

陵川县人民政府办公室文件

陵政办发〔2018〕57号

陵川县人民政府办公室 关于印发陵川县公共租赁住房管理实施细则的 通 知

崇文镇人民政府,县直有关单位:

《陵川县公共租赁住房管理实施细则》已经县人民政府第52次常务会议讨论通过,现予印发,请遵照执行。

陵川县人民政府办公室

2018年9月29日

(此件公开发布)

陵川县公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为进一步规范公共租赁住房管理,切实改进公共租赁住房供应、分配和运营管理模式,提高房源和资金使用效率,依据国家、省市相关规定,结合我县实际,制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称公共租赁住房,包括公共租赁住房和廉租住房。

第三条 对已分配入住的廉租住房,履行原租赁合同约定,租赁期满后重新签订新的公共租赁住房租赁合同。

第四条 公共租赁住房的保障对象,包括城镇低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和外来务工人员。

第五条 本实施细则所称城镇低收入住房困难家庭,是指家庭人均可支配收入低于陵川上年度城镇居民人均可支配收入80% (不含80%),人均住房建筑面积低于陵川上年度人均住房面积60%或者无住房的家庭。

本实施细则所称城镇中等偏下收入住房困难家庭,是指家庭人均可支配收入在陵川上年度城镇居民人均可支配收入的80%至100%之间(不含100%),人均住房建筑面积低于陵川上年度人均

住房面积 60%或者无住房的城镇家庭。

本实施细则所称新就业无房职工，是指学校毕业或者部队复退的次月起计算不满 5 年，具有县城保障范围内户籍且无住房的从业人员。

本实施细则所称外来务工人员，是指在县人力资源和社会保障部门进行劳动用工备案 1 年以上并缴纳社会保险，无县城保障范围内户籍的从业人员。

县人民政府根据我县经济社会发展水平、居民收入、住房状况等，适时调整配租保障范围、保障对象收入线标准和住房困难条件，并向社会公布。

第六条 县人民政府住房城乡建设主管部门负责组织实施我县行政区域的公共租赁住房管理工作。各有关部门和镇人民政府、社区居委会（村委会），应当依照本实施细则规定和职责分工，互相配合，共同做好公共租赁住房配租与退出管理工作。

发改部门负责核定公共租赁住房租金标准。

住房城乡建设主管部门负责按规定受理申请资料，审核申请家庭住房合同备案情况，结合民政、公安等相关部门出具的意见，审核申请人资格；受理和复核公共租赁住房的投诉，将复核中发现的违纪问题线索移送县纪委监委部门，纪委监委部门对违纪问题线索进行调查核实。

民政部门负责以联合办公等形式组织公安、人社、税务、工

商等部门审核申请人家庭收入、财产情况。

国土部门负责提供申请人家庭房屋产权登记等核查信息。

公安部门负责审核申请人家庭人口情况，负责向民政部门提供申请人家庭车辆、户籍登记核查信息。

人社部门负责向民政部门提供申请人家庭各项社会保险缴纳和务工备案等核查信息。

税务部门负责向民政部门提供申请人家庭上年度的报税、完税信息。

工商质监部门负责向民政部门提供申请人家庭从事个体工商或者投资办企业等登记信息。

崇文镇人民政府负责申请人家庭人口、收入、财产、住房情况核实和配租保障资格初审工作。

其他需要提供申请人家庭收入、财产情况的单位要及时向民政部门提供相关信息。

第二章 建设管理

第七条 县人民政府将结合新型城镇化和户籍制度改革进程，根据我县经济社会发展水平、保障对象需求等情况，通过集中建设、配建、购改租等方式筹集公共租赁住房。

第八条 公共租赁住房套型建筑面积控制在 60 平方米以内，可以是成套住房，也可以是宿舍型住房，以宿舍形式建设的，

要严格执行建筑设计规范的有关规定。

第九条 公共租赁住房的规划选址，应在符合城市总体规划的前提下，充分考虑住房困难群体对交通、就业、就学、就医等的需求，统筹规划布局。满足公共租赁住房选址、规划条件的地方可在建制镇规划建设一定规模的公共租赁住房。

第十条 公共租赁住房建设应达到如下标准：

1. 居室房间地面、墙面和天棚：地面为水泥地面，墙面、天棚仿瓷涂料。

2. 厨房、卫生间地面、墙面和天棚：地面铺设防滑地砖，墙面铺设不低于 1.8 米墙砖，天棚仿瓷涂料。

3. 厨房、卫生间用具：厨房配备陶瓷洗菜盆一个（含水龙头），并安装排风扇和橱柜；卫生间安装坐式便盆立柱台面洗手盆（含水龙头），暗卫生间安装排风扇，预留热水器安装位置及冷热水管。

4. 门窗：分户门采用公安部门批准使用的安全防盗门，内门采用木制成品门；窗（含阳台封闭）采用塑钢窗或阻热性铝合金窗（含纱扇），窗玻璃采用中空玻璃。

5. 灯具：室内采用节能吸顶灯，公共部位采用声光控节能灯。

6. 每户预留通讯、有线、宽带插座

7. 其他：每户预留洗衣机的安装位置，并设置电源插座和上下水配套设施。

第十一条 政府投资的公共租赁住房及其中配套建设的教

育、医疗等公共服务设施建设用地以行政划拨方式供应。其他方式投资建设的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或者作价入股等方式有偿使用。

第十二条 严格执行公共租赁住房配建政策，配建公共租赁住房应与整个项目同时实施，即同时设计、同时施工、同时竣工交付。

第十三条 国土部门在供应建设用地时，应当将规划部门确定的公共租赁住房配建比例、建设总面积、套数、套型比例、建设标准和建成后移交或者回购等内容作为前置条件并在供地文件中予以明确；不配建或不宜配建的项目，应当明确按照规定配建面积缴纳公共租赁住房建设资金的内容。

第十四条 经济适用住房配建的公共租赁住房建成后由政府按照核定的基准价回购，其他项目配建的公共租赁住房建成后由政府按合同约定收回。不配建或不宜配建的项目，应按照该项目住房平均销售价格向住房城乡建设主管部门缴纳应配建公共租赁住房面积部分的建设资金，专户管理，作为公共租赁住房建设（含购改租）资金。

第十五条 鼓励和引导民间资本根据建设规划和年度计划，通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与公共租赁住房建设，按规定或合同约定的租金标准、价格面向政府核定的保障对象出租。

第三章 租金管理

第十六条 县人民政府将结合我县经济发展水平、财政承受能力、住房市场租金水平、建设与运营成本、保障对象支付能力等综合因素，健全完善公共租赁住房租金定价机制。

第十七条 公共租赁住房的租金标准由发改部门确定，政府投资建设并运营管理的公共租赁住房，租金标准一般控制在同时期、同地段、同品质、同类型住房市场租金的 70% 以下；对于城镇低收入住房困难保障对象，租金标准一般控制在同时期、同地段、同品质、同类型住房市场租金的 10% 以下；社会投资建设并运营管理的公共租赁住房原则上按照略低于同地段住房市场租金水平，确定租金标准，县人民政府可依申请，对符合条件的城镇低收入住房困难保障对象给予适当补贴。

第十八条 住房城乡建设主管部门要根据保障对象年度复核结果转换保障对象类别，并调整租金、补贴标准；不符合保障条件的，承租人应当在 2 个月内退出住房，仍按公共租赁住房标准收取租金。2 个月内退出住房确有困难的，可延期 6 个月退出住房，按照市场标准收取租金。6 个月后，无正当理由仍不退出住房的，从次月起按照市场标准的 1.2 倍收取租金。

第十九条 公共租赁住房租金的收取、管理和使用按照国家和省相关规定执行。

第四章 运营管理

第二十条 政府投资的公共租赁住房的租金，由住房城乡建设主管部门或者委托其他单位收取，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，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

第二十一条 集中建设的公共租赁住房项目维修、更新、改造，需使用住宅专项维修资金，按照以下程序办理：

- （一）物业服务企业提出使用建议和方案；
- （二）住房城乡建设主管部门审核同意后，报请财政部门批准；
- （三）物业服务企业按照批准方案组织实施；
- （四）物业服务企业持有关材料，向财政部门申请列支；
- （五）财政部门审核同意后，从本项目住宅专项维修资金专户划转至维修单位。

配建公共租赁住房的住宅项目需使用住宅专项维修资金的，按配建项目住宅专项维修资金使用的相关程序办理。

第二十二条 集中建设的公共租赁住房，应通过公开招标方式确定物业服务企业。

第二十三条 公共租赁住房使用人应当按照物业服务合同（前期物业服务合同）、租赁协议的约定按时足额交纳物业服务费。物业服务费由物业服务企业收取。

第二十四条 经公共租赁住房所有权人或其委托的运营单位同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

第二十五条 公共租赁住房租赁合同统一使用示范文本，合同中要明确租金及支付方式，物业费、水电费等费用的支付方式，房屋用途与使用要求，租赁期限，维修责任，停止保障的情形，违约责任及争议解决办法等内容。

第二十六条 公共租赁住房竣工交付住户使用前，受聘物业服务企业应当与建设单位完成物业公用部位和共用设施设备的承接查验工作。

第二十七条 承接公共租赁住房项目物业服务的企业按合同约定履行维护小区环境卫生、安全保卫、车辆管理和共用部位、共用设施设备的维修、养护、管理等职责。

第二十八条 物业服务企业应当增强服务意识，规范服务行为，提高服务质量。在小区内公开服务项目、服务标准、服务收费标准、临时管理规约等内容，定期收集住户的意见和建议，及时制止违章搭建、改变房屋用途或者擅自拆改房屋等行为。发现公共租赁住房转租、转借、转让、出租、私自调换、经营等情形，应当及时报告住房城乡建设主管部门。

第二十九条 公共租赁住房项目配建的经营性用房、配套公共设施设备及场所的广告、租赁等经营事项，应当由房屋所有权人或者委托物业服务企业经营管理。

第三十条 公共租赁住房配建经营性用房及配套公共设施

设备的经营收入，按照相关规定上缴财政，由财政部门统筹安排使用。

第五章 准入退出

第三十一条 公共租赁住房申请条件

(一)城镇住房困难家庭申请公共租赁住房必须同时符合以下条件：

1. 申请人或家庭成员中至少一人取得县城保障范围内城镇户籍1年以上（保障范围由县人民政府具体确定）；
2. 家庭人均收入低于陵川上年度城镇居民人均可支配收入；
3. 家庭人均住房建筑面积低于陵川上年度人均住房面积60%或者无住房；
4. 县人民政府规定的其他条件。

(二)新就业职工申请公共租赁住房必须同时符合以下条件（可以不受收入及财产限制）：

1. 具有县城保障范围内城镇户籍；
2. 自毕业（复退）的次月起计算不满5年；
3. 具有中专及以上学历；
4. 已与用人单位签订劳动合同或者聘用合同，并参加陵川城镇职工基本养老保险；
5. 县人民政府规定的其他条件。

复退人员同时满足第 1、2、5 条规定。

(三)外来务工人员申请公共租赁住房必须同时符合以下条件(可以不受财产限制):

1. 年满 18 周岁;
2. 持陵川县公安局签发的城市居住证;
3. 家庭年人均可支配收入低于陵川上年度当地城镇居民人均可支配收入(以签发的城市居住证上登记的人口);
4. 已与用人单位签订劳动合同或者聘用合同,并在陵川社会保障部门进行劳动用工备案,缴纳社会保险 1 年以上;
5. 县人民政府规定的其他条件。

第三十二条 实行“敞口”申报,建立常态化申请受理机制,逐步实现随报随审。

第三十三条 鼓励通过租赁补贴方式实施公共租赁住房保障。配租公共租赁住房的家庭,不再发放租赁补贴。

第三十四条 建立常态化分配机制,逐步实现房源即时分配,避免公共租赁住房长期闲置。

第三十五条 住房城乡建设主管部门应当按规定及时组织年度复核工作,已配租公共租赁住房的保障对象应当在每年的 4 月底主动向镇人民政府如实申报上年度家庭人口、收入、财产和住房变化等情况。不按时申报的,责令限期申报,规定期限内仍未申报复核的,按不再符合公共租赁住房配租条件处理。

尚未配租的轮候对象,应当按前款规定申报上年度家庭人

口、收入、财产和住房等情况。不按时申报的，按自动放弃轮候资格处理。

第三十六条 享受公共租赁住房配租保障的家庭有下列情形之一的，由住房城乡建设主管部门会同民政、公安等相关部门作出责令退出决定，收回承租的公共租赁住房。

- (一) 购买或通过其他途径获得住房的；
- (二) 乙方将承租的公共租赁住房转借、转租的；
- (三) 擅自改变房屋用途，拒不整改的；
- (四) 无正当理由连续 6 个月以上未居住的；
- (五) 利用承租房屋进行违法违规活动的；
- (六) 无正当理由连续 6 个月以上未交纳租金及其它费用的；
- (七) 故意损坏承租房屋的；
- (八) 无正当理由不按期申报有关信息，经催告后仍不申报的；
- (九) 不符合公共租赁住房保障条件的；
- (十) 其他违反公共租赁住房租赁合同约定行为的。

第三十七条 住房城乡建设主管部门作出责令退出决定后，应当在 5 日内书面通知当事人。

承租人收到责令退出决定后，必须无条件退出住房。拒不退出的，由住房城乡建设主管部门或者具体实施机构依照有关法律法规规定处置。处置结果通过媒体向社会公布，计入不良信用档

案，不得再申请配租公共租赁住房。

第六章 轮候制度

第三十八条 公共租赁住房实行轮候制度，遵循程序公开、过程公开、结果公开的原则确定轮候顺序。

第三十九条 登记为公共租赁住房配租对象的家庭，同类别的保障对象，符合下列条件之一的，可以优先轮候。

（一）70 岁以上的孤寡老人或 70 岁以上的老人家庭；

（二）现役军人、服现役或者退出现役的残疾军人以及复员军人、退伍军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、现役军人家属等优抚对象；

（三）持有《中华人民共和国残疾人证》的一级、二级重度残疾人；

（四）无劳动能力的重病、大病患者；

（五）其他急需保障的情况。

第四十条 公共租赁住房实物配租时，按照轮候批次（年度）先后，优先满足同批次（年度）轮候对象中的城镇低收入住房困难家庭，其次向剩余轮候对象配租；然后下一批次，以此类推。住房建设主管部门应综合考虑我县保障对象住房困难程度、收入水平、申请顺序、保障需求以及房源等情况，制定详细的轮候配租办法，并向社会公布。

第四十一条 配租对象轮候顺序确定后，住房城乡建设主管部门应当向媒体公示确定轮候对象相关家庭信息。

第四十二条 住房建设主管部门要全面公开公共租赁住房的建设、准入与退出情况等信息，设立使用、管理、服务投诉电话，畅通投诉监督渠道，接受社会监督。

第四十三条 本实施细则由县住建局负责解释。

第四十四条 本实施细则自公布之日起施行，有效期五年，期满自行失效。

抄送：市政府办公厅，市住建局，县委办公室，人大常委会办公室，
县政协办公室，县法院，县检察院，新闻单位。

陵川县人民政府办公室

2018年9月29日印发