

邓州市人民政府办公室文件

邓政办〔2017〕121号

邓州市人民政府办公室 关于印发邓州市公共租赁住房管理暂行办法的 通 知

各乡镇人民政府、街区办事处，市政府有关部门：

《邓州市公共租赁住房管理暂行办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

2017年10月31日

邓州市公共租赁住房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范我市公共租赁住房管理，完善我市住房保障体系，解决城市中低收入住房问题，根据《公共租赁住房管理办法》建设部令第11号、《关于加强廉租住房管理有关问题的通知》（建保〔2010〕62号）、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）、《关于加强廉租住房和公共租赁住房入住管理的指导意见》豫政办〔2012〕158号、《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，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我市行政区域内公共租赁住房规划、建设、分配、使用、管理及监督。

第三条 本办法所称公共租赁住房（以下简称公租房）是指政府投资建设或者政府提供政策支持，由社会主体投资建设，限定户型、面积和租金标准，面向城镇中等以下收入住房困难家庭、新就业人员和来邓务工人员出租的保障性生活。

第四条 廉租住房和公共租赁住房管理遵循统筹房源、并轨运行的原则，并轨后廉租住房对象纳入公共租赁住房保障范围，优先保障，廉租住房转为公共租赁住房使用。

第五条 城镇住房保障是市人民政府公共服务的重要内容，

市人民政府对住房保障工作实施情况进行监督检查。

市房管中心负责全市公租房保障管理工作，做好公租房的建设、分配和管理等具体工作。配合有关部门制定公租房相关政策、发展规划、年度目标，协调指导、监督检查住房保障工作。

市监察、发改、财政、国土、民政、人社、工商等有关部门按照职责分工，共同做好公租房相关工作。

第二章 规划建设

第六条 市住房和城乡建设部门会同市发改、财政、规划、国土等部门，根据城市总体规划和土地利用总体规划，结合本地经济社会发展水平、居民住房状况、财政能力、资源环境条件以及人口规模和结构等，科学编制城镇住房保障规划和年度计划，纳入国民经济与社会发展规划，报市政府同意后实施。

第七条 公租房的规划建设，应充分考虑住房困难群体交通、就业、就学、就医等需求，将公租房安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。

第八条 政府投资公共租赁住房可通过新建、改建、收购等多种方式筹集，也可以由政府提供政策支持，社会力量投资。

第九条 公租房建设用地纳入年度建设用地供应计划并优先保障，原则以划拨方式供应，也可以出让方式供应。

第三章 资金管理和政策支持

第十条 公租房保障资金来源渠道：

（一）住房公积金增值收益扣除计提贷款风险准备金和管理

费用后的余额；

（二）土地出让金收益按照不低于 10%安排用于保障性安居工程的资金；

（三）市财政预算安排用于公租房建设的资金；

（四）省级财政预算和预算内投资安排用于公租房的补助资金；

（五）中央财政和预算内投资安排用于公租房的补助资金；

（六）政府配租（售）廉租房、配租公租房所得收益；

（七）社会捐赠的公租房保障资金；

（八）省政府转贷市县区债券资金安排用于公租房建设的配套资金；

（九）其他方式筹集的资金。

第十一条 公租房保障资金实行专项管理、分账核算，专项用于公租房保障开支，主要包括新建、改建、收购公租房。中央、省以及市县区政府安排的公租房资金，可用于公租房项目贷款贴息。

第十二条 公共租赁住房建设按照“谁投资，谁所有”原则，经市人民政府公租房主管部门批准，投资者权益可依法转让。政府拥有产权的公租房的租金收入应按照政府非税收收入管理规定纳入同级财政，实行“收支两条线”。公租房租金收入专项用于补偿公租房贷款以及公租房的维护、管理和投资补助，不足部分安排在一般预算中。受让者通过合法、合规渠道购入的公租房资产

可按照自主经营、自负盈亏的原则市场化运营，公租房项目产生的租金收入和后期销售收入可用于项目投资、融资及还贷。

第十三条 政府直接投资建设（含收购）的公共租赁住房，同级政府住房保障主管部门为房屋产权登记人。政府公共租赁住房投融资平台建设的公共租赁住房，该平台为房屋产权登记人。用工集中企业、社会投资主体经批准建设的公共租赁住房，项目建设单位为房屋产权登记人。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）协议约定确定其房屋产权。已建成公共租赁住房由新的法人主体实施回购的，回购主体为房屋产权登记人。

第十四条 公租房建设享受国家相关税费优惠政策。公租房建设计划经有关部门审核同意后，可按有关政策规定减免相关税费。

第四章 准入管理

第十五条 公租房保障对象主要是城市中等偏下收入家庭和新就业职工，及有稳定职业并在市区居住满一定年限，符合保障条件的来邓务工人员。

第十六条 申请公租房的家庭应具备以下条件：

- （一）具有本市城区户口；
- （二）家庭月收入不高于上年度城区居民家庭人均可支配收入的3倍；
- （三）无自有住房或经房产管理部门认定人均住房建筑面积

低于 15 平方米，未享受政府其他保障性住房；

（四）家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或者扶养关系；

（五）市人民政府规定的其他条件。

新就业人员、来邓务工人员申请公租房的条件：

（一）已办理城区暂住证明 6 个月以上，已与用人单位签订 1 年以上劳动合同或连续缴纳社会保险 3 个月以上；

（二）在本市城区范围内无自有住房或无租住公有住房、或未享受政府其他保障性住房；

（三）市政府引进的特殊专业人才和国家、省部级劳模、国家英模、荣立二等功以上的复转军人不受收入限制；

（四）市政府规定的其他条件。

另，单身人员申请公租房时，应年满法定结婚年龄。

符合购买经济适用住房或申请廉租房保障条件的住房困难家庭均可申请公租房，并优先保障。

第十七条 申请公租房，应当如实提交下列材料：

（一）公共租赁住房申请表；

（二）家庭成员身份证和户口簿；

（三）家庭成员收入的证明材料（由所在工作单位或街道办事处出具）；

（四）家庭住房状况的证明材料：由房产管理档案中心出具房产信息证明；借住住房的家庭需提供单位或办事处出具的借住证明；

（五）新就业职工和来邓务工人员，提供申请人与用人单位签订的劳动合同或缴纳社会保险证明。

第十八条 城市中等偏下收入住房困难家庭，以家庭为申请单位，申请人的配偶及未成年子女应作为共同申请的家庭成员参与申请；离异家庭的未成年子女列入法定抚养方的家庭成员申请。夫妻双方未在同一户籍的，只能由一方作为申请人提出申请，另一方户籍所在地负责调查相关情况并提供相关证明。新就业职工和来邓务工人员可以家庭也可以个人为申请单位。申请人和共同申请人只限申请承租一套公租房。

第十九条 公租房的申请与准入实行“三级审核、两级公示”制度。

（一）初审。申请人向所在单位或居委会提出申请，并填写《邓州市公共租赁住房申请表》。所在单位或居委会受理后，通过入户调查、访问邻里等方式对申请公租房家庭进行调查、核实，就是否符合规定条件提出初审意见，并将调查情况和初审意见在申请人居住的社区进行公示。

（二）复审。申请人所在单位的主管部门或街道办事处会同民政、人力资源和社会保障、工商等部门对申请人的家庭住房、人口、收入、工作单位等情况进行复审，提出复审意见。

（三）核准。市住房保障部门应当会同有关部门对申请人的条件进行最后核定，通过当地媒体进行公示，公示期限为7天，公示无异议或异议不成立的，审核结果生效。必要时按照《邓州

市保障性住房申请资格联合审查机制实施办法》对申请人的资格进行联审。对最终核定符合条件的，纳入城镇公租房保障范围。不符合条件的，市住房保障部门通知本人并说明理由。

第五章 配租管理

第二十条 符合条件家庭的配租以轮候方式确定，确定后由市住房保障部门出具配租确认通知书。

第二十一条 领取配租确认通知书的申请人应在收到市住房保障部门发出入住通知后 30 日内，到住房保障部门签订《公租房租赁合同》；未按期签订合同的，视为自动放弃。

第二十二条 已确认公租房资格的家庭或个人发生以下情况之一的视同放弃，2 年内不得再次申请。

- (一) 未按规定时间、地点参加选房的；
- (二) 参加选房但放弃所选住房的；
- (三) 已经选房但拒绝在规定时间内签订合同的；
- (四) 签订租赁合同后无正当理由放弃的。

第六章 租赁管理

第二十三条 《公租房租赁合同》为格式合同，每次租赁合同期限原则上不超过 3 年，承租期满后仍符合条件的可续租。新就业职工续租期限不超过 3 年，续约期满后，仍符合申请条件的，需另行提出申请。

承租人享有按合同约定使用公租房的权利。

第二十四条 承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不

得擅自对房屋进行装修。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。

第二十五条 承租人在租赁期限内死亡的，共同申请人可按原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

第二十六条 公租房的租金标准由市物价部门会同财政、住房保障部门依据社会经济发展水平，供应对象的承受以及市场租金水平等因素综合考虑，按房源所在区域实施差别化收取。租金实行动态调整，每2年向社会公布一次。

第二十七条 承租人应当按时交纳公租房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务等费用。

第二十八条 公租房小区物业管理，由住房保障部门选聘专业物业服务公司承担；物业服务费由价格部门核定。

第七章 出售管理

第二十九条 政府或融资平台拥有全部产权的公共租赁住房，实行以租为主、先租后售。市人民政府公共租赁住房主管部门在优先满足租住需求之后，剩余房源可部分出售。可用于出售的公共租赁住房原则上不超过当地公共租赁住房规划建设总套数的30%。城镇低收入住房困难家庭可以优先申请购买。用于出售的公共租赁住房房源应相对集中。公共租赁住房主管部门应当对可出售房源的位置、户型、价格等情况进行公示。

第三十条 公共租赁住房承租者在承租届满规定年限后，可

申请购买。配售价格按照届时同地段普通商品住房评估价格的一定比例确定，并取得全部产权。具体配售办法由市人民政府公共租赁住房主管部门会同国土资源、财政等部门制定。

第三十一条 市人民政府公共租赁住房主管部门面向保障家庭配售的公共租赁住房，凭《邓州市公共租赁住房配售合同》和公共租赁住房缴款凭证，可办理房屋权属登记、土地分割登记、房屋性质为普通商品住房，土地性质为住宅出让。

第三十二条 公共租赁住房保障对象购买公共租赁住房满 3 年（以房屋配售合同签订时间为准）后，方可上市交易。配售后公共租赁住房在办理房屋权属登记时应在房屋权属证书上注明 3 年内不得上市交易的字样。

第三十三条 实行公共租赁住房专项维修资金制度。

通过公共租赁住房配售资金和租金收入按照一定比例提取方式筹措专项维修资金，专户存储，专款专用。

第三十四条 配建的已售商业用房、商品住房或已配售的公共租赁住房购买人应缴纳住宅专项维修资金。

第三十五条 购买人已经缴纳住房公积金的，可提取公积金或利用公积金贷款购买公共租赁住房。

第八章 退出管理

第三十六条 租赁合同期满，承租人应退出公租房。需要续租的，应在合同期满前三个月内提出申请，并重新如实申报家庭人口、收入、住房、财产等变动情况。经审核符合条件的，重新

签订租赁合同。

第三十七条 承租人通过购买、获赠、继承等途径获得其他住房，或收入超过政府规定公租房保障标准的，应当退回公租房。

第三十八条 公租房承租人有下列行为之一的，应解除租赁合同，其行为记入信用档案，5年内不得再申请。

- (一) 采取提供虚假证明材料等方式取得公租房的；
- (二) 转租、出借的；
- (三) 改变公租房结构或使用性质的；
- (四) 承租人无正当理由连续空置6个月以上的；
- (五) 拖欠租金累计6个月以上的；
- (六) 违反租赁合同约定的。

第三十九条 承租人在合同期满或终止租赁合同后，应当腾退所承租的公租房。确有特殊困难的，给予一定的过渡期限；逾期拒不腾退的，按合同约定办理，并在适当范围内公告，由住房保障部门或者具体实施部门依照有关法律法规处理。

第九章 监督管理

第四十条 市住房保障部门应当建立公租房档案，详细记载规划、计划、建设和住房使用，以及承租人的申请、审核、轮候、配租、配售、违法违规等有关信息。

第四十一条 市住房保障部门应当对承租公租房人员履行合同约定情况进行监督检查，有关单位和个人要如实提供资料。

第四十二条 承租人隐瞒或伪造住房、收入等情况，骗取公

租房，社会单位为申请人出具虚假证明材料的，由有关部门对承租人和直接出具虚假证明材料的主管人员及直接责任人依法依规追究责任。

房地产中介机构不得为公租房代理转让、出租或转租，否则由相关部门依法处理。

第四十三条 公租房的规划、计划、建设、分配、使用和管理工作接受社会监督。有关部门收到举报后，应当依照各自职责及时核实并作出处理。

第四十四条 有关行政管理部门的工作人员在公租房规划、计划、建设、分配、使用和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，由有关部门依法依规追究责任。

第十章 附 则

第四十五条 本办法自发布之日起施行，邓政办〔2014〕20号文同时废止。

HNDZD-2017-ZF004

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室。

邓州市人民政府办公室

2017年10月31日印发

