

滑县人民政府文件

滑政〔2015〕21号

滑县人民政府 关于印发滑县公共租赁住房管理办法的通知

各乡（镇）人民政府，产业集聚区管理委员会，县人民政府有关部门及有关单位：

《滑县公共租赁住房管理办法》已经县十四届人民政府第20次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

2015年6月25日

滑县公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为解决我县县城规划区内住房困难家庭、新就业职工和外来务工人员的住房困难问题，规范我县公共租赁住房的申请、审批、分配、使用和退出等管理工作，实现住房保障的公开、公平、公正，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《住房城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》（建保〔2014〕91号）、《河南省住房和城乡建设厅关于转发住房城乡建设部并轨后公共租赁住房有关运行管理工作意见的通知》（豫建住保〔2014〕26号）等文件规定，结合我县实际情况，制定本办法。

第二条 本县县城规划区内的公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理，适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房（以下简称公租房），是指限定建设标准和租金水平，面向本县县城规划区内住房困难家庭、新就业住房困难职工和在本县稳定就业的外来务工人员出租或出售的保障性的住房。公租房采取先租后售、租售并举的办法统一进行分配管理，优先解决原廉租住房保障对象住房困难，剩余房源统一按公租房分配。

公租房通过新建、收（回）购、长期租赁等多种方式筹集，可

以由政府投资，也可以由政府提供政策支持社会力量投资。

公租房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条 实行廉租住房与公租房并轨运行。廉租住房转为公租房使用，廉租住房保障对象纳入公租房保障范围。

第二章 部门分工

第五条 县住房和城乡建设局（以下简称住房保障部门）负责本县的公租房管理工作，负责拟订全县保障性住房的年度计划和相关政策等；县房产管理中心负责保障性住房建设、分配和运营、管理等工作。

县发改、监察、财政、民政、审计、公安、国土、住建、规划、金融、环保、工商、地税、人社、住房公积金等部门按照《滑县人民政府关于建立保障性住房建设和资格审核联席会议制度的通知》（滑政文〔2012〕24号）文件规定的职责，做好公租房管理的有关工作。

乡镇人民政府、产业集聚区管委会负责辖区内公租房的资格初审工作。

第六条 各有关部门应当加强保障性住房信息系统建设，做好准入条件、住房分配等信息公开和审核公示工作。建立健全档案管理制度，规范住房保障档案管理。

第三章 保障方式

第七条 公租房保障，采用实物配租和发放住房租赁补贴两种保障方式。

第八条 住房租赁补贴是指向符合廉租住房条件的保障对象按照本办法规定发放住房租赁补贴，由其自行承租住房。

第九条 实物配租是指向符合公租房保障条件的对象提供住房，按照公租房租金标准收取租金。

第十条 公租房保障采用分级、分类相结合的管理模式。

第十一条 经批准其他投资主体负责的公租房的申请条件、保障标准、申请、安置、管理、使用等具体办法由其按照相关政策制定。

第四章 申请条件

第十二条 申请公租房应具备以下条件：

凡在本县县城规划区内稳定居住 6 个月以上、人均住房建筑面积不超过 15 平方米(含 15 平方米)的住房困难家庭和新就业职工、外来务工人员,均纳入公租房保障范围。其中：人均住房建筑面积低于 15 平方米（含 15 平方米）、人均收入低于最低生活保障标准 3 倍的城镇家庭，经本人申请，按廉租住房的标准缴纳租金或享受廉租住房租赁补贴。

第十三条 申请公租房保障家庭应向住房保障部门提供以下

资料：

- （一）申请人及家庭成员身份证明；
- （二）户籍证明或养老金缴存证明、与用工企业签订的用工合同；
- （三）单位或社区出具的住房困难证明；
- （四）经房产管理部门备案的私房租赁合同；
- （五）申请廉租住房保障人员，还应出具县城规划区城镇户籍证明和家庭收入证明；
- （六）其他必要的材料。

第十四条 申请家庭和申请人的认定。除新就业住房困难职工、外来务工人员个人申请之外，其他一般以家庭为单位。具有法定的赡养或抚养关系，且长期共同生活在一起的人员视为一个家庭。

第十五条 家庭收入和财产状况。申请家庭收入和财产的状况认定工作由县民政部门负责。

第十六条 家庭人均住房面积计算。凡家庭人口中拥有住房的，按房屋总建筑面积除以家庭人口数进行计算。

第十七条 有下列情形之一的，不得申请公租房：

- （一）通过购买商品住房取得本县户籍的；
- （二）本人或者配偶、未成年子女在本县县城规划区内有私有产权房屋的；
- （三）本人或者配偶已经租住公有住房的；

(四) 已经享受住房保障政策的;

(五) 县政府规定的其他情形。

第五章 审核登记

第十八条 实行常态化申报和相对集中受理审核。申请廉租住房家庭的收入及财产状况,由县民政部门按照有关规定进行认定,并出具证明。

(一) 申请: 申请人向其居住地所在乡镇人民政府、产业集聚区管委会、所在单位提出申请,领取《滑县公租房申请审批表》,并按照规定提交相关资料,书面声明家庭收入、财产状况和住房状况,出具诚信承诺书或授权委托书,并由申请人签字确认。

(二) 初审: 乡镇人民政府、产业集聚区管委会、所在单位按照有关规定对申请人住房、人口、收入和实际生活状况进行调查核实,并对申请人提交的材料准确性、真实性进行初审。符合条件的,乡镇人民政府、产业集聚区管委会、所在单位提出初审意见,并在政府所在地和受理单位进行公示;公示期满,对公示无异议或者经查证异议不成立的,将审核意见连同申请材料、调查情况、公示情况等相关材料报县住房保障部门。

申请廉租住房的家庭由县民政部门收到材料后,通过信息核对平台,对申请人家庭收入和财产状况进行调查核对,提出审查意见。

(三) 审核: 住房保障部门收到材料后,对申请家庭的人口、收入和住房状况进行审核并提出审核意见。

县公安、住建、金融、工商、地税、人社、住房公积金等单位收到住房保障部门信息核对通知后，在规定时间内出具审核意见并反馈至住房保障部门。

（四）登记：经审核符合条件的，由住房保障部门在滑县政府网站和滑县房产管理局等网站上进行公示。公示期满，对公示无异议或者经查证异议不成立的，登记为住房保障对象。

（五）租金标准政府投资建设的公租房租金实行政府定价，由县住房保障部门会同相关部门按照略低于同品类、同地段、同类型住房市场租金水平的原则确定，报县人民政府批准后实施。

公共租赁住房租金标准应当定期向社会公布，并定期调整。

第六章 配租管理

第十九条 在全县范围内开展公租房需求调查和申报，掌握需求信息。根据需求对象申报情况，完善住房保障规划、建设和管理，对保障对象实行分类分期准入和轮候。

县住房保障部门应当根据当年房源情况制定配租方案并向社会公布。配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，供应对象范围等内容。

第二十条 公租房配租户型应与申请人的家庭人口、代际关系等相适应。

第二十一条 已登记的住房保障供应对象，采取抽签或其他方式确定配租对象，配租结果应当向社会公开。

第二十二条 准予承租公租房的承租人在配租时，家庭成员中有享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等，优先安排公租房。

第二十三条 配租对象取得公租房房号后，公租房所有权人或者其委托的运营单位与配租对象应当签订房屋租赁合同。租赁合同签订前，所有权人或者其委托的运营单位应当将房屋租赁合同文本、承租人公约、物业收费标准等主动告知承租人，明确相关权利和义务。

第二十四条 房屋租赁合同示范文本由住房保障部门依据有关规定制定。

第二十五条 签订租赁合同前，申请人应当按照规定交纳租房保证金。租房保证金由公租房所有权人或者其委托的运营单位专户银行存储。租房保证金可用于抵扣承租家庭欠缴租金和违约金等。承租家庭腾退住房时，返还租房保证金剩余本金。

第二十六条 发生以下情形之一的，视同放弃租赁资格：

- （一）未在规定的时间、地点参加抽签的；
- （二）参加抽签后但拒绝已选中住房的；
- （三）已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；
- （四）其他放弃租赁资格的情况。

第七章 使用与退出

第二十七条 公租房的所有权人及其委托的运营单位应依合

同约定，切实履行对公租房及其配套设施的后期管理和运营维护责任，确保公租房的正常使用。

政府投资的公租房维修养护费用主要通过公租房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决。

公租房采取社会化管理服务方式。物业服务收费实行政府指导价。

第二十八条 公租房所有权人及其委托的运营单位不得改变公租房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

第二十九条 承租人不得擅自装修所承租的公租房，确需装修的，应当取得公租房所有权人或者委托的运营单位同意。

第三十条 租赁期满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向县住房保障主管部门提出申请。

县住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公租房；拒不腾退的，公租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，要求承租人腾退公租房。

第三十一条 公租房承租人违反租赁合同有下列行为之一的，公租房所有权人或者其委托的运营单位有权依法单方解除租赁合同并收回住房，造成损失的，公租房所有权人或者其委托的运营单位有权要求承租人赔偿损失：

（一）将承租住房转借、转租的；

- (二) 擅自改变承租住房使用用途、结构和配套设施的；
- (三) 经催告，欠缴租金累计满 6 个月的；
- (四) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房的；
- (五) 不再符合公租房承租条件的；
- (六) 法律、法规规定的其他情况。

第三十二条 建立实施保障对象自行申报、主管部门和社区核查、群众举报查实等制度，形成常态化的公租房保障退出核查机制。住房保障对象人口、住房、经济状况发生变化，已不符合相应条件的，或者承租人违反规定使用公租房的，要在规定期限内腾退或停止发放住房租赁补贴；逾期不腾退且确无其他住房的，要按原租金价格 1—5 倍缴纳租金。对违规使用公租房的或领取住房租赁补贴的，要按有关规定或合同约定予以严肃处理；对拒不服从退出管理的，依照规定或合同约定可以向人民法院提起诉讼。

第三十三条 公租房承租期间发生的物业管理服务费以及承租人使用公租房发生的水、电、气、热、通讯、有线电视等费用由承租人承担。

第三十四条 政府投资的公租房和商业配套租金收入，按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级财政，实行收支两条线管理。租金收入全额返还公租房管理部门，专项用于公租房维护及管理费用等。

第三十五条 房地产中介服务机构不得提供公租房出租、转让、出售等经纪业务。

第八章 资格复核

第三十六条 住房保障部门会同有关部门对住房保障家庭或个人的住房、收入、财产、人口等家庭情况每3年进行复核。

第三十七条 复核时需要提供以下资料：

- （一）家庭成员身份证、户籍薄原件及复印件；
- （二）家庭成员的收入证明，低保家庭提供低保证、低保金领取存折原件及复印件；
- （三）婚姻状况证明原件和复印件；
- （四）已享受的最近的住房保障情况说明；
- （五）申请人承诺授权书原件；
- （六）家庭情况（成员、婚姻、住房等）发生变化的，另提供相关证明材料；
- （七）其他必要的证明材料。

第九章 监督和法律責任

第三十八条 建立住房保障信息“五公开”。落实政务公开和住房保障信息公开要求，公开住房保障各项法规制度和规范性文件，公开保障性住房房源信息，公开保障对象信息（其中身份证号码应隐蔽部分号码），公开审批流程，公开分配（含配租或领取补贴）、取消资格和责令退回等信息结果，接受社会各界监督。

第三十九条 强化失信惩戒。对于弄虚作假、采取隐瞒家庭收入和住房条件等不正当手段骗租或骗取补贴的，已经登记但尚未实物配租或领取补贴的，要取消其准入登记，已经配租或领取租赁补贴的，除按本办法要求退回、强制执行外，且2年内不得再次申请公租房。

第四十条 公租房管理工作实行逐级负责制度。有关部门及其工作人员在公租房管理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。

第十章 附则

第四十一条 本细则自2015年6月25日起施行。

抄送：县委各部门，县人武部。

人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

滑县人民政府办公室

2015年6月25日印

发