

中共翁源县委办公室

中共翁源县委办公室 翁源县人民政府办公室 关于印发《翁源县城区公共租赁住房 管理办法》的通知

县直各有关单位：

《翁源县城区公共租赁住房管理办法》已经县委、县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向县住建局反映。

中共翁源县委办公室
翁源县人民政府办公室

2020年1月14日

翁源县城区公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为完善翁源县城区住房保障体系，建立和规范公共租赁住房制度，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号发布）和《公共租赁住房资产管理暂行办法》（财资〔2018〕106号文印发）的有关规定，结合我县的实际。

第二条 本办法适用于县城区范围内公共租赁住房的规划、建设、分配、使用和监督管理工作。

第三条 翁源县住房和城乡建设管理局（以下简称县住建管理局）负责县城区公共租赁住房的发展规划、建设计划、房源筹集、政府投资公共租赁住房的配租、分配安置和监督管理等工作；县住房保障中心负责政府投资公共租赁住房的建设、租金收缴、维修养护等工作；县民政部门负责申请公共租赁住房家庭收入的核定工作；各居委会、龙仙镇政府负责受理公共租赁住房的租赁申请并分别进行初审、复审和公示。县发改、纪委监委、财政、自然资源、民政、人社、统计、金融、税务、龙仙镇政府等部门按照职责分工，负责公共租赁住房保障的相关工作。

第二章 公共租赁住房建设和房源筹集

第四条 公共租赁住房的建设实行“政府主导，社会参与；

统筹规划，多方建设；政策支持，严格监管”的原则。

政府鼓励和扶持社会力量投资开发建设公共租赁住房。

第五条 县政府投资建设的公共租赁住房，由县住房保障中心作为项目法人，采用社会化、专业化的模式实施工程项目的建设和管理。

第六条 公共租赁住房的规划，应充分考虑低收入住房困难家庭对交通、就业、入学、就医等基础设施条件的要求，合理安排区位布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。

第七条 公共租赁住房建设用地，应当在土地供应计划中优先安排，并纳入县城规划区土地利用年度计划和住房保障规划年度实施计划，在申报年度用地指标时单独列出，并予以重点保障。政府投资建设的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应；其他方式投资的公共租赁住房用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。

第八条 新建公共租赁住房应满足基本居住需求，可以是成套住房，也可以是集体宿舍。成套建设的公共租赁住房单套建筑面积以 40 平方米左右，以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行宿舍建筑设计规范的有关规定。

第九条 新建公共租赁住房应综合考虑安全、环保、实用和经济等因素进行普通装修。

第十条 政府投资公共租赁住房建设的资金来源，主要包

括：

- （一）国家、省对公共租赁住房建设的专项补助资金；
- （二）政府年度财政预算安排；
- （三）从土地出让净收益中按照不低于 10% 的比例用于住房保障的资金一并统筹用于公共租赁住房建设；
- （四）积极拓宽融资渠道，通过银行、非银行金融机构和公积金贷款等投融资方式筹集的公共租赁住房建设资金；
- （五）经政府批准可用于公共租赁住房建设的廉租住房保障剩余资金；
- （六）出租公共租赁住房及配套设施取得的租金收入，包括按规定加倍收取的租金、租金滞纳金等；
- （七）上级补助及社会捐赠等用于公共租赁住房筹集的资金；
- （八）经县政府批准可纳入公共租赁住房筹集资金使用范围的其他资金。

第十一条 政府筹集公共租赁住房的房源渠道主要包括：

- （一）政府直接投资建设的公共租赁住房；
- （二）政府管理的空置直管公房转为公共租赁住房；
- （三）县城规划区出让土地（包括招拍挂、“三旧”改造出让）用于商品房开发的项目中按一定比例配建的公共租赁住房；
- （四）政府收购的符合公共租赁住房使用标准的住房；

（五）政府依法没收的可以用于居住的住房；

（六）社会捐赠及其他渠道筹集的公共租赁住房。

第十二条 政府通过土地、税费、信贷等优惠政策鼓励社会力量投资建设和经营公共租赁住房，纳入县城区公共租赁住房建设投资计划，报县住建管理局备案。

公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”，并在房地产登记簿和权属证书上载明公共租赁住房性质；属于共有的，应当注明共有份额。在公共租赁住房性质不变的前提下，投资者权益可以依法转让，但只能租赁，不得出售。

第十三条 外来务工人员集中的开发区和工业园区，可以申请利用自用土地建设公共租赁住房，纳入当地政府公共租赁住房规划（计划）实行统一管理，优先向本开发区或工业园区内符合条件的职工出租。

第十四条 住房困难职工较多的单位，在符合城乡规划的前提下，经政府批准，可以利用自用土地建设公共租赁住房，纳入当地政府公共租赁住房规划（计划）实行统一管理，优先向本单位符合条件的职工出租；剩余房源可由当地政府以成本价收购后纳入公共租赁住房管理，也可由该单位按照县城区公共租赁住房准入条件、租金水平、退出机制等要求自行管理并接受当地政府监督。

第十五条 公共租赁住房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金按照经济适用住房的相关政策执行。由政府、住房

保障部门、经政府批准的企事业单位新建、购买、改建的住房作为公共租赁住房,以及社会捐赠公共租赁住房房源、资金的,按照国家规定的有关税收政策执行。

第三章 申请条件和程序

第十六条 申请政府投资建设的公共租赁住房的家庭应当同时符合以下条件:

(一)申请人及共同申请的家庭成员具有本县县城居民常住户籍,并在县城区工作或居住2年以上(以申请人户口簿为准),申请时仍居住在县城区;

(二)家庭人均月收入低于县城区居民最低生活保障标准的3倍;

(三)无任何形式的住宅建设用地或者无自有产权住房,家庭人均住房建筑面积低于13平方米;

(四)无租住廉租住房、直管公房或单位自管公房;

(五)未享受过以下购房优惠政策:

1. 按房改成本价或标准价购买公有住房;
2. 购买解困房、安居房、经济适用房;
3. 参加本单位内部集资建房;
4. 拆迁安置住房;
5. 政府提供的其他购房优惠政策。

(六)申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前5年内没有购买、出售、赠与、离婚析产或自行委托拍卖过房产。

对本条第（二）项规定条件实行动态化管理。上年度城镇居民最低生活保障标准由县民政局公布后，由县住建管理局及时发布调整实施。

第十七条 符合本办法第十六条（一）至（五）条件的申请家庭，因重大疾病等原因造成经济条件特别困难，在申请之日前5年内转让房产的（不含转让给直系亲属及兄弟姐妹的情况），应提供二级以上（含二级）医院专科医生明确诊断等相关证明材料，经县住建管理局审核批准后可以申请承租公共租赁住房。

第十八条 对政府直接实施的棚户区改造或危旧房改造中的未房改拆迁户，如其家庭成员均无自有产权房且未享受政府其他住房补贴优惠的，可以在拆迁安置时直接申请承租公共租赁住房。

第十九条 申请承租政府投资建设的公共租赁住房应当以家庭为单位并实行家庭成员全名制。申请人与其共同申请的家庭成员应当具有法定的赡养、抚养或收养关系。申请家庭应当以具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。

户籍因就学、服兵役等原因迁出县城区的，可作为家庭成员共同申请。

符合本办法第十七条规定且达到35周岁以上的单身人士，父母在县城范围内无自有产权住房，或父母租住直管公房或单位自管公房人均建筑面积在15平方米以下的，可以独

立申请承租公共租赁住房。

第二十条 政府投资公共租赁住房的申请、审核、公示、轮候程序：

（一）申请人持身份证、户口簿（户籍证明）、婚姻状况证明、计划生育证明、民政部门出具的低收入证明、拥有的房产及现居住住房的权属或承租证明（承租单位房屋的，要求提供租赁合同或单位证明；承租社会房屋的，要求提供租赁合同和房屋租赁登记备案证明；承租期原则上要求1年以上，以租赁登记备案日期为准）、县不动产登记中心提供的查档证明等证明材料向居住地居委会提出申请，填写《翁源县城区公共租赁住房申请表》，居委会（申请人实际居住地与户籍所在地不在同一居委会的，由户籍所在地居委会协助调查）通过邻里访问、入户调查、查档取证（民政等有关部门）以及信函索证等方式对申请人的家庭人口、收入和住房状况以及实际生活水平进行调查评议。

（二）居委会将调查评议结果报县住建管理局，由县住建管理局组织专门人员对评议结果进行复核，并将复核结果分别在居委会和县住建管理局张榜公示7个工作日。

（三）公示结束后，县住建管理局组织召开由县民政局、县纪委监委等相关部门组成的审核小组进行调查核实，对核实符合条件的，县住建管理局在翁源县政府网站公示15个工作日。

（四）在公示期内，对无投诉或经调查核实投诉不实，符合公共租赁住房保障条件的，由县住建局作为公共租赁住房保障对象予以登记，书面通知申请人，并向社会公开登记结果。经审核，不符合规定条件的，县住建局应当书面通知申请人，说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以向县住建局提出申诉。

（五）县住建局根据申请人的家庭收入水平、住房困难程度和申请顺序等，确定相应的保障方式及轮候顺序，并向社会公布。

（六）对轮候到位的申请人，县住房保障中心按照已确定的保障方式，与其签订公共租赁住房合同，安排承租。

申请人应当如实申报家庭收入、资产和住房状况，并对申报信息的真实性负责。

符合配租条件的家庭只能承租一套公共租赁住房，家庭人口为2人（含2人）以下的，原则上安排一房户型，家庭人口为3人以上的，原则上安排二房户型。

第二十一条 已通过廉租住房租赁资格审核，正在轮候的家庭，可直接到县住建局申请轮候公共租赁住房。

第二十二条 处于申请或轮候状态的申请人家庭人均居住面积、家庭年人均可支配收入、家庭人员结构、婚姻状况等情况发生变动的，申请人应当自变动之日起30日内如实向居委会或镇政府提交书面材料，居委会或镇政府应当根据实际情

况重新审核资格条件，按程序报县住建局调整轮候顺序。

第二十三条 处于轮候状态的申请人家庭，在轮候期间购买住房的，取消该家庭的轮候资格。

第二十四条 申请租赁社会力量投资建设的公共租赁住房应符合如下条件(开发区和工业园区内建设的公共租赁住房以及企业利用自有土地建设的公共租赁住房除外)：

(一)具有县城常住户籍2年以上，或不具有本县城户籍但在本县城工作并签订劳动合同的新就业大中专及职校学生、引进的专业人才以及在本县工作并连续缴纳社会保险费满3年的优秀外来务工人员。

(二)个人年收入在3万元以下、家庭年收入在6万元以下，个人资产净值限额为10万元，家庭资产净值限额为20万元。

(三)无自有产权住房且未享受过县城区购房优惠政策，无租住廉租住房、直管公房或单位自管公房。

符合上述条件的单身人士，父母在县城区范围内无自有产权住房，或父母租住直管公房或单位自管公房人均建筑面积在13平方米以下的，可以独立申请承租社会力量投资建设的公共租赁住房。

第二十五条 符合条件的人员申请承租社会力量投资建设的公共租赁住房的，应如实向用工单位申报收入、资产净值和居住情况，无用工单位的应向县住建局如实申报。用工

单位(或县住建局)应对其收入情况进行审核并予以证明。经审核符合收入标准的,将申请人住房状况、家庭收入、资产净值等情况在单位内部(户籍所在地)进行公示,公示时间不少于 10 个工作日。任何组织或个人对公示的情况有异议的,应当在公示期内书面向用工单位(或县住建局)提出,用工单位(或县住建局)应当自接到异议之日起 10 个工作日内重新调查核实。经公示无异议或经核实异议不属实的,申请人或用工单位(或县住建局)应将申请材料、审核证明材料、劳动合同、缴交社会保险证明材料送投资产权人(出租人)备查。经核实异议属实的,用工单位(或县住建局)应将审核结果书面通知申请人。

第二十六条 符合条件的申请人经投资产权人(出租人)认可确定为承租候选人的,投资产权人(出租人)应在认可后的 5 个工作日内将候选人员名单、有关申请、审核资料报送县住建局审核公示;县住建局将申请人姓名、工作单位、现住房状况、家庭年人均可支配收入、受理单位和方式等在翁源建设信息网公示 15 个工作日。

对公示的情况有异议的组织或个人,应当在公示期内书面向县住建局提出,县住建局应当自接到异议之日起 10 个工作日内组织重新调查核实;经公示无异议或经核实异议不成立的,县住建局应当在 5 个工作日内批准申请人取得承租公共租赁住房资格并予以公告。

第二十七条 承租人员、用工单位与投资产权人(出租人)必须签订三方租赁合同。产权人(出租人)应将三方签订的租赁合同报送县住建局存档,纳入县城区公共租赁住房统计报表。

第二十八条 县住建局应建立与市联网的公共租赁住房服务信息平台,完善公共租赁住房承租户及申请人的纸质及电子档案,加强相关档案的管理和利用工作,保证档案数据的完整准确,实现网上实时动态管理和监督。

第四章 租金及租赁管理

第二十九条 政府投资建设的公共租赁住房的租金按照建筑面积计收,具体标准为:

(一)租金按照房屋所在地同期、同区域、同类型普通商品住房市场平均租金的 60% 计收。

(二)公共租赁住房租金计收比例根据经济社会发展及市场房屋租金水平等情况进行调整。具体的调整时间和幅度,由县物价部门会同县住建局提出意见,报县政府批准后公布执行。

(三)符合廉租住房保障条件的家庭承租公共租赁住房的,可以按廉租住房租金标准缴交住房租金。

(四)有物业服务的由县物价局会同县住建局根据广东省物价局、广东省住房和城乡建设厅《关于物业服务收费管理办法》制定具体的物业服务收费标准。

第三十条 社会力量投资建设的公共租赁住房的租金标准原则上不得高于房屋所在地市场租金标准参考价的 80%。

第三十一条 政府投资建设的公共租赁住房租金收入纳入基金预算管理,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,公共租赁住房的维护、管理和投资补助。

第三十二条 公共租赁住房统一由县住建局招聘有资质的物业管理公司进行管理,由县住建局及承租人与聘请的物业管理公司签订委托管理协议。物业管理费用按物价部门核定的等级标准计收,由承租人负担。

第三十三条 承租公共租赁住房,应签订公共租赁住房合同,公共租赁住房租赁合同应当包括下列内容:

- (一)房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况;
- (二)租金、租赁保证金及其支付方式;
- (三)物业管理费、水电费、电视费等费用及其支付方式;
- (四)房屋用途和使用要求;
- (五)租赁期限;
- (六)房屋维修责任;
- (七)停止公共租赁住房保障的情形;
- (八)违约责任及争议解决办法;
- (九)其他约定等。

租赁合同期限原则上为 3 年。

第三十四条 承租公共租赁住房的家庭，应当自租赁合同届满之日前 6 个月内向所在居委会或县住建局如实申报家庭人口、收入及住房变动等情况。县住建局应在 3 个月内完成对申报情况的调查核实工作，并将申报及核实结果告知县住房保障中心，县住房保障中心将按以下规定处理：

（一）经审核符合公共租赁住房租赁条件的，继续提供公共租赁住房，视家庭年人均可支配收入情况按照第三十条的规定相应调整租金标准，并与承租人续签租赁合同；

（二）经审核不再符合公共租赁住房租赁条件的，按租赁合同约定退出所承租的公共租赁住房。

第三十五条 申请公共租赁住房后承租人及家庭成员有下列情形之一的，承租人应当按规定退出公共租赁住房：

（一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

（二）家庭收入、人口、住房(含自建、购买、受赠)等情况发生变化，不再符合公共租赁住房保障条件的；

（三）转租、出借公共租赁住房的；

（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 3 个月以上的；

（六）违反租赁合同约定的其他行为。

第三十六条 公共租赁住房承租人主动申请退出公共租

赁住房的，应向投资产权人（出租人）提出解除租赁合同的书面申请，按规定退出公共租赁住房，并结清水、电、煤气等一切应当由承租人承担的相关费用。

第三十七条 租赁合同期限届满未申请续约或申请续约未获批准以及被取消承租公共租赁住房资格的，承租人应结清有关费用并于合同届满之日后 30 天内腾退出公共租赁住房；暂时无法腾退的，给予 6 个月的过渡期，过渡期内按原租金标准计收租金；过渡期满后仍不腾退的，租金标准按照房屋所在地段市场租金参考价计收，一年后按照房屋所在地段市场租金参考价的 2 倍计收租金。

第三十八条 承租人不得对已装修的公共租赁住房进行二次装修，同时不得对承租的公共租赁住房进行扩建、加建和擅自改变原有使用功能和内部结构。

第三十九条 承租人不得将公共租赁住房出借、转租、分租或闲置，不得擅自改变使用性质，用于从事其他经营活动，不得私自调换。

承租公共租赁住房期间，承租人应当配合公共租赁住房不定期的入户核查工作，主动提供相关证件及租赁合同给工作人员进行核对。

第四十条 承租人拖欠租金的，由投资产权人（出租人）通报其所在单位，并可从其工资收入中直接划扣，承租人工作单位应积极配合执行。

第五章 法律责任

第四十一条 承租人利用公共租赁住房进行违法活动，擅自将承租的房屋转让、转借、转租、分割使用，擅自放空、随意改变住房结构及房屋设施和使用性质，或者无正当理由连续6个月以上空置公共租赁住房或无正当理由累计3个月以上未缴纳房租的，无偿收回承租的公共租赁住房，并追收欠缴租金及违约金。

第四十二条 承租人以虚报、瞒报或伪造等不正当手段取得公共租赁住房租赁资格的，经县住房保障中心查实不符合公共租赁住房申请条件的，可终止租赁合同，无偿收回其所租赁的公共租赁住房，并按公共租赁住房同地段市场租金标准追缴承租期内的租金差额，5年内承租人不得购买或申请承租保障性住房。

第四十三条 承租人人为造成房屋及其附属设施设备损坏或乱搭、乱建危及房屋安全，违反消防、安全、卫生、物业管理等有关规定，造成房屋火灾、倒塌或人员伤亡的，应当承担修复赔偿和由此引起的法律责任。

第四十四条 承租人有违反房屋管理和物业管理法律、法规、规定行为的，依法承担相应责任。

第四十五条 为申请公共租赁住房和低收入家庭住房的申请人出具虚假证明的单位和个人，由其上级主管部门或纪检监察机关依法依规追究单位领导及相关责任人责任；构成犯罪的

的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十六条 公共租赁住房工作的相关职能部门的工作人员在规划、计划、资格审核、评分、房源筹集、配租和监督管理等工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依规严肃追究相关单位和人员的责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附则

第四十七条 本办法自 2020 年 3 月 1 日起施行，有效期 5 年。