

周口市人民政府文件

周政办〔2015〕98号

周口市人民政府办公室 关于印发市公共租赁住房管理办法（试行）的 通知

各县（市、区）人民政府，市经济开发区、东新区、港口物流产业集聚区管委会，市人民政府有关部门：

《周口市公共租赁住房管理办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真结合各自实际，抓好贯彻落实。

2015年9月21日

周口市公共租赁住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范公共租赁住房规划、建设、分配和管理，解决城镇居民、城镇新就业职工和外来务工人员等住房困难家庭的住房问题，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号），住房和城乡建设部等部门《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）、《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），河南省人民政府《关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《关于加快发展公共租赁住房的意见》（豫政〔2011〕52号），河南省人民政府办公厅《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），河南省住房和城乡建设厅等部门《转发住房和城乡建设部、财政部、国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租房并轨运行的通知》（豫建住保〔2014〕2号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇居民、城镇新就业职工、外来务工人员等住房困难家庭租售的保障性住房。

第三条 本市行政区域内公共租赁住房的规划、建设、分配和管理，适用本办法。

第四条 公共租赁住房的规划、建设、分配和管理工作遵循“政府主导，市场运作，社会参与；科学布局，配套完善；租售并举，先租后售；公开公正，严格监督”的原则。发展公共租赁住房布局上坚

持以中心城区为主，建设主体以政府为主，建设方式以集中建设为主。

第五条 市住房保障部门主管本市公共租赁住房工作。财政、国土资源、市发展改革、民政、规划、公安、人力资源和社会保障、住房公积金、税务、工商、监察等部门在各自职责范围内负责公共租赁住房相关工作。县级人民政府住房保障部门负责本行政区域内的公共租赁住房规划、建设、分配和管理工作。政府住房保障管理工作经费纳入财政预算。

第二章 建设管理

第六条 市、县人民政府住房保障部门应会同财政、国土资源、发展改革、规划等部门，按照“统一规划、合理布局、综合配套、方便生活”的原则，科学编制住房保障规划、保障性安居工程建设计划和土地供应计划。

第七条 公共租赁住房建设用地实行计划单列，优先供应。政府或政府委托国有投资主体建设的公共租赁住房，建设用地可实行划拨供应，并按规定减免相关费用。以其他方式投资建设公共租赁住房，建设用地采用出让等有偿方式供应。

第八条 依法收回使用权的国有土地和储备土地应优先安排用于公共租赁住房建设。

第九条 公共租赁住房主要采取政府投资建设、政企合作建设、开发企业配建、用工企业自建等模式建设。公共租赁住房建设实行“谁投资，谁所有”，经市、县人民政府住房保障部门批准，投资者权益可依法转让。公共租赁住房性质和用途原则上不得改变，确需改变的，经市、县人民政府住房保障部门批准，政府有优先收购权。

公共租赁住房应按有关规定办理房屋权属登记和租赁登记，不得

擅自改变用途。未经市、县人民政府住房保障部门批准，不得分割登记，不得分户转让，不得办理分户权属登记。

第十条 结合公共租赁住房保障对象的家庭结构、代际关系和人口数量，合理确定一居室、一室一厅、两室一厅等套型的结构比例，单套户型建筑面积控制在 60 平方米以内。公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第十一条 政府投资的公共租赁住房建设资金来源主要包括：

- (一) 中央和省投资补助和以奖代补资金；
- (二) 市、县财政预算安排资金；
- (三) 按宗地直接提取不低于土地出让收入总额 3% 比例的资金；
- (四) 住房公积金增值收益扣除管理费和贷款风险准备金后的资金；
- (五) 统贷统还、债券融资、住房公积金贷款和商业银行贷款等资金；
- (六) 公共租赁住房租售收入；
- (七) 公共租赁住房配建的商业用房和商品住房租售收入；
- (八) 政府规定的其他可用资金。

第十二条 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投资新建、改建、收购、租用等方式筹集。已建成或在建的廉租住房、社会捐赠的住房统一并入公共租赁住房，统称为公共租赁住房，实行并轨运行，统筹管理。产权存在争议或者纠纷、存在质量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。

第十三条 公共租赁住房建设、回购、转让、经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。

第十四条 支持符合条件的公共租赁住房投融资主体发行企业债券，专项用于公共租赁住房建设。鼓励金融机构为符合条件的公共租赁住房建设项目发放中长期贷款，鼓励担保机构为符合条件的公共租赁住房建设项目提供担保。

第十五条 公共租赁住房实行工程质量终身责任制。建设、勘察、设计、施工、监理等单位的法定代表人、工程项目负责人、工程技术负责人、注册执业人员要按照各自职责，对所承担的工程项目在设计使用年限内的工程质量负终身责任。

第十六条 公共租赁住房项目建设应按工程建设强制性标准的规定进行勘察、设计、施工、监理、验收，遵循工程招标投标、施工图审查、施工许可、质量监测、质量监督、安全监督、工程监理、竣工验收备案等建设程序。

第十七条 公共租赁住房建设和管理实行施工公示牌制度和永久性标示牌制度，主动接受社会监督。

第十八条 任何单位或企业不得借公共租赁住房名义，为本单位职工谋取不正当的分配住房福利，不得变相搞商品房开发。

第三章 准入与租金

第十九条 住房困难家庭承租公共租赁住房应同时符合下列条件：

- （一）申请人年满 18 周岁；
- （二）申请人在就业地人均住房建筑面积低于 16 平方米；
- （三）申请人未租赁或购买过保障性住房。

外来务工人员应在就业地应有稳定的工作单位（场所），且签订劳动合同满 1 年。

第二十条 住房困难家庭承租公共租赁住房应同时提供户籍、住房、工作、婚姻等证明资料，在申请过程中，申请人提供的证明不能说明情况的，应需提供相应的延伸证明。

第二十一条 申请人对申请材料的真实性负责。申请人应书面同意住房保障部门核实其申报信息。

第二十二条 申请公共租赁住房应遵循下列程序：

（一）申请人提出申请，并提交相应证明资料；

（二）市、县住房保障部门受理。申请材料不齐全的，应当一次性书面告知申请人补正。

（三）市、县住房保障部门核准。市、县住房保障部门收到申请资料后，进行审核，审核通过后，进行为期 7 天的公示。经公示无异议或经查证异议不成立的，给予登记，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。

第二十三条 开发区、产业集聚区和工业园区内集中建设的公共租赁住房，用人单位可以代表本单位职工集中申请。

第二十四条 市、县人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，按照略低于同地段住房市场租金水平的原则，合理确定所辖行政区域的公共租赁住房租金标准，报本级人民政府批准后实施，并根据房屋租赁市场租金价格变化，适时调整经本级人民政府批准后向社会公布。公共租赁住房的租金应与物业服务费一并收取，分账核算。

第四章 租赁管理

第二十五条 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。

第二十六条 公共租赁住房分配程序：

（一）确定公共租赁住房房源；

（二）住房保障部门制定分配方案并向社会公布；

（三）分配方案公布后，保障对象到市、县人民政府住房保障部门进行意向登记。

分配方案应包括房源的位置、数量、户型、面积及租金标准、供应对象范围、意向登记时限等内容。

（四）市、县人民政府住房保障部门确定分配对象排序。分配对象排序的过程和结果应当向社会公开。

（五）分配对象排序确定后应予以公示。公示无异议或者异议不成立的，分配对象按排序选择公共租赁住房。分配结果应向社会公开。

第二十七条 审核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、伤病残退休军人等，可以优先安排公共租赁住房。

第二十八条 配租对象选择公共租赁住房后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当与配租对象签订书面租赁合同。租赁期限一般不超过5年，合同期满应重新对承租人进行资格审核，符合条件的可继续承租。租赁合同签订前，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当将租赁合同中涉及承租人责任的条款内容和应当退回公共租赁住房的情形向承租人明确说明。

合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当在30日内将合同报住房保障部门备案。

第二十九条 公共租赁住房租赁合同示范文本由市、县人民政府住房保障部门制订。公共租赁住房配租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、租金标准和支付方式；
- （四）房屋维修范围和责任；
- （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。

因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经住房保障主管部门批准，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房，或承租人直接申请调整公共租赁住房。

第三十条 社会投资、企业和企业参股投资等非政府投资方式建设的公共租赁住房，纳入政府统一管理范畴。

第三十一条 政府投资或政府参股投资部分建设的公共租赁住房的租金收入应单独核算，按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款、房屋维护、设施更新、租赁补贴、物业服务补贴、投资补助等费用支出。配套商业服务设施租金收入按照有关规定执行。

第三十二条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用，不得擅自改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配

套设施的规划用途。

政府投资建设的公共租赁住房租金收缴、维护养护、日常巡查、资产管理等运营管理事项住房保障部门负责。

非政府投资建设的公共租赁住房运营和维护管养由房屋产权单位负责，也可委托政府运营机构统一管理，政府运营管理机构可以收取相应的运营管理服务费。

第三十三条 政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由同级财政补助。

非政府投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人承担。

第三十四条 市、县人民政府住房保障部门应建立公共租赁住房房源档案管理制度。

第三十五条 市、县人民政府住房保障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。对房屋内易损易耗设施及使用不当造成设施设备损坏的,由承租人负责维修或赔偿。

第三十六条 承租人不得擅自装修所承租的公共租赁住房。确需装修的,应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意,且不得破坏建筑结构。

第三十七条 租赁期届满需要续租的,承租人应当在租赁期满3个月前向市、县人民政府住房保障部门提出申请。市、县人民政府住房保障部门应当对申请人家庭人口、住房、收入等条件进行审核。经审核符合条件的,准予续租,并签订续租合同。

第三十八条 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) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
- (六) 承租人累计 6 个月以上拖欠租金的；
- (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；
- (九) 租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。对应当退回或腾退公共租赁住房的承租人，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

第三十九条 承租人拒不退回或逾期不退回公共租赁住房的，市、县人民政府住房保障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，市、县人民政府住房保障部门可以依照租赁合同向人民法院提起诉讼。

第五章 出售管理

第四十条 政府拥有全部产权的公共租赁住房，实行以租为主、先租后售。

市、县人民政府住房保障部门在优先满足租住需求之后，剩余房

源可部分出售。出售的房源，原则上不超过政府投资建设公共租赁住房房源的 20%。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。住房保障部门应当对可出售房源的位置、户型、价格等情况进行公示。

第四十一条 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。

第四十二条 市、县人民政府住房保障部门面向保障家庭配售的公共租赁住房，凭《周口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。

第四十三条 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。

第四十四条 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。

第四十五条 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。

第四十六条 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。

第六章 监督管理

第四十七条 市、县人民政府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。

第四十八条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由市、县人民政府住房保障部门责令限期改正，并处以 3 万元以下罚款：

（一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；

（二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；

（三）改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的。公共租赁住房所有权人为行政机关的，按照本办法第四十七条的规定处理。

第四十九条 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，市、县人民政府住房保障部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗、隐瞒事实、提供虚假材料等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由市、县人民政府住房保障部门处以 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，取消轮候对象资格；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。

第五十条 承租人有下列行为之一的，由住房保障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。

第五十一条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

违反本规定的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以 1 万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以 3 万元以下罚款。

第七章 附 则

第五十二条 各县（市、区）可根据本办法，结合本地实际情况，制定具体的实施办法。

第五十三条 本办法发布之日起施行，《周口市廉租住房管理办法》（周政〔2011〕81 号）同时停止执行。

周口市人民政府办公室

2015年9月23日印发