市住房保障主管部门负责公共租赁住房分配入住的组织管理工作。

各区住房保障主管部门负责本辖区公共租赁住房的受理工作，各社区、乡镇（街道）负责对申报家庭或人员的居住状况和住房状况进行逐级认定并出具证明。区住房保障主管部门受理汇总后，对符合条件的申报家庭进行为期 7 日的公示。市住房保障主管部门收到区住房保障主管部门初审上报的申请资料后，进行复审，审核通过后，进行为期 7 日的公示。经公示无异议或经查证异议不成立的，登记后纳入轮候分配。经公示复审不符合条件的，应当一次性书面告知申请人，并说明理由。

第二十条 申报公共租赁住房保障的家庭和人员登录平顶山市房产管理局网站（www.pdsfdc.gov.cn），点击“住房保障申报”飘窗，进入平顶山住房保障申请及选房系统，点击新申请进入住房保障申请页面，按要求填写个人申报信息并打印申请表。确有困难的，也可到指定地点进行网上申报。申请表与其他申报要件经区住房保障主管部门审核、确认后上报。

第二十一条 公共租赁住房实行日常申报、日常审核、集中公示、集中分配制度。申请人申请材料齐全的，各区应及时受理、审核并整理有关信息上报市住房保障主管部门。

第二十二条 市住房保障主管部门应指定专门机构，负责市政府投资建设的公共租赁住房的日常管理及运营。

第二十三条 城镇低收入家庭统一按公共租赁住房进行申报、审核、分配和管理。纳入保障的家庭，由市民政局根据市民政局等 10 部门《关于印发〈平顶山市城市低收入家庭认定办法〉的通知》（平民〔2010〕33 号）等有关规定，会同市发展改革、市公安、市财政、市人力资源社会保障、市房产管理、市国土资源、市地税、市工商、人行平顶山市中心支行等部门对低保和低收入资格审核认定并提供证明后，可以申请租金减免。

第二十四条 公共租赁住房租赁价格按照住房保障、发展改革和财政部门公布的标准执行。属于政府投资所有的公共租赁住房的租金收入实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

第四章 日常管理

第二十五条 公共租赁住房租赁合同期限一般不超过 3 年。公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容：

（一）合同当事人的名称或姓名；

(二) 房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；

(三) 租赁期限、租金数额和支付方式；

(四) 房屋维修责任；

(五) 物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；

(六) 退回公共租赁住房的情形；

(七) 违约责任及争议解决办法；

(八) 其他应当约定的事项。

个人或保障家庭应在合同期满 **60** 日前向各区住房保障主管部门提出书面申请，经审核符合保障条件的，可以继续租赁并签订续租合同。

公共租赁住房租赁合同示范文本由市住房保障主管部门制订。

第二十六条 实行公共租赁住房预分配制度。以公共租赁住房建设项目单体主体封顶为时间节点，及时公开房源位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围、意向登记时限、计划入住时间等信息，通过采取抽卡选房、摇号等方式，开展房源预分配工作，确保保障对象及时入住。

第二十七条 复审通过的轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等，可以优先安排公共租赁住房。优先对象的范围和优先安排的办法由市住房保障主管部门根据实

际情况确定，报市政府批准后实施并向社会公布。

第二十八条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经市住房保障主管部门同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

第二十九条 市住房保障主管部门可通过政府购买服务的方式，委托物业服务企业承担公共租赁住房使用情况检查工作，定期巡查，及时维修养护。

第三十条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- （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）拖欠租金累计 6 个月以上的；
- （六）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
- （七）租赁期满未按规定提出续租申请的，或提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- （八）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房且不再符合公共租赁住房保障条件的。

第三十一条 承租人拒不退回或逾期不退回公共租赁住房的，住房保障主管部门应当责令其限期退回，公共租赁住房的所

有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人退回公共租赁住房。对拒不缴纳租金的，住房保障主管部门可以依照租赁合同向人民法院提起诉讼。

第五章 法律责任

第三十二条 住房保障主管部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，住房保障主管部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由住房保障主管部门处以 1000 元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，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。

第三十四条 承租人有下列行为之一的，由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。

第六章 附 则

第三十五条 各县（市）和石龙区公共租赁住房管理可依照本办法执行。

第三十六条 本办法自印发之日起施行。国家和省另有规定的，从其规定。

规范性文件“三统一”编号：**HNDC—2017—ZFBGS028**

主办：市房产管理中心

督办：市政府办公室三科

抄送：市委各部门，平顶山军分区。

市人大办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

平顶山市人民政府办公室

2017年9月29日印发
