

陕县人民政府文件

陕政〔2015〕13号

陕县人民政府 关于印发陕县公共租赁住房管理暂行办法的 通 知

各乡、镇人民政府，县政府各部门：

现将《陕县公共租赁住房管理暂行办法》印发给你们，
请结合实际，认真贯彻执行。



陕县公共租赁住房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为完善我县多层次住房保障体系,多渠道解决中等偏下收入家庭住房困难,根据住房和城乡建设部等七部委《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保〔2010〕87号)和《河南省人民政府关于加快发展公共租赁住房的意见》(豫政〔2011〕52号)以及《三门峡市人民政府关于印发公共租赁住房管理暂行办法的通知》(三政〔2012〕27号)精神,结合实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本县建成区范围内公共租赁住房的规划、建设、分配、使用、管理及监督。

第三条 本办法所称公共租赁住房是指由政府提供政策支持,限定户型面积、供应对象和租金标准,面向本县中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和外来务工人员等供应的政策性、保障性住房。

第四条 公共租赁住房管理工作坚持政府组织、社会参与、多元投资、统筹发展、依法管理的原则。

第五条 县住房和城乡建设部门负责全县公共租赁住房管理工作并组织实施,负责县本级公共租赁住房申请对象的审核、建库、配租、租金收取及住房出售、回购管理工作;配合有关部门

制定租金标准和住房销售价格;

县发展改革、财政、住建、国土资源、民政、人力资源社会保障、公安、税务、金融、监察等有关部门各司其职,密切配合,共同做好公共租赁住房的管理和监督工作。

县住房和城乡建设局负责本辖区内公共租赁住房的建设管理工作,并组织实施。各乡(镇)依照本办法规定,负责辖区内公共租赁住房申请的受理、审核、公示、登记等工作。

第二章 建设管理

第六条 县人民政府组织县住房城乡建设、发展改革、城管、国土资源、人力资源社会保障、民政、财政等部门,依据本县国民经济、社会发展规划、住房建设规划和住房保障规划,编制本县公共租赁住房发展规划。

县住房城乡建设部门会同县发展改革、城管、国土资源、财政等部门,根据公共租赁住房发展规划和社会需求,编制本县公共租赁住房建设年度计划,报县人民政府批准后实施,并作为年度建设目标任务分解的主要依据。

第七条 公共租赁住房的房源主要包括:

(一)政府投资建设或回购的;

(二)商品住房、经济适用住房以及城中村、棚户区改造项目

中配套建设的;

(三)企事业单位利用自用土地集资建设的;

(四)公民、法人或其它社会机构建设的;

(五)廉租住房和公有住房按照有关规定转换的;

(六)社会捐赠及其他渠道筹集的。

第八条 成套建设的公共租赁住房,单套建筑面积要严格控制在 60 平方米以下。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房,应严格执行《宿舍建筑设计规范》有关规定,建筑面积控制在 40 平方米以下。

第九条 公共租赁住房建设用地纳入本年度土地供应计划,并优先保障。

政府投资建设或委托建设的公共租赁住房,建设用地按划拨方式供应,享受经济适用住房建设的优惠政策。其他方式投资的公共租赁住房,建设用地可以采取出让、租赁或作价入股等方式有偿使用,并将所建公共租赁住房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等作为土地供应的前置条件,所建住房只能租赁,不得出售。

第十条 商品住房、经济适用住房以及城中村、棚户区改造项目中配建公共租赁住房的,应将配建面积、套型面积、装修标准等内容作为土地出让的前置条件予以明确。在商品住房开

发项目中配建公共租赁住房的配建面积可享受经济适用住房的优惠政策。

第十一条 鼓励各类企业、法人或其它社会机构在符合城市总体规划、控制性详细规划以及专项规划的前提下,利用自用土地建设公共租赁住房。需要改变土地用途的,应按照国家有关规定变更为住宅用地后,方可进行建设。

第十二条 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。

第十三条 新建公共租赁住房应统筹规划、合理布局、配套建设,充分考虑住房困难家庭对交通等基础设施条件的要求,采取集中建设和在商品住房、经济适用住房以及城中村、棚户区改造项目中配套建设的方式进行。

第十四条 新建公共租赁住房项目,国家和省明文规定不得减、免之外的其他行政事业性收费予以免收;县人民政府规定权限范围内的经营服务性收费减半征收。

第十五条 公共租赁住房的建设,应积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备,提高住宅建设的整体水平。

第十六条 公共租赁住房工程项目的竣工验收和质量保修,按照国家有关规定执行。

第十七条 建设公共租赁住房,应在办理建设工程规划许可前,持下列材料向县住房城乡建设部门提出申请:

- (一)建设公共租赁住房申请;
- (二)法人资格证明;
- (三)项目建设计划文件;
- (四)建设项目选址意见书;
- (五)银行出具的资本金证明;
- (六)建设用地规划许可证;
- (七)项目规划总平面图及标准层、非标准层平面图;
- (八)商业网点用房、物业管理用房比例。县住房城乡建设部

门应当自收到申请之日起 15 日内出具核实意见。

第十八条 公共租赁住房建设资金的来源渠道:

- (一)中央、省安排的专项资金;
- (二)县财政年度预算安排资金;
- (三)公民、法人或其它社会组织自筹资金;
- (四)银行、非银行金融机构和公积金贷款;
- (五)发行债券;
- (六)通过投融资等方式筹集的资金。

第十九条 政府投资建设的公共租赁住房,建设贷款的本金和利息由公共租赁住房租售收入或财政性资金等方式偿还。

第二十条 政府投资建设的公共租赁住房建设资金、租售收入实行专户管理,专款专用,禁止挪用。

第二十一条 公共租赁住房的权属应按投资主体确定,“谁投资、谁所有”,投资者权益可依法转让。政府直接投资建设或委托建设及出资回购的公共租赁住房不得出售。

第二十二条 企业建设的公共租赁住房产权归企业所有;项目享受财政补贴的,政府产权比例控制在 20%以内,并按每年 1%的比例逐年退出政府产权。

第二十三条 企事业单位职工通过集资方式建设的公共租赁住房,不受房改政策和经济适用住房政策限制,房屋所有权按土地成本与出资比例综合确定,并在房屋权属证上予以明确标注。

第三章 申请与准入

第二十四条 申请公共租赁住房以家庭为单位,每个家庭确定一名符合申请条件的家庭成员为申请人,其它家庭成员为共同申请人。单身人士申请公共租赁住房本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请、承租 1 套公共租赁住房。

家庭成员是指具有法定的赡养、扶养、抚养关系且共同生活的人员。

第二十五条 同时具备下列条件的中低收入家庭可以申请租赁公共租赁住房：

(一)家庭成员中至少有 1 人取得本县常住户口 3 年以上；家庭成员有户口迁入的，迁入时间必须在 1 年以上；

(二)无自有住房或未租住公有住房；

单身人员申请租赁公共租赁住房的，除应符合前款规定条件外，年龄应满 28 周岁。

第二十六条 同时具备下列条件的新就业职工可以申请租赁公共租赁住房：

(一)具有本县常住户口；

(二)已与用人单位签订劳动(聘用)合同；

(三)本人及其父母在陕县范围内无自有住房且未租住公有住房。

第二十七条 同时具备下列条件的来陕县务工人员可以申请公共租赁住房：

(一)连续缴纳社会养老保险费 1 年以上或累计缴纳社会养老保险费 3 年以上；

(二)已与用人单位签订 2 年以上的劳动合同；

(三)在陕县范围内无自有住房；

(四)非本县的户籍证明。

第二十八条 符合廉租住房条件的家庭,未实行实物配租和领取租金补贴的,可以申请公共租赁住房。

第二十九条 申请租赁公共租赁住房时,应向户籍所在地的乡(镇)人民政府提出申请,按《陕县廉租住房保障办法》规定的程序进行资格认定,提交下列材料:

- (一)《陕县公共租赁住房申请表》;
- (二)家庭成员身份证件、户口簿;
- (三)月收入证明;
- (四)婚姻状况证明;
- (五)住房情况证明;
- (六)县人民政府规定需要提供的其他材料。

对审核无异议的家庭,由县住房城乡建设部门发放《陕县公共租赁住房租赁资格证》(以下简称《资格证》)。

第三十条 新就业职工和外来务工人员申请租赁政府产权公共租赁住房的,由用人单位统一向单位所在地的乡镇民政部门或居委会提出书面申请,参照《陕县廉租住房保障办法》的有关规定进行资格认定,提交以下材料:

- (一)《陕县公共租赁住房申请表》;
- (二)申请人员身份证、户口簿(户籍证明)、学历证明、劳动(聘用)合同、社会养老保险费缴纳证明等;

(三)申请单位出具的担保书和申请人员的收入证明;

(四)申请单位营业执照;

(五)其他需要提供的相关材料。

第四章 配租管理

第三十一条 公共租赁住房租金标准由县价格主管部门会同县财政、住房城乡建设部门依据经济社会发展水平、供应对象支付能力以及市场租金水平等因素综合确定,原则上控制在市场租赁水平的 75%左右。

公共租赁住房租金标准按年度实行动态调整,每年向社会公布 1 次。

第三十二条 公共租赁住房租金按照产权性质,实施差别化收取。

具有政府产权以及政府委托建设的公共租赁住房,按照政府公布的租金标准收取。

商品住房和城中村、棚户区改造项目中配建的公共租赁住房,可根据政府公布的租金标准适当上浮,但上浮幅度不得超过 20%。

第三十三条 公民、法人或其它社会机构组织利用自有土地建设的公共租赁住房,供应对象的认定标准由公民、法人或其

它社会机构书面提出申请,经县住房城乡建设部门核定,安排符合核定标准的供应对象办理入住手续,并报县住房城乡建设部门备案。多余房源纳入保障性住房管理。

第三十四条 企事业单位建设的公共租赁住房,供应对象为企业事业单位内的无房员工和外来务工人员,供应对象的认定标准和范围由企业制定,经县住房城乡建设部门审核、备案后执行。

第三十五条 公共租赁住房配租面积与申请人的家庭人数相对应,2人以下(含2人)选择建筑面积40平方米以下住房,3人以上(含3人)选择建筑面积60平方米以下住房。

第三十六条 取得《资格证》的申请人发生以下情况之一的,视同放弃租赁资格,2年内不得再次申请:

- (一)未在规定的时间、地点参加选房的;
- (二)参加选房但拒绝选定住房的;
- (三)已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的;
- (四)签订租赁合同后放弃租房的;
- (五)其他放弃入围资格的情况。

第三十七条 对符合条件的申请人,按申请的时间段、选择的公共租赁住房地点和相对应的户型面积摇号配租,并向获得配租申请人发放配租通知书。对本次摇号未能获得配租的申请人,进入下一轮摇号配租。

第三十八条 公共租赁住房租赁合同期限为3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)物业管理费、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。

第三十九条 公共租赁住房只能用于承租人自住,不得出借、转租或闲置,也不得用于从事经营活动。

第四十条 承租人享有按合同约定租赁期限使用公共租赁住房的权利。

承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施,不得擅自对房屋进行装修。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的,应负责维修或赔偿。

第四十一条 承租人应当按时缴纳政府规定的公共租赁住房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物

业服务费等费用。

第四十二条 租赁公共租赁住房实行年度复查制度。复查工作由县住房城乡建设部门具体实施。对中等偏下收入的承租人,主要对其申报的家庭收入、人口及住房变动情况进行复查;对新就业和外来务工的承租人,由用人单位向县住房城乡建设部门提供材料,配合做好复查工作。

第四十三条 复查后仍符合公共租赁住房申请条件的,可以继续承租至合同期满。不符合公共租赁住房申请条件的,应退出租住的公共租赁住房。退出确有困难的,经县住房城乡建设部门同意,可以申请最长不超过6个月的延长租住期。延长期内,按同区域同类住房市场价格收取租金。

第四十四条 承租人租赁合同期满,应退出公共租赁住房。需要续租的,应在合同期满前3个月内重新申请,经审核符合条件的,重新签订租赁合同。

第四十五条 承租人通过购买、获赠、继承等方式在本县获得其他住房的,或在租赁期内收入超过本办法规定标准的应退出公共租赁住房。

第四十六条 应当退出的承租人,确有特殊困难的,给予一定的过渡期限;拒不退出的,按合同约定处理,并在适当范围内公告,必要时县住房城乡建设部门可申请人民法院强制执行。

第五章 监督管理

第四十七条 县住房城乡建设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、违法违约情况等有关信息。

第四十八条 公共租赁住房承租人不得擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能和内部结构。

承租人可根据生活需要添加生活设施,自行添加的生活设施在退租时不予补偿。

第四十九条 公共租赁住房承租人有下列行为之一的,解除租赁合同,收回公共租赁住房,其行为记入信用档案,3年内不得申请公共租赁住房;

(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)转租、出借的;

(三)改变公共租赁住房结构或使用性质的;

(四)承租人无正当理由使公共租赁住房连续空置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。

第五十条 公共租赁住房经营单位违反本办法规定,擅自提高公共租赁住房租金标准的,由县价格主管部门依法查处。

第五十一条 公共租赁住房建设单位有下列行为之一的,3年内不得参与公共租赁住房建设活动,并由县住房城乡建设、国土资源等部门根据有关法律、法规进行处罚:

(一)擅自改变公共租赁住房土地用途的;

(二)擅自销售公共租赁住房的;

(三)擅自改变公共租赁住房单套住房建筑面积和套型结构比例的。

第五十二条 县住房城乡建设部门或者其他有关行政管理部門的工作人员违反本办法规定,玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害公共租赁住房申请人、承租人合法权益的,由其所在单位或者上级主管部门给予处分;构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

第五十三条 本办法自印发之日起施行。

