高台县公共租赁住房管理实施细则

（送审稿）

第一章 总则

**第一条** 为进一步规范公共租赁住房的建设、分配和管理，根据《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部第11号令)、《关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)、《甘肃省公共租赁住房管理办法》(甘政办发〔2010〕159号)和《张掖市公共租赁住房管理办法》等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本县范围内公共租赁住房的分配、运营、使用、退出及其监督管理，适用本办法。

**第三条** 公共租赁住房是指政府投资，或者政府提供政策支持、社会力量投资，限定户型面积、租金标准，面向城市中等偏下收入的住房困难家庭、新就业无房人员和进城务工人员出租的政策性保障住房。

县人民政府应当根据当地经济社会发展水平、人均可支配收入水平和住房状况，合理确定城市中等偏下收入标准，实行动态管理、定期向社会公布。

**第四条**  公共租赁住房建设管理，应当在国家和省、市、县人民政府政策指导下，遵循政府组织、社会参与、多方建设、统一管理、公平公开、严格监管的原则，在加大政府对公共租赁住房投入的同时，依法采取土地、财税、金融等政策支持，鼓励企事业单位建设公共租赁住房。

**第五条** 县人民政府对全县公共租赁住房工作负总责，对县住建部门实行目标责任管理。

**第六条**  县住房和城乡建设主管部门负责全县公共租赁住 房工作的指导和监督管理，负责县人民政府直接投资建设的公共租赁住房的管理工作。

县住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内公共租赁住房的规划、建设、分配、使用、管理等全生命周期工作。

县民政部门负责城市中等偏下收入住房困难家庭的核验工作。

县发展改革、财政、自然资源、住房公积金管理中心、人社、公安、金融等有关部门各司其职，负责公共租赁住房建设 与管理的相关工作。

社区居委会根据城关镇人民政府的委托，负责公共租赁住房的申请受理、 初审、公示等工作。

企事业单位利用自有土地建设公共租赁住房的，供应对象的认定标准由企事业单位书面提出申请，经县住房和城乡建设主管部门核定后，由企事业单位安排符合核定标准的供应对象 办理入住手续，并报县住房和城乡建设主管部门备案。

第二章 筹资渠道

**第七条** 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；住房公积金增值收益中安排资金；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。

**第八条** 公共租赁住房投资建设实行“谁投资、谁所有”,投资者权益可依法转让，但不得改变公租房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

**第九条** 政府投资建设公共租赁住房的租金收入，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。

租金收入专项用于公共租赁住房投资补助以及维护、维修和日常管理。

第三章 房源筹集

**第十条** 公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

(一)国有投资公司集中建设的住房；

(二)政府从市场上回购或租赁符合条件的住房；

(三)在经济适用住房、商品住房开发中配套建设的住房；

(四)企事业单位利用自有土地建设的住房；

(五)调整并入公共租赁住房的廉租住房(2014年“两房”并轨后统称为公共租赁住房);

(六)社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

**第十一条** 公共租赁住房面积控制在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，以60平方米小户型为主，套型以一室一厅、两室一厅为主。

(二)劳动密集型企业利用自有土地建设的公共租赁住房，面积控制在40平方米以内，套型以一居室公寓为主。

(三)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%。

**第十二条**  新建公共租赁住房应当充分考虑住房困难家庭对交通、就业、就学、就医等需求，合理安排区位布局。

**第十三条**  公共租赁住房建设用地纳入住房规划年度实施 计划，列入年度土地供应计划并优先保障。

**第十四条** 企事业单位利用符合国土空间规划的自有土地 进行公共租赁住房建设，涉及改变土地用途的，应按照有关规定变更住宅用地后，方可进行建设。

**第十五条**  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。

**第十六条**  公共租赁住房的设计与建设，应当符合绿色低碳要求，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，贯彻节能、省地、节水、节材及环境保护规定，推动建设“好房子”。

**第十七条**  公共租赁住房项目的验收和保修，应当执行国家有关规范。

第四章 申请与审核

1. 申请公共租赁住房以家庭为单位，每个家庭确定 1名家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。个人申请 公共租赁住房的，本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请承租1套公共租赁住房。

**第十九条**  申请人应当年满18周岁，在本地就业符合当地 政府收入限制规定的本县无住房或家庭人均住房建筑面积在16 平方米以下的住房困难家庭、大中专院校及职校毕业新就业学生、外地来高工作及进城务工的无住房人员。

**第二十条**  政府引进的特殊专业人才和在本地工作的全国、 省部级劳模、英模，荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭按属地申请公共租赁住房，原则上不受收入限制。

**第二十一条** 同时具备下列条件的本地区城镇居民中等偏下 收入住房困难家庭可以申请公共租赁住房：

(一)无住房或人均住房建筑面积在16平方米以下；

(二)家庭成员人均年收入符合政府规定的收入标准。

**第二十二条** 同时具备下列条件的新就业人员可以申请公 共租赁住房：

(一)取得本县居住证；

(二)在本县有稳定工作和收入来源，与本县用人单位签订 劳动(工作)合同或持有本县营业执照或在本县领取养老待遇；

(三)在本市无城镇住房或家庭人均住房建筑面积低于16平方米。

**第二十三条** 同时具备下列条件的非城镇户籍外来进城务 工人员可以申请公共租赁住房：

(一)取得本县居住证；

(二)连续缴纳社会保险3个月以上；

(三)已与用人单位签订1年以上的劳动合同或者相关单位 出具务工超过1年以上的证明资料；

(四)家庭成员人均年收入符合政府规定的收入标准；

(五)在本县无城镇住房或家庭人均住房建筑面积低于16

平方米 。

**第二十四条** 同时具备下列条件的县政府引进的特殊专业人才和在本地工作的全国、省部级劳模、英模、荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭按属地申请公共租赁住房：

(一)引进的特殊专业人才由县组织人事部门出具的认定文件；

(二)全国、省部级劳模、英模提供劳模、英模证书；

(三)荣立二等功以上的复转军人提供立功受奖证书。

**第二十五条**  申请人在申请公共租赁住房所在地有直系亲 属具备住房资助能力的，不能申请公共租赁住房。

**第二十六条** 申请人在进行线下申请公共租赁住房时，应向 政务服务大厅提交《公共租赁住房申请审核表》,并自备下列纸质材料：

(一)身份证、户口簿复印件或居住证；

(二)本地区城镇居民中等偏下收入住房困难家庭提供申请 人及家庭成员收入证明，并由社区在提供的收入证明上加盖审核公章；

(三)新就业人员和进城务工人员提供与用人单位签订的劳 动合同或者相关单位出具务工超过1年以上的证明资料；

(四)县政府引进的特殊专业人才和在本地工作的全国、省部级劳模、英模、荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭提供相关认定文件或证书。

**第二十七条** 申请人在进行线上申请公共租赁住房时，应在 甘快办APP或甘肃政务服务网进行线上申请，并对照第二十六条上传对应申请材料。

**第二十八条** 优抚对象、消防救援人员等公共租赁住房保障对象，在配租时应当优先安排。享受国家定期抚恤补助的优抚对象、中重度残疾人(一、二、三级)等公共租赁住房保障对象，在配租时予以优先考虑楼层。对符合当地住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。

**第二十九条** 公共租赁住房的供应对象按房源筹集渠道分 类实施。

(一)政府出资建设或回购的公共租赁住房以及政府在商品 房开发项目中配建的公共租赁住房，供应对象主要为本地区中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、进城务工的无住房人员、政府引进的特殊专业人才和在本地工作的全国、省部级劳模、英模，荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭。

(二)企事业单位利用自有土地建设的公共租赁住房，供应 对象资格的认定标准由企事业单位书面提出申请，经县住房和城乡建设主管部门核定后，由企事业单位安排符合核定标准的供应对象办理入住手续，并报县住房和城乡建设主管部门备案。

(三)劳动密集型企业建设的公共租赁住房，供应对象为企 业内部的无房员工，供应对象的认定标准和范围由企业制定，报县住房和城乡建设主管部门备案后执行。

第五章 分配管理

**第三十条** 经审核符合条件的中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和进城务工人员，由县住房和城乡建设主管部门通过随机摇号等方式进行配租，确定后按照下列规定办理手续 ：

(一)中等偏下收入住房困难家庭，由县住房和城乡建设主管部门与申请人签订《公共租赁住房租赁合同》,办理入住手续 。

(二)新就业人员和进城务工人员，由县住房和城乡建设主管部门与申请单位或新就业人员、进城务工人员签订《公共租赁住房租赁合同》,办理入住手续。

**第三十一条** 《公共租赁住房租赁合同》期限最长为5年， 合同中应当明确下列内容：

(一)房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况；

(二)租金及其支付方式；

(三)物业服务费、水电费、电梯费等费用的支付方式；

(四)房屋用途和使用要求；

(五)租赁期限；

(六)房屋维修责任；

(七)停止或者退出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。

**第三十二条** 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出 借、转租或闲置，不得用于从事其他经营活动。

**第三十三条**  公共租赁住房承租人不得擅自对住房进行装 修、改变原有使用功能和内部结构。

**第三十四条**  集中建设的公共租赁住房物业管理，由建设单位(运营管理单位)选聘专业物业公司委托管理。

企事业单位、劳动密集型企业建设的公共租赁住房日常管 理，由单位具体负责。

**第三十五条** 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，公共租赁住房租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金。具体租金标准由县人民政府依据《甘肃省定价目录》的授权制定。原则上应控制在同地段房屋市场租金标准的70%左右。租金实行动态调整，每2年向社会公布1次。

承租人家庭中的孤、老、病、残等特困家庭，无能力支付租金的，民政部门会同县住房和城乡建设主管部门申请动态调整租金减免或补贴额度。

第六章 使用与退出

**第三十六条** 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房 ：

(一)提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

(二)租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住 房并不再符合公共租赁住房配租条件的；

(三)租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，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。

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，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，要求承租人腾退公共租赁住房。

**第三十七条** 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回承租的公共租赁住房，其申请人和共同申请人5年内不得再次申请：

(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)转借、转租或者擅自调换公共租赁住房的；

(三)改变公共租赁住房结构或使用性质的；

(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6个月以上的；

(六)在公共租赁住房中从事违法活动的；

(七)违反租赁合同约定的其他行为。

**第三十八条** 承租人已有其他住房，但拒不腾退公共租赁住房，县住房和城乡建设主管部门按合同约定处理，并在适当范围内公告，必要时县住房和城乡建设主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

**第三十九条** 政府投资建设、配建的公共租赁住房，按照国家有关土地供应及税费减免政策规定执行，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；需要使用住房公积金贷款的，按照国家有关规定执行。

**第四十条** 公共租赁住房运营税收政策按照国家有关规定 执行 。

第七章 监督管理

**第四十一条** 县住房和城乡建设主管部门应当建立公共租赁住房档案，详细记载规划、计划、建设和住房使用以及承租人的申请、审核、轮候、配租、配售以及违法违约情况等有关信息，建立健全公共租赁住房申请、审核、公示、轮候、配租和租后档案管理制度，保证档案数据的完整、准确，实现公共租赁住房信息化管理。

**第四十二条** 县住房和城乡建设主管部门对公共租赁住房承租人履行合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人予以配合，如实提供资料。有关单位为公共租赁住房申请人出具虚假证明材料的，对其主管人员和直接负责人依法依纪追究责任。

**第四十三条** 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。

**第四十四条**  公共租赁住房管理部门及其工作人员在公共 租赁住房管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，或者有其他违法行为的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十五条**  在满足公共租赁住房保障对象需求的前提下，富余的公共租赁住房可以用作保障性租赁住房，也可以将城镇稳定就业的非户籍住房困难家庭纳入保障范围，并与保障性租赁住房对象衔接。

第八章 附 则

**第四十六条** 本实施细则自发布之日起施行，有效期五年。原《高台县公共租赁住房管理实施办法》(高政发〔2013〕65号)同时废止。