

南雄市人民政府文件

雄府〔2019〕76号

南雄市人民政府关于印发《南雄市公共租赁住房管理办法》的通知

市直有关单位：

《南雄市公共租赁住房管理办法》（雄府规审〔2019〕9号），经南雄市人民政府第十五届34次常务会议通过，现予以发布，自发布之日起执行。

附件：《南雄市公共租赁住房管理办法》



南雄市公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为完善本市住房保障体系，规范公共租赁住房管理工作，根据国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、住建部《公共租赁住房管理办法》（第11号令）和《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号），广东省人民政府办公厅《印发关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（粤府办〔2017〕7号），结合本市实际，制定本办法。

第二条 市区（含郊区、水南、河南、黎口、莲塘、铺背村委会）公共租赁住房房源筹集、申请、分配、退出和管理等工作，适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向本市中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工（含新就业大学生、青年医生、教师等专业技术人员）和外来务工人员等对象出租的保障性住房。

公共租赁住房可以通过新建、改建、收购、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、合作投资。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条 公共租赁住房区分不同对象实行分类保障，优先保障低收入困难家庭。

第五条 市解决低收入家庭住房困难工作领导小组负责保障性住房申请家庭资格标准的确定和保障性住房申请家庭在申请审批中存在具体问题的研究。

市住房和城乡建设局负责贯彻实施国家、省、韶关市住房保障政策规定，牵头制定本市公共租赁住房政策，组织目标责任落实等工作，指导和监督住房保障工作。

雄州街道办事处负责做好本辖区保障性住房需求统计申报、公共租赁住房的申请受理、资格初审、入户调查和预审以及家庭财产信息录入等工作。

市住房保障中心负责落实市政府公共租赁住房年度工作目标，拟定公共租赁住房管理制度并组织实施；负责公共租赁住房需求汇总分析、资金测算、房源筹集、资格审核、申请资料终审、实物配租、租赁补贴资金申请和核发及退出管理工作、在保对象相关信息录入和更新，房屋及其配套设施管理和维修养护等具体工作；负责住房保障信息系统建设和管理等工作，组织落实住房保障相关工作。

第六条 资格初审中涉及其他部门审核的内容，由市住房保障中心向各相关部门发函核查。

第七条 发改、民政、财政、税务、公安、人力资源和社会保障、住建、自然资源、住房公积金管理、中国人民银行南雄市中心支行、金融证券和保险机构等部门按照各自职责，协助做好公共租赁住房的相关管理工作。

第二章 房源筹集

第八条 市住房和城乡建设局应当会同相关职能部门，编制公共租赁住房发展规划和年度建设计划，报市政府批准后实施。

公共租赁住房发展规划应当与城市总体规划和土地利用总体规划相协调，纳入国民经济和社会发展规划。

第九条 市自然资源局应当会同相关职能部门，根据公共租赁住房规划建设情况，编制保障性住房土地储备制度。列入保障性住房土地储备计划的用地，非经法定程序不得改变用地性质。

公共租赁住房年度建设用地计划应当纳入年度土地供应计划，用地指标单列，并优先保障。

第十条 公共租赁住房的房源筹集来源包括：

- （一）政府投资建设、收购和统一租赁的住房；
- （二）政府提供政策支持由各类产业园区、企业配套建设的职工公寓和集体宿舍；
- （三）政府提供政策支持由企业投资建设的项目、普通商品住房开发、“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧村庄）改造等各类住房改造项目中配建的公共租赁住房；
- （四）政府依法没收的可以用于居住的住房；
- （五）直管公房中符合条件可转作公共租赁住房的住房；
- （六）社会捐赠及其他渠道筹集的公共租赁住房。

第十一条 鼓励和支持企业及其他机构投资、建设、运营和管理公共租赁住房。

企业投资建设公共租赁住房应当按照政府批准的建设计划、规划方案和人员准入与退出、租金标准、租赁期限等要求进行建设和管理，接受市住房保障中心的监督和管理，并在土地出让合同中予以明确。

第十二条 企业可采取 PPP 模式与政府合作投资、建设、经营公共租赁住房项目。

第十三条 企事业单位在各类园区产业项目中集中或配套建设的职工公寓和集体宿舍如需纳入公共租赁住房管理，应当向市住房保障中心申报，自然资源主管部门在办理用地手续时，应当根据市住房保障中心审核结果明确其公共租赁住房的性质及建设面积，并将批准文件抄送财税部门和市住房保障中心，财税等部门按第十八条所规定予以减免相关税费。

第十四条 公共租赁住房项目规划应当遵循合理布局、完善配套、方便生活的原则。公共租赁住房项目可以规划建设一定比例的配套经营性设施，但其配套经营性设施用地必须通过公开出让方式供地。

第十五条 新建的公共租赁住房满足基本住房需求，套内面积控制在 60 平方米以内。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。

公共租赁住房按照经济、适用、环保、安全的原则进行装修，严格控制建设标准和工程造价。

第十六条 公共租赁住房建设资金按下列渠道筹集：

- （一）年度财政预算安排的专项建设资金；
- （二）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值

收益；

（三）土地出让净收益中规定比例的资金；

（四）中央和省安排的专项补助资金；

（五）公共租赁住房及配套设施扣除相关管理费用后的租金收入；

（六）通过投融资方式筹集的资金；

（七）其他资金。

第十七条 公共租赁住房及其用地性质不得改变，原则上以栋为单位登记产权，混合产权按户办理不动产权证。

企业所有的公共租赁住房可以整体转让，但企业因产业需要配建的公共租赁住房应当与产业项目一并转让，转让后公共租赁住房的性质不变。

第十八条 公共租赁住房建设一律免收各项行政事业性收费，政府性基金，建设、购买、运营等环节的税费减免按财税部门规定执行。

享受政府扶持政策建设并纳入保障性住房统计的职工公寓和集体宿舍，水电费按民用住宅收取。

第三章 申请和审核

第一节 申请原则

第十九条 申请人申请公共租赁住房，应当按照规定提交申请材料，签署隐私授权协议，并对提供的材料真实性负责。

第二十条 申请公共租赁住房以家庭为申请单位，家庭成员是指父母、夫妻、子女和具有法定的赡养、抚养或扶养关系并共同生活的成员。申请公共租赁住房时，应当推举一名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。

新就业职工和专业技术人员申请公共租赁住房的，可以由所在用人单位代表本单位职工统一申请。

第二十一条 申请人及共同申请人已居住直管公房的，经审核符合公共租赁住房条件的，愿意继续承租该直管公房的，由市住房保障中心视房源和需求等实际情况，发放租赁补贴或按照本办法第十条规定，将直管公房纳入公共租赁住房管理，如建筑面积超出应保面积的部分按照市场租金收取；不愿承租现居住直管公房的，按第六十二条配租或领取租赁补贴。

第二节 申请条件

第二十二条 城镇低收入住户困难家庭，申请公共租赁住房须符合下列条件：

（一）申请人与共同申请人应当具有本市市区城镇户籍（含郊区、水南、河南、黎口、莲塘、铺背村委会）且实际居住2年以上（以申请人及共同申请人户口簿为准），申请时仍居住在市区；申请人配偶非本市城镇户籍但在本市工作或居住的，应当作为共同申请人；

（二）家庭人均收入低于城镇低保标准150%；

（三）在户籍所在地无自有房产或家庭人均居住建筑面积低

于 15 平方米；

(四) 家庭人均资产不超过 4 万元；

(五) 申请人及共同申请人在申请受理之日前 5 年内没有转移过房产。

第二十三条 城镇中低收入住房困难家庭，申请公共租赁住房须同时符合下列条件：

(一) 申请人与共同申请人应当具有本市市区城镇户籍(含郊区、水南、河南、黎口、莲塘、铺背村委会)且实际居住 2 年以上(以申请人及共同申请人户口簿为准)，申请时仍居住在市区；共同申请人非本市城镇户籍但在本市工作或居住的，应当作为共同申请人；

(二) 家庭人均收入低于上年度本市城镇居民人均可支配收入 70%；

(三) 在本市无自有房产或家庭人均居住建筑面积低于 15 平方米；

(四) 家庭人均资产不超过 4 万元；

(五) 申请人及共同申请人在申请受理之日前 5 年内没有转移过房产。

第二十四条 符合第二十二、二十三条规定，年满 30 周岁的单身居民；孤儿年满 16 周岁的，可以单独申请公共租赁住房。投靠子女户籍迁入本市的父母，不得单独申请。

第二十五条 申请人及共同申请人因家庭成员、直系亲属或兄弟姐妹有重大疾病，申请人或共同申请人的房产须出售用于救助治病等原因造成经济条件特别困难，在申请之日前 5 年内转移

房产产权（不含转移给直系亲属及兄弟姐妹），根据第二十二、二十三条申请公共租赁住房保障的，不受在申请受理之日前 5 年内没有出售过房产的条件限制。

申请人及共同申请人应当提供二甲以上（含二甲）医院专科医生诊断及住院等相关证明材料。

第二十六条 法定监护人事实上未照顾、抚养的未成年人，由户籍所在地镇人民政府（街道办事处）出具证明后，可与祖辈作为一个家庭申请。

第二十七条 子女家庭（个人）申请公共租赁住房，具有下列情况之一的非本市户籍父母可作为共同申请人：

- （一）父母有残疾或重大疾病需要子女照顾的；
- （二）子女有残疾或重大疾病需要父母照顾的。

第二十八条 新就业职工申请公共租赁住房，须同时符合下列条件：

- （一）具有大专（全日制）以上学历，且自毕业起不满 5 年；
- （二）具有本市城镇户籍，且在本市工作 1 年以上；
- （三）已与本市用人单位签订聘用期为 1 年以上劳动合同；
- （四）在本市区无自有房产或家庭人均居住建筑面积低于 15 平方米；
- （五）在申请受理之日前 5 年内没有转移过房产；
- （六）新就业职工申请公共租赁住房，父母不能作为共同申请人。

第二十九条 外来务工人员住房困难家庭，申请公共租赁住房须同时符合下列条件：

(一) 申请人在本市持有《居住证》3 年以上，且申请时仍在有效期内；

(二) 申请人参加本市社会保险（含基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、失业保险和生育保险）连续缴费（含补缴）满 2 年或 5 年内累计缴费满 3 年；

(三) 申请人在申请时已在本市办理就业登记，已与本市用人单位签订 2 年以上（含 2 年）期限劳动合同，且仍在有效期内；

(四) 家庭人均收入低于上年度城镇居民人均可支配收入 70%；

(五) 家庭人均资产不超过 4 万元；

(六) 申请人及共同申请人在本市区无自有房产，在本市未承租直管公房或单位自管房，且在申请受理之日前 5 年内没有转移过房产。

第三节 申请管辖及审核

第三十条 低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭向雄州街道办事处提出书面申请。

新就业职工和外来务工人员由用人单位向市住房保障中心提出书面申请。

低收入住房困难家庭申请公共租赁住房为常年受理，中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和外来务工人员为集中时间受理，受理时间由市住房保障中心会同雄州街道办事处确定并予以公示。

第三十一条 申请人或家庭应当签署《家庭财产及收入授权

查询委托书》。公共租赁住房申请家庭的自有住房、车辆、固定资产及高消费品等按以下方式计入家庭财产：

（一）房产：家庭自有房产按市场评估价值计入相应的家庭财产额度；

（二）车辆：申请家庭拥有的机动车辆等高消费产品、奢侈品按市场评估价值计入家庭财产额度；

（三）固定资产：申请家庭拥有的各类生产、机器、设备等固定资产按市场评估价值计入家庭财产额度；

（四）银行、证券记录：家庭成员银行存款余额、证券股票市值及余额，计入家庭财产额度；银行、证券股票累计交易记录额度（单向）超过相应家庭财产准入标准额度2倍的不予受理；

申请人资产评估由市住房保障中心以招标方式采购有资质的估价机构服务，估价所产生费用纳入当年市财政预算，评估成果可根据需要提供给相关部门审核使用。

第三十二条 雄州街道办事处在受理申请后，应安排专人对申请人家庭成员构成、共同居住现状和生活状况等情况，通过入户调查、邻里访问等方式进行调查，调查人应进行调查情况记录并签名，调查情况记录应与申报材料一并送审。

第三十三条 雄州街道办事处经过调查后，认为申请人不符合保障条件的，应当向申请人核发《不予住房保障资格通知书》，并说明理由。雄州街道办事处的审核时间超过3个月的，应书面说明原因。因申请人补办材料等原因造成的延误，不计入审核时间，应在申请材料上备注并由申请人确认。

市住房保障中心自接到雄州街道办事处送达的申请资料后，

应在 30 个工作日内对申请家庭的财产及收入状况进行资料复审，经复审认为申请人不符合保障条件的，应当核发《不予住房保障资格通知书》，并说明理由。对符合条件的人选，由住房保障中心雄州街道办事处在市住房保障网公示，公示期为 7 日。相关部门按照第七条职责分工，在收到查询函之日起 7 个工作日内书面回复核查结果。

市住房和城乡建设局自收到市住房保障中心提交的申请材料之日起 20 个工作日内进行审核，审核结果直接作为终审结果并在市政府公众网公示，公示期为 20 日。经市住房和城乡建设局复审、终审公示符合住房保障条件的家庭，由市住房保障中心核发《准予住房保障资格通知书》，不符合住房保障条件的申请资料应当退回市住房保障中心，并由市住房保障中心核发《不予住房保障资格通知书》。

低收入和中低偏下收入住房困难家庭通知书统一由雄州街道办事处负责送达，新就业职工和外来务工人员申请家庭通知书由市住房保障中心负责送达。

第三十四条 申请人获得保障资格的有效期为 3 年（轮候期间资格有效期顺延），保障起始时间或轮候起始时间以通过市住房和城乡建设局审核时间的次月 1 日开始计算。

第四节 申请资料

第三十五条 低收入、中等偏下收入住房困难家庭类申请公共租赁住房的，申请人与共同申请人均应提供身份证、户口簿等

证明。有工作单位的，提交申请之日前连续 12 个月的收入证明；无工作单位或失业的，提交就业创业证或就业失业登记证；领取最低生活保障金的，提交低保证；已达退休年龄并领取养老金的，提供退休证。

第三十六条 非本市户籍的共同申请人，须结合本人实际情况提供相关的经济状况证明。

共同申请人在本市工作生活的，由雄州街道办事处通过入户调查核实情况，参照本市户籍人口提供相关的经济状况证明。

共同申请人在外地工作的，提交外地工作单位收入证明、工作单位所在地税务部门的纳税申报额清单及社会保险扣除记录清单。

第三十七条 申请人及共同申请人须提交婚姻状况证明材料，已婚的提供结婚证或证明；离异的提供离婚证或离婚协议书、法院判决（裁定）书复印件；丧偶的提供死亡证。

第三十八条 申请人或共同申请人患重大疾病的，应提供二甲以上（含）医院出具的诊断证明。患有精神分裂症疾病或不具有完全民事行为能力的，应提交监护人监护保证书。

第三十九条 符合第二十七条规定纳入子女家庭作为共同申请人的父母，应提供相关的经济状况证明、重大疾病以及残疾证明。

符合第二十五条规定的申请人除需要提交所申请类别公共租赁住房相关资料外，还须提交申请人与患病人的关系证明、二级以上（含二级）医院出具的患病直系亲属或兄弟姐妹诊断及住院证明材料、患病人本人的书面证明。

第四十条 家庭收入包括申请人和共同申请人扣除缴纳的个人所得税以及个人缴纳的社会保险和住房公积金支出后的工薪收入、经营性净收入等。

按照国家规定优抚对象依法享受的抚恤金、补助金、优待金和护理费等待遇；计划生育奖励与扶助金、教育奖（助）学金、见义勇为等奖励性补助；给予独生子女死亡或伤残家庭的特别扶助金等，在准入审核中不计入家庭收入。

申请人和共同申请人以单位名义纳税或者缴交社保的，其工资额作为认定收入的依据；以个人名义纳税或者缴交社保的，高于社保部门公布的最低缴费基数，以实际缴交标准作为收入认定依据，以社保部门公布的最低缴费基数缴交的，结合入户调查及申请人实际申报额及家庭资产情况确定。申请人和共同申请人无工作单位、有劳动能力的按照最低工资收入核定收入。

第四十一条 申请人和共同申请人提供或经调查的单位收入证明、纳税申报额清单、社保清单数额不一致的，以数额最高者作为计算依据。申请人认为记录有误的，以相关部门纠正后的记录作为计算依据。

第四十二条 家庭人均收入以受理申请之日前连续 12 个月的总收入为计算时限。

第四十三条 申请人或共同申请人属于优抚对象、孤老病残人员、见义勇为人员的，须提供民政部门及政府或相关部门的认定材料。

第四十四条 新就业职工学历及就业时间以最后一个全日制学历和毕业时间确定。

第四十五条 申请租赁补贴的家庭，应提交租赁房屋合同、所租赁住房的权属证明、公安部门治安备案材料。

租住公共租赁住房或是承租社会住房纳入公共租赁住房房源统计住房的在保对象，其子女按照相关政策就近入学。

第四十六条 申请公共租赁住房所需的资料应由雄州街道办事处或市住房保障中心以清单方式书面告知申请人，或张贴在公示栏。

第四章 保障方式和标准

第四十七条 对符合低收入、中等偏下收入类家庭，政府可以采取实物配租或发放租赁补贴的方式予以保障。

对拥有自有房产但人均住房面积不足 15 平方米的住房困难类家庭，符合新就业职工类、异地务工人员类条件的申请人，只通过实物配租方式予以轮候保障。

患有精神疾病或不具有完全民事行为能力的申请人，无监护人共居同住的不安排实物配租，只发放租赁补贴。

第四十八条 承租政府公共租赁住房的承租人，按市场租金水平的一定比例支付租金：低收入住房困难家庭类按照 15%收取，中等偏下收入住房困难家庭类的按照 40%收取；新就业职工类、专业技术人员类、异地务工人员按照 60%收取租金。

市住房保障中心根据准入申请情况计算出每户租赁补贴家庭的补贴资金，报市住房和城乡建设局审核，市住房和城乡建设局审核后报市财政局复审，市财政局复审后将按季度发放租赁补贴

至申请人银行帐号，具体发放比例为：

（一）低收入住房困难家庭按市场平均租金水平的 85% 发放；

（二）中等偏下收入住房困难家庭类按市场平均租金水平的 70% 发放。

市住房保障中心可以根据区域租金、保障对象承受能力等情况，会同同级财政等部门适时适当调整租赁补贴发放比例及标准，并报市人民政府批准后实施。

为保证租赁合同的正常履行，承租人租赁公共租赁住房住宅应当缴纳履约保证金并在租赁合同中约定标准和金额，保证金总额不得超过每月市场租金的 3 倍。

第四十九条 补贴标准为市场评估租金 / 人 / 月 × 保障类别比例，住房保障标准为：15 m²（保底保障面积）+ 15 m² / 人，最高保障面积不大于 60 m²。有住房但未达面积标准的按差额计发补贴。现有人均住房建筑面积取整数，小数不计。

第五十条 对发放租赁补贴所需资金，上级财政专项补助不足部分，由市级财政解决。

第五十一条 公共租赁住房周边同地段、同类型住房的市场租金，由市住房保障中心定期委托具有资质的房地产市场评估机构进行评估，确定市场平均租金。

第五章 租金减免条件和标准

第五十二条 对符合以下情形之一配租政府公共租赁住房的在保家庭，可以在家庭保障面积内享受部分减免直至全部租金减

免的政策优惠：

（一）对持有《南雄市优抚对象优待证》的残疾军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、带病回乡退伍军人、参战涉核人员，以及获得有关证书的省级以上劳动模范，其中属低收入住房困难家庭类的租金全免，属其他类别的公共租赁住房保障对象租金减免应缴租金 50%。

（二）对年满 60 周岁以上无劳动能力、无生活来源又无法定赡养、抚养、扶养义务人的孤寡孤独老人，租金全免。

（三）对离休干部、五老人员（指的是我国抗日战争、解放战争时期为我党做过贡献，如今尚健在的老同志）：（1）老地下党员；（2）老游击队员；（3）老交通员；（4）老接头户；（5）老苏区乡干部，租金全免。

（四）承租人或共同申请人因患重大疾病或特殊病种（以市医疗保险规定为准）造成生活困难的，凭二甲以上医院出具的疾病证明（诊断）书，患病期间每月可以减免 50% 租金。

第五十三条 符合低收入、中等偏下收入、住房困难类的在保家庭，只能按照租住社会住房所在区的平均市场租金水平，根据第五十三条规定的租金减免比例，增加享受家庭保障面积部分的租金减免比例相应的租金补贴，超出保障标准部分住房面积的租金由在保家庭自行承担。

第五十四条 除第五十二条规定情形外，在保障家庭确实困难无力承担租金的，由市住房保障中心报市解决低收入家庭住房困难工作领导小组研究决定。

第六章 轮候和配租

第五十五条 本办法所称轮候配租，是指经过审核通过符合条件的公共租赁住房申请对象，按本办法的规定进入轮候并参与配租登记，根据配租原则并按程序对其分配公共租赁住房。

第五十六条 公共租赁住房实施轮候分配制度，市住房保障中心对经审核取得公共租赁住房轮候资格的对象，根据审核公示通过的时间确定轮候顺序。

第五十七条 由市住房保障中心负责统筹、组织、实施和落实公共租赁住房的轮候和配租工作。

第五十八条 经市住房和城乡建设局审核符合保障条件的申请人纳入公共租赁住房保障轮候库。轮候时间一般为 1 年，最长不超过 3 年。

第五十九条 在轮候期间，申请人家庭成员、户籍、收入、住房及财产等情况发生变化，应当自改变之日起 30 日内如实向雄州街道办事处申报，雄州街道办事处应对其资格进行核定并确定是否保留其申请资格，新就业职工和外来务工人员申请家庭直接向市住房保障中心申报，以下情况申请人及共同申请人资格不受影响：

（一）申请人因去世、丧失民事行为能力或被依法限制人身自由等原因，需要变更申请人的；

（二）申请人不变，共同申请的家庭人员发生变化。

第六十条 各类公共租赁住房的实物配租轮候排序，按照轮候时间的先后以及是否属于优先保障家庭等因素确定，具体排序规则为：

（一）本年度优先保障家庭包括：享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老、见义勇为及三级以上（含三级）残疾人、复转军人、单亲母亲家庭；民政部门核定的低保、低收入等住房困难家庭；政府直接实施的棚户区改造或危旧房改造中的拆迁户，经审核符合条件的；

（二）上年年度未获保障家庭；

（三）本年度保障家庭。

同一保障次序中，多人口家庭优先配租。

经两次公开配租仍未获得保障的家庭，在第3年优先予以配租，其优先保障排序在本年度优先保障家庭之前，但放弃实物配租的情形除外。

第六十一条 市住房保障中心根据本年度可供分配的公共租赁住房房源及轮候列位的申请人情况，制定公共租赁住房配租方案。配租方案应当按照第六十条确定配租顺序，明确配租的原则、拟配租的保障类别、拟配租的房源数量及各类别的配租房源数量、租金标准、物业管理费标准等内容。配租方案应向社会公布，公布内容包括房源的位置、数量、户型、面积、配租原则、租金标准等内容。

第六十二条 根据可配租房源的情况，按照房源数与参加配租家庭最高不超过1:1.5的比例确定配租候选家庭，配租的户型与申请对象的家庭人口相对应，原则上2人及以下家庭分配一房一厅；3人及以上（含3人）家庭分配二房一厅。

第六十三条 两次放弃实物配租的申请人，属于低收入住房困难家庭类或中等偏下低收入住房困难家庭类的，只能享受租赁

住房补贴保障方式。其他类别的，从最后一次放弃实物配租之日起重新开始申请。

已享受实物配租的家庭可在合同期满前 6 个月向市住房保障中心申请变更保障方式，并按第六十五条进行资格复核。

已享受租赁补贴的家庭可在每年 6 月份向雄州街道办事处申请变更保障方式，并按第六十七条规定进行资格复核和轮候配租。每个家庭变更保障方式累计不得超过 2 次。

第七章 使用管理和退出

第六十四条 公共租赁住房合同或租赁补贴协议，由市住房保障中心与住户签订并报市住房和城乡建设局备案。

第六十五条 对公共租赁住房在保家庭合同期满前 6 个月内进行定期资格复核。市住房保障中心应会同雄州街道办事处或在保申请人单位向在保家庭核发《住房保障资格定期复核通知书》，通知书应明确复核的时间及需要提供的资料。

未按时提交资料参加资格定期复核的在保家庭，资格定期复核期限届满的次月起由市住房保障中心取消其住房保障资格，并核发《取消住房保障资格通知书》。

市住房保障中心将符合公共租赁住房保障条件的申请资料报送市住房和城乡建设局，市住房和城乡建设局复核后，对不再符合住房保障条件的家庭，市住房保障中心核发《取消住房保障资格通知书》，并更新市住房保障网的相关信息。

低收入和中低收入住房困难家庭通知书由雄州街道办事处负

责送达，新就业职工和外来务工人员家庭通知书由市住房保障中心负责发放。

第六十六条 建立公共租赁住房过渡保障线制度。在保家庭有下列情形之一超出规定在保类别保障标准一定幅度的，仍保留其原保障类别的住房保障资格，由市住房保障中心初审，报市低收入领导小组复审后，市住房保障中心根据复审结果核发《过渡保障资格通知书》：

（一）低收入住房困难家庭类和中等偏下低收入住房困难家庭类在保家庭因经济状况变更，家庭人均收入增加额在保障标准20%（含本数）以内的，仍按照原保障标准类别保障。已享受租金减免政策优惠的，不得重复享受；

（二）因购买住房原因已不符合规定的，享受租赁住房补贴的，从签订商品住房预购合同之日起次月开始停发补贴；享受实物配租的，在保家庭可以申请继续租住原住房至所购住房入住时间，但必须从购房之月起次月按照市场租金缴交租金；

（三）所购住房为精装修的（含二手房），入住时间按住房实际交付时间后延3个月计算；所购住房为毛坯的，入住时间按实际交付时间后延6个月计算。

第六十七条 中等偏下收入住房困难家庭类在保家庭因收入减少，经雄州街道办事处初审、市住房保障中心复审确定为连续3个月家庭人均收入符合低收入住房困难家庭类保障条件的，可从符合条件的次月起享受低收入住房困难家庭类保障，由市住房保障中心核发《类别转换住房保障资格通知书》。

第六十八条 在资格定期复核中发现在保家庭人均收入连续

12个月超出过渡保障线的，从次月起取消原保障类别的住房保障资格及所享受的住房保障待遇。如果仍符合其他类别保障条件的，转入其他类别，经市住房保障中心初审、市低收入领导小组复审后，由市住房保障中心重新核发《类别转换住房保障资格通知书》。已经不再符合保障条件的应退出保障并核发《取消住房保障资格通知书》，同时更新住房保障网相关信息。

第六十九条 享受实物配租家庭，从取消住房保障资格的次月应退回保障性住房，符合过渡保障线制度的家庭，退出时间按第六十七条条确定；存在需要追缴租金差额情形的，市住房保障中心应在《类别转换住房保障资格通知书》、《取消住房保障资格通知书》中明确需要追缴的租金差额以及时限。对租赁期间住户自行装修所产生的费用，在退出房屋时不予退还。

对享受租赁住房补贴的家庭，从类别转换或取消住房保障资格的次月起增减补贴或停发租赁住房补贴。存在需要追缴补贴金额情形的，市住房保障中心应在《类别转换住房保障资格通知书》、《取消住房保障资格通知书》中明确需要追缴的补贴金额以及时限。

第七十条 在保家庭拒不按规定退回补贴、租金差额和实物配租住房的，由市住房保障中心向人民法院提起诉讼，并将其不诚信行为录入住房保障黑名单予以公布，记入诚信系统。

第七十一条 公共租赁住房租金收入和配套设施租金收入，应当按照政府非税收收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。每年度提取租金收入的30%授权市住房城乡建设局支付，用于日常维修管理，租金收入应优先专项用于偿还公共租

赁住房贷款本息、维护和管理支出以及弥补物业服务经费按政府指导价规定标准计算的不足部分。租金收入用于上述款项的不足部分由财政安排。

第七十二条 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）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）擅自互换、出借、转租、抵押所承租公共租赁住房的；
- （四）将所承租公共租赁住房用于经营性用途或者改变使用功能的；
- （五）无正当理由连续闲置公共租赁住房 6 个月以上的；
- （六）无正当理由累计 3 个月以上未交纳租金、物业管理费及其他费用的；
- （七）因故意或者重大过失，造成所承租的公共租赁住房严重损毁的；
- （八）擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （九）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （十）租期届满，提出续租申请经审核不再符合续租条件的；
- （十一）法律、法规或者合同约定的其他违法、违约情形。

承租人有前款规定情形之一的，市住房保障中心应当为其安排 3 个月的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，市住房保障中心可

以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第七十三条 公共租赁住房承租人主动申请退出公共租赁住房的，应向市住房保障中心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、通讯等一切应当由承租人承担的相关费用。

第七十四条 承租人不交纳租金的，其所在单位应当按照住房保障管理机构或产权单位要求协助催款。对无合理理由或不可抗力因素拖欠租金的承租人，市住房保障中心应按照房屋原租金的 1%/天收取滞纳金。

市住房保障中心 应当将无故拖欠租金的承租人名单分别在市住房保障网和居住地公布，同时记入诚信系统。

第七十五条 任何单位和个人对违反本办法相关规定的申请人和承租人，可以向市住房和城乡建设局举报，市住房和城乡建设局应及时进行调查处理。

第八章 法律责任

第七十六条 申请人或共同申请人弄虚作假、隐瞒户籍、家庭人口、收入、资产及住房等情况或者伪造有关证明骗取公共租赁住房或租赁补贴的，经调查核实后，应当驳回其申请或取消其住房保障资格，5 年内不受理其公共租赁住房申请，并将其不诚信行为记入征信记录。已配租的，收回公共租赁住房，并按市场价格追缴租金；已领取租赁补贴的，追回租赁补贴。

对出具虚假证明的单位，由市住房和城乡建设局提请有关部

门依法追究相关责任人的责任。

第七十七条 住房保障主管部门及其他相关部门、住房保障管理机构工作人员违反本办法规定，在公共租赁住房管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附则

第七十八条 本办法实施后，原《南雄市公共租赁住房管理办法》（雄府〔2012〕76号）作废。

第七十九条 本办法自发布之日起施行，有效期五年。