

# 永靖县公共租赁住房管理实施细则（试行）

为进一步完善我县住房保障体系，逐步解决城市中低收入家庭住房困难，根据住房和城乡建设部、发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、银监会等七部委《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和《甘肃省公共租赁住房管理办法》的规定，结合我县实际，制定本实施细则：

**第一条** 本实施细则适用于全县公共租赁住房规划、建设、分配、使用及监督管理。

**第二条** 公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

- （一）政府从市场上回购或租赁符合条件的住房；
- （二）在经济适用住房、商品住房开发中配套建设的住房；
- （三）企事业单位利用自有土地建设的住房；
- （四）社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

**第三条** 公共租赁住房面积应设计为40-90平方米，套型为一居室、一室一厅、两室一厅，以60平方米小户型为主，根据家庭人数不同配置相应面积的住房。

（一）政府出资新建的公共租赁住房采取集中建设或配建相结合的方式，面积控制在60平方米以内，套型原则上以一室一厅、两室一厅小户型为主。

（二）为利于引进人才，可适当建设部分90平方米以内的三居室公寓，配建比例不超过公共租赁住房总量的30%。

**第四条** 县住建部门负责全县公共租赁住房的建设并组织实施。由县纪委、发改、审计、财政、自然资源、税务、国资

等部门根据职责分工，负责公共租赁住房有关工作。

**第五条** 公共租赁住房建设用地按划拨方式供应的，享受廉租住房建设的有关土地供应及税费减免等优惠政策。

**第六条** 企事业单位利用符合城市总体规划的自有土地进行公共租赁住房建设，涉及改变土地用途的，应按照规定变更为住宅用地后，方可进行建设。

**第七条** 在商品房开发项目中应配建不低于总建筑面积 5% 的公共租赁住房。配建的公共租赁住房，可按配建面积免收城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金。

**第八条** 社会捐赠住房作为公共租赁住房的，按照国家规定的有关税收优惠政策执行。

**第九条** 公共租赁住房要达到基本设施完善、功能齐全，具备基本居住条件。公共租赁住房的建设，应当积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省电、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设的整体水平。

**第十条** 公共租赁住房项目的验收和保修，按照国家有关规定执行。

**第十一条** 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”，投资者权益可依法转让。

**第十二条** 公共租赁住房建设筹资渠道：

（一）政府投资公共租赁住房建设资金主要渠道：中央安排的专项资金，财政年度预算安排资金，土地出让收益中安排资金，银行、非银行金融机构和公积金贷款以及公共租赁住房租

金收入等。

(二) 非政府投资公共租赁住房建设资金主要渠道：中央安排的专项补助资金，银行、非银行金融机构和公积金贷款，公共租赁住房租金收入和企事业单位自筹资金等。

**第十三条** 公共租赁住房建设用地以划拨方式供应。有偿方式出让的，土地出让收益、地方政府权限范围内的税费，原则上全额安排用于公共租赁住房建设。

#### **第十四条** 准入管理

##### 一、申请方式

公共租赁住房可以以家庭、单身人士、多人合租方式申请。

(一) 家庭申请的，需确定 1 名符合申请条件的家庭成员为申请人，其配偶和具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员为共同申请人。

(二) 单身人士申请的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来永靖县工作人员可以作为单身人士申请。

(三) 多人合租的，合租人均需符合申请条件，且人数不超过 3 人，并确定 1 人为申请人，其他人为共同申请人。

##### 二、申请条件

申请人应年满 22 周岁且 60 周岁以下，在永靖县有稳定工作和收入来源，具有租金支付能力，家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米的住房困难家庭；新就业的大中专院校及职校毕业生、县直机关、乡镇工作人员、特岗、乡村教师、医护人员、



退役军人和进城务工及外地来永靖县工作的无住房人员，直系亲属在永靖县拥有住房，且人均面积大于 13 平方米的不得申请。

（一）有稳定工作是指：

1、与用人单位签订 1 年以上劳动合同。

2、在永靖县居住 6 个月以上的灵活就业人员。

3、县直机关、乡镇工作人员，特岗、教师、医护人员等事业单位工作人员。

（二）收入限制标准是指：单身月收入不高于 4000 元，财产不高于 30000 元；2 人家庭月人均收入不高于 4000 元，财产不高于 40000 元；超过 2 人的家庭人均月收入不高于 3000 元，财产不高于 50000 元。县政府将根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数等因素的变化定期调整，并向社会公布。

月收入包括工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、养老金、其他劳动所得及财产性收入。不包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金。

县政府引进的特殊专业人才和在永靖县工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭不受收入限制。

（三）无住房是指：申请人和共同申请人在永靖县无私有产权住房（私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋），未申购廉租住房，且申请之日前 3 年内在永靖县未转让住房。

(四) 住房困难家庭是指：长期居住在本县的人均住房建筑面积低于 13 平方米的家庭。计算方法为：人均住房建筑面积=住房建筑面积÷家庭户籍人口数。

住房建筑面积按房屋权属证书登记的面积为准, 家庭人口按户籍人口计算。

(五) 住房资助能力是指：申请人父母、子女或申请人配偶的父母在永靖县拥有住房，且人均住房建筑面积达到 35 平方米以上。

### **第十五条 申请要求**

(一) 申请人可到县住建部门申请。

(二) 申请人应如实填写申请表，承诺所填内容真实有效，并对提交材料的真实性负责。

(三) 每个申请人及共同申请人只限申请承租 1 套公共租赁住房。

(四) 申请人及配偶名下不得登记有非营用性车辆并注册工商营业执照。

(五) 申请材料

#### **1、身份证明**

永靖户籍的申请人和共同申请人出具县公安机关制发的居民身份证和户口簿原件及复印件, 非永靖县户籍的出具公安机关制发的居民身份证和居住证。

#### **2、婚姻状况证明**

已婚人员需提供结婚证，未婚人员提供婚育证明，离异人员提供离婚证或者生效的法律文书。

### 3、工作、收入证明

(1) 签订劳动合同的提供劳动合同，务工单位出具收入证明。

(2) 灵活就业人员提供就业单位和收入证明。

(3) 县直机关、乡镇工作人员、特岗、乡村教师、医护人员及事业单位在编工作人员由所在工作单位出具证明。

共同申请人有工作的，应当按照上述规定提供收入证明，无工作的由户籍所在地乡镇人民政府出具证明。

### 4、住房情况证明

有工作单位的申请人和共同申请人，由单位出具住房情况证明，住房困难家庭由户籍所在不动产登记中心出具住房情况证明。

### 5、其他需提供的材料：

- (1) 引进的特殊专业人才由县人社部门出具引进人才证明；
- (2) 省部级以上劳模、英模提供劳模、英模证书；
- (3) 荣立二等功以上的复转军人提供立功受奖证书；
- (4) 大中专院校及职校毕业生提供毕业证书；
- (5) 伤残军人提供残疾证。

以上规定材料属证明的提交原件，属证件、证书或合同的提交复印件，并提供原件核对。

## **第十六条 审核配租**

### (一) 受理、初审

对申请材料齐全的，县住建部门应予以受理，自受理之日起 20 个工作日内进行资格审核并提出审核意见。受理期为每



季度首月 1 日至 15 日集中办理。

## （二）公示

对复审合格的申请人在各自社区或电视台进行公示，内容包括收入、住房等相关情况，时间不少于 7 个工作日。对公示对象有异议的，县住建部门接受举报，并在 10 个工作日内完成核查。经核查异议成立的，应书面告知申请人并说明理由。

## （三）轮候

经公示无异议的进入申请人轮候库，申请人可在县住建部门进行查询。轮候期限为自申请之日起日历数 180 天，轮候期内仍没有房源配租的本期轮候结束，进入下一期轮候，申请人需重新提交审核表。轮候期间，申请人工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应积极主动地及时向县住建部门如实提交书面材料，重新审核资格。

## （四）配租

县住建部门应当将配租房源的户型、数量、地点、申请时间段等相关信息在指定地点适时公布，并按申请的时间段、选择的公共租赁住房户型面积进行抽签配租。

1. 配租时间段是指县住建部门公布的房源及申请人能够参与办理配租的申请时间范围。

2. 原则上申请人的家庭人数与配租的公租房户型面积相对应，家庭成员 1-2 人配租建筑面积 50 平方米以下住房，2-3 人配租建筑面积 50 平方米以上住房。

家庭成员只有父女或母子两人的，可按 2-3 人配租。

## （五）签订合同

领取配租确认通知书的申请人应在收到入住通知后的5日内，携带本人身份证和入住通知书到县住建部门签订《永靖县公共租赁住房租赁合同》（以下简称租赁合同）。未在规定时间内签订租赁合同的，视为自动放弃，本次申请配租作废，但可重新申请，申请时间按重新申请之日计算。

## **第十七条 租赁管理**

### **（一）合同管理**

1. 租赁合同签订期限最短为1年，首次租赁期限合同期最长为2年。

2. 租赁合同应当明确下列内容：

- （1）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （2）房屋用途和使用要求；
- （3）租金及其支付方式；
- （4）房屋维修责任；
- （5）违约责任及争议解决办法；
- （6）其他约定。

3. 承租人签订租赁合同之日，按要求一次性交纳保证金，以保证租赁合同的正常履行。租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金及利息，违约的可从保证金中抵扣应承担的相关费用。

4. 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。

### **（二）租金管理**



1. 公共租赁住房的租金标准应依据社会经济发展水平、房源筹集渠道、保障对象承受能力以及市场租金水平等因素综合考虑，以保证正常使用和维修管理为原则，由县物价部门会同县财政、住建部门研究确定，原则上应控制在租赁市场价标准的 70%左右。租金实行动态调整，每 2 年向社会公布 1 次。

2. 公共租赁住房租金按建筑面积计算，承租人应按年交纳租金，交纳日期按《永靖县公共租赁住房租赁合同》约定执行，合同期满仍未办理续租的，每日按应付月租金额的 3%缴纳滞纳金。

3. 政府投资建设公共租赁住房的租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，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以及公共租赁住房的维护、管理和投资补助。

4. 对承租人拖欠租金和其他费用的，按租赁合同约定执行。

5. 基本租金标准：北苑小区每平方米每月 5 元；瑞景小区每平方米每月 6 元；盐锅峡小区每平方米每月 3 元。

承租人收入低于当地规定标准的，可以依照有关规定申请住房租赁补贴或者减免。

6. 公租房租赁期限首次租赁期限为 2 年。符合保障条件续租的按期增加月租金，第一期续租在原月租金标准的基础上增加 50%；第二期续租在原月租金标准的基础上增加 100%；第一期续租为 2 年，第二期 1 年，不超过两期 5 年。

### （三）房屋管理

承租人有下列行为之一的，县住建部门有权解除合同，收

回公共租赁住房，其行为记入信用档案，5年内不得申请公共租赁住房。

1. 采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

2. 转租、转借或擅自调换所承租公共租赁住房的；

3. 改变公共租赁住房结构或使用性质的；

4. 无正当理由连续空置6个月以上的；

5. 在公共租赁住房中从事违法活动的；

6. 承租人死亡且无共同申请人的或拖欠与住房相关费用累计6个月以上的；

7. 承租人超出合同约定之外对住房保障部门提出无理要求的；

8. 公共租赁住房因政府需要另作他用的，双方均应服从，合同终止；

9. 承租人无法正常联系超过1个月的，县住建部门在申报公安机关备案后有权开锁查验房屋；

10. 承租人与邻里发生矛盾经调解无效的；

11. 承租人应爱护并合理使用公共租赁住房及附属设施，公共租赁住房原则上不允许私自装修，如承租人私自装修，在租赁期满后不得拆除或人为毁坏已装修内容，否则不予清退已交纳的租赁保证金。对公共租赁住房内部附属设施因使用不当造成损坏的，由承租人承担维修或赔偿责任；

12. 承租人应当按照签订的《永靖县公共租赁住房租赁合同》每年向县住建部门申报住房、收入等情况，未在规定时间内

内申报的，视为自动放弃租赁住房，合同终止；

13. 多人合租的，由申请人负责签订租赁合同、缴纳租金及其他费用；

14. 租赁合同期限未满，承租人申请退房的，经县住建部门同意，合同终止，按实际租住时间计算租金，剩余租金退还承租人；

#### （四）管理模式

1. 县住建部门负责公共租赁住房的租金收取、房屋使用、维护和住房安全情况检查。

2. 县住建部门组建或选聘的专业物业服务公司承担公共租赁住房物业管理，物业服务费按县物价部门批准的收费标准收取。

### 第十八条 腾退管理

（一）租赁合同期满，承租人应退出公共租赁住房，需要续租的，应在租赁合同期满3个月前提出申请，提出续租申请但经审核不符合续租条件的应当退房，未按合同约定提出续租申请的，不再受理配租，取消保障资格。符合条件的重新签订租赁合同，并对原承租住房享有优先权。

（二）承租人通过购买、获赠、继承等方式在永靖县获得住房或在租赁期内超过政府规定收入标准的，应当退出公共租赁住房。因房屋装修或暂时无法入住的，需提出书面申请，可给予延期退房，延期时限最长不超过6个月。

（三）承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并结清房屋租金、水、电、气、物业等相关费用，原有住房和设



施有损坏、遗失的，承租人应恢复、维修和赔偿。

（四）承租人在租赁合同期满或终止后，不符合租住条件但暂时无法退房的，可以给予 3 个月过渡期。

### **第十九条 监督管理**

（一）县住建部门有权对承租人的租住资格进行抽查复核，承租人应予以配合，经抽查不符合条件的，取消租住资格。

（二）承租人隐瞒或伪造住房、收入等情况，骗取公共租赁住房的，解除租赁合同，收回房屋，5 年内不得再次申请，承租期间按公共租赁住房租金标准的 3 倍计收租金，并依法追究 responsibility。

（三）对出具虚假证明材料的单位和个人，由县住建部门提请有关部门依法追究相关责任人员的责任。

（四）县住建部门设立举报电话、举报信箱，接受社会监督，对举报的违法违纪行为，要及时核实并作出处理。

（五）政府职能部门的工作人员在公共租赁住房资格审核和监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，要依法依规追究责任。

**第二十条** 本实施细则解释权归永靖县人民政府。

**第二十一条** 本实施细则自印发之日起施行。