

绥阳县公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为完善我县城镇住房保障制度，加强公共租赁住房管理，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》《廉租住房保障办法》《公共租赁住房管理办法》《省人民政府办公厅关于进一步加强城镇保障性安居工程建设和管理工作的意见》《遵义市公共租赁住房管理办法》等文件规定，规范运营与使用，健全退出机制，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规划、建设、分配、运营、上市交易、退出和管理适用于本办法。

本办法所称公共租赁住房（以下简称“公租房”），是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租或出售的保障性住房。包含廉租住房、普通公租房、园区公租房、教师公租房、卫健系统公租房。

第三条 县人民政府对本县公租房工作负总责，并对县级有关部门及乡镇（街道）公租房工作实行目标责任制管理。

第四条 县住房城乡建设局负责全县公租房规划建设，并会同县级发改、财政、民政、自然资源、教育、卫生健康、人社、公安、市场监管、综合执法、税务、审计、统计、人民银行等部门，按照各自职能职责，指导和监督全县公租房管理工作。县住

房城乡建设局负责编制本行政区域内公租房的规划、年度实施计划，负责公租房审核、分配和住房保障制度实施工作；运营管理机构负责公租房的后续运营管理工作；发改、财政、民政、自然资源、教育、卫生健康、人社、公安、市场监管、综合执法、税务、审计、统计、人民银行等部门按职责分工，负责本行政区域内住房保障的相关工作。

村（社区）负责公租房申请材料的接收和核实，乡镇人民政府（街道办事处）负责公租房申请材料初审。

第五条 公租房按照统筹建设、并轨运行的原则，实行统一规划、统一建设、统一分配、统一管理。面向社会出租的公租房，实行市场租金、梯度保障机制，对不同困难程度的保障对象实行差别化补贴或租金减免，以实现公租房建设、运营和管理可持续发展。

第二章 规划设计与项目管理

第六条 县住房城乡建设局会同相关职能部门编制公租房建设规划、年度实施计划，明确公租房建设规模、建设用地、工作机制等内容，并向社会公布。

公租房建设应当符合国土空间规划。户型设计要坚持户型小、功能齐、质量高的要求，合理布局，科学利用空间，有效满足各项基本居住功能。供出租的公租房应当提供简约、环保的基本装修，基本具备入住条件。

第七条 公租房建设项目应当选择在地质条件安全可靠、环境适宜、公共交通相对便利和商业、教育、医疗、文化等公共设施及市政配套设施相对完善的区域。

第八条 公租房的建筑设计应当符合节能、省地、环保要求，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。

第九条 公租房应当纳入项目投资计划管理，按照当地保障对象的需求情况，县住房城乡建设局应提前编报年度建设计划并按项目审批要求完善相关手续。

第十条 除在新建商品房项目中按规定配建的公租房外，其余公租房项目由政府或政府委托的企业投资建设。实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内。

第十一条 政府投资建设的公租房项目可以规划配套建设商业用房，统一经营管理，以实现资金平衡，商业用房的土地出让金按照相关规定补缴。

第三章 土地供应与资金筹集

第十二条 公租房建设用地纳入保障性住房年度土地供应计划，指标单列，应保尽保。对于急需建设的公租房项目，县自然资源局优先落实用地。

第十三条 政府投资建设的公租房建设用地原则上采用行政划拨方式供地。

第十四条 公租房建设和住房租赁补贴资金来源，实行财政预算安排为主、多渠道筹措的原则，主要包括：

- （一）各级财政预算安排的专项补助和项目建设资金；
- （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余额；
- （三）不低于 3%的土地出让成交价款（含招、拍、挂、协议出让等）；
- （四）公租房建设融资（包括银行贷款和住房公积金贷款等）；
- （五）出租、出售公租房的资金和收益；
- （六）国家代地方发行的债券；
- （七）公租房配建商铺等商业配套设施的出售、出租收益；
- （八）政府销售的各类公租房，在上市交易时补缴的土地收益；
- （九）按照国家和省人民政府相关规定以及其他方式筹集的资金。

第十五条 县财政局要加强公租房资金的使用管理，对上级补助资金和本级筹集资金实行专项管理，分账核算，按项目实施进度及时拨付资金，严格按照规定用途使用，不得截留、挤占和挪用，也不得用于平衡本级预算。

第十六条 县财政局应当将城镇住房保障人员经费和工作经费纳入财政预算，保证工作的正常开展。

第十七条 租、购公租房的职工家庭可用住房公积金支付公租房租金、房价款。

第四章 建设管理

第十八条 公租房建设项目严格按照国家和省有关规定，履行法定基本建设程序，及时办理相关手续，并严格执行国家有关技术标准和强制性规定。

第十九条 公租房来源包括：

- （一）政府投资建设的住房；
- （二）政府购买、改造、租赁的住房；
- （三）政府依法收回、没收的住房；
- （四）企业或者其他组织按照与政府约定建设的住房；
- （五）商品住房项目中配建、代建的公租房；
- （六）各单位闲置未出售的公有住房；
- （七）其他途径筹集的住房；

产权存在争议、质量安全存在隐患或者不符合公租房标准的房屋，不得作为公租房房源。

第二十条 根据辖区内公租房供给需求，结合实际，确定在商品住房项目中配建公租房的配建方式，配建比例应不低于建设项目住宅总建筑面积的5%，配建的公租房产权归县人民政府所有。

第二十一条 公租房建设项目，按照国家和省相关规定免征

城市基础设施配套费、人防易地建设费、防雷设施监测（设计审查）费等各类行政事业性收费和政府性基金，享受国家规定的税收优惠政策，工程施工费用按照国家投资项目审计审定的价款结算；

相关部门对公租房水、电、气、通讯设施入网、管网扩容等经营性收费应给予减免。

第五章 申请保障与分配管理

第二十二条 申请公租房的条件（本地指乡镇所辖区域）。

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭，应当同时符合以下条件：

1. 具有本地城镇户籍；
2. 无自有产权房屋或家庭自有住房人均建筑面积低于 15 平方米的住房保障面积标准，未购买（租赁）其他公租房；
3. 家庭人均收入低于本县中等偏下收入家庭人均收入线。

（二）新就业职工（含城镇就业或创业的大中专毕业生和青年医生、青年教师）应当同时符合以下条件：

1. 在本地行政机关、企事业单位、民营企业工作，具有合法劳动合同关系；
2. 在本地无住房或人均住房面积低于 15 平方米的住房保障面积标准；
3. 在本地稳定就业，连续缴纳社保 3 月以上（含 3 月）；

4. 未在本县范围内存在正在享受其它住房保障政策的情况。

(三) 外来务工人员, 应当同时符合以下条件:

1. 在本地无住房或住房面积低于 15 平方米的住房保障面积标准;

2. 在本地稳定就业, 用工单位提供工资发放证明 3 月以上(含 3 月);

3. 未在本县范围内存在正在享受其它住房保障政策的情况。

(四) 易地扶贫搬迁住房困难家庭, 应当符合以下条件:

1. 易地搬迁脱贫户;

2. 安置房人均住房面积低于 15 平方米的;

3. 住房面积达标, 因人口结构导致的居住不便的家庭(居住地乡镇人民政府<街道办事处>作出说明);

(五) 特殊住房困难家庭, 应当符合以下条件:

1. 在本地无自有住房, 且近三年内未享受农村危房改造或住房补短板政策的需要特殊照顾的农村家庭(原则上在户籍地乡镇人民政府<街道办事处>申请, 出具认定材料);

2. 自有居住房屋为 D 级危房的家庭(不限户籍), 提供危房鉴定材料, 在属地乡镇人民政府(街道办事处)申请。

3. 因大病在县城就医的, 按照特殊情况申请公租房临时居住(由属地乡镇人民政府<街道办事处>出具公函), 共同申请人仅限 1 人陪护, 申请临时居住时限不超过 1 年。

第二十三条 住房保障面积标准、收入线标准实行动态管理,

原则上两年调整一次，由县住房城乡建设局会同有关部门拟定报县人民政府批准后执行。

第二十四条 符合公租房申请条件的申请人可以是家庭或个人。家庭申请的，其家庭成员为共同申请人，申请人及共同申请人之间具有法定的赡养、抚养或扶养关系，且在本县居住，未购买（租赁）其他公租房。

每个申请人（含家庭共同申请人）原则上只能申请 1 套公共租赁住房。

第二十五条 申请人申请公租房，应当如实申报家庭住房、人口、收入和财产状况及其他有关信息，对申报材料的真实性负责，并书面同意有关部门核实其申报信息。

按规定需由有关单位和个人出具证明材料的，有关单位和個人应当出具，并对所出具材料的真实性负责。

第二十六条 申请公租房，应当提供以下材料：

- （一）绥阳县保障性住房申请审批表；
- （二）申请人和共同申请人身份证、户口簿或常住人口证明；
- （三）住房证明（绥阳县申请住房保障家庭住房情况审核表）；
- （四）收入证明（民政部门出具的正在享受城市最低生活保障的证明，村＜社区＞核实的家庭收入认定证明，或者有关单位＜部门＞出具的收入证明）；
- （五）户籍不在申请地的家庭（个人）申请公租房，需提交

劳动用工合同及社会养老保障缴费的原始征缴单据，户籍所在地住房城乡建设主管部门出具的未享受住房保障的证明；

（六）可对其名下资产进行调查的授权声明；

（七）其他需要提供的相关材料（注：易地扶贫搬迁住房困难家庭、特殊住房困难家庭仅需提供规定条件认定资料）。

第二十七条 申请公租房办理流程。

（一）普通公租房办理流程：

1. 城镇住房困难家庭向户籍所在地村（社区）提出申请；新就业职工、外来务工人员、向现居住地村（社区）提出申请。

申请人应按照一次性告知书公告的条件，提供完整真实的印证资料及相关的承诺书等。

2. 村（社区）收到完整申请材料后应于3个工作日内对申请材料进行核实。核实结束后将符合条件的申请资料报送所在乡镇人民政府（街道办事处）。

3. 乡镇人民政府（街道办事处）接到申请材料后3个工作日内对材料的完整性、村（社区）的核实过程、申请人家庭收入的合理性进行初审，并对符合条件的申请人情况在其户籍所在地、居住地、工作单位公示5个工作日，公示内容包括申请人姓名、收入、住房等情况。公示期满无异议或异议不成立的，即将通过初审的申请材料报县住房城乡建设局（县政务服务中心住建窗口）复审。

4. 县住房城乡建设局（县政务服务中心住建窗口）收到乡镇

人民政府（街道办事处）移交的申请资料后于5个工作日内会同有关部门对申请人的收入、住房、车辆、营业执照等情况进行复核。经审核符合住房保障条件的，由县住房城乡建设局在县人民政府门户网站（或电视、报纸等媒体）上公示3个工作日。

经公示无异议或者异议不成立的，县住房城乡建设局（县政务服务中心住建窗口）应于3个工作日内予以登记，并及时通知申请人，同时向社会公布登记结果。

经审核不符合住房保障条件或公示有异议经查证属实的，县住房城乡建设局（县政务服务中心住建窗口）应于3个工作日内书面通知申请人不予登记，并说明不予登记的理由。

县住房城乡建设局（县政务服务中心住建窗口）在公示期接到问题反映的应当在5个工作日内完成审核。

（二）特殊群体公租房办理流程：

1. 园区公租房由园区管理部门制定申请办理流程；
2. 教师公租房由教育管理部门制定申请办理流程；
3. 卫生系统公租房由医疗管理部门制定申请办理流程。

第二十八条 经登记纳入住房保障的家庭（个人），纳入公租房轮候对象管理。根据房源情况，按轮候先后顺序提供实物保障或补贴保障。

第二十九条 对拒不配合调查，申请材料不齐全、不真实或者经审核不符合条件的，核实、审核部门应当退回其申请材料，书面告知申请人，并说明理由。申请人如有异议，可以自收到书

面告知之日起 30 日内，向作出书面告知的单位的上一级有关机关申请复核。受理复核的机关应当自收到复核申请之日起 15 个工作日内进行复核，并将复核结果书面告知申请人。

第三十条 县住房城乡建设局应当根据保障对象申请意愿、家庭代际关系、住房困难程度、申请时间、收入状况、选择住房的位置、户型等情况，统筹调配公租房房源，采取公开摇号、抽签或其他公平、公正的方式分配。未分配到公租房的，按申请时间的先后顺序实行轮候，轮候期限一般不超过 5 年。

轮候期间，申请家庭的收入、人口、住房等情况发生变化的，申请人应当及时告知县住房城乡建设局（县政务服务中心住建窗口）；经审核后，县住房城乡建设局应对变更情况进行变更登记。不再符合住房保障申请条件的，取消住房保障资格。

第三十一条 在申请地无自有产权房屋、有下列情形之一的申请人，予以优先分配公租房：

（一）享受城乡最低生活保障的家庭；

（二）家庭成员属于二级以上肢体残疾、重点优抚对象以及获得省级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、军队优抚对象、伤病残退军人、城镇鳏寡孤独、省部级劳模、优秀青年志愿者、城市归侨侨眷、计生特殊困难家庭、环卫、公交等行业住房特殊困难群体；

（三）居住在 D 级危房内的家庭；

（四）其他符合县人民政府规定优先解决保障房情况的。

第三十二条 住房租赁补贴。

申请住房租赁补贴的方式保障的家庭（个人），按本办法规定程序审批，应当与县住房城乡建设局签订书面《租赁补贴合同》。租赁补贴合同签订发放期限一般不超过1年。发放对象租赁补贴合同期满需要继续保障的，应提前3个月向原申请单位（部门）申请复核租赁补贴保障资格。经复核，符合住房保障条件的，可重新签订租赁补贴合同。

申请普通公租房实物配租方式保障的家庭，在未取得实物配租前，应按规定发放租赁住房补贴，在取得实物配租后取消其租赁住房补贴。

租赁补贴发放标准：按照当地市场租金指导价平均标准与同类家庭承担的平均租金标准的差额乘以该保障对象应享受的保障面积计算。保障面积低于30平方米的按照30平方米计算。

第六章 租售运营与物业管理

第三十三条 公租房运营管理责任主体为各乡镇人民政府（街道办事处）、县教育体育局、县卫生健康局、县住房城乡建设局、绥阳经济开发区管理委员会等行政主管部门，可以通过招标等方式选聘物业服务企业实施物业管理，也可以实行住户自我管理、自我服务。

第三十四条 物业服务企业负责公租房物业服务的，按规定收取物业服务费。公租房的物业服务费实行政府指导价，价格标

准由价格主管部门核定，承租人自己承担。公共部分的水、电费用按分级财政管理体制由财政承担或从结余的租金收入中支付。

第三十五条 公租房的租金由管理单位或委托物业服务企业按时收取。收取方式除人工收取以外，也可按照公租房信息化建设，由银行进行代扣缴纳。公租房租金、物业费及其他收益收入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，专项用于偿还公租房贷款本息及未出售公租房的维护、运营管理等。在公租房性质不变的前提下，可将公租房资产及相应权利注入国有资产经营管理企业，进行集中运营管理，实现公租房住房资源的优化配置，促进公租房资产保值增效。资产注入国有企业后，租金由管理企业自收自支，相关收益按照国有资产管理规定执行。

第三十六条 分配获得公租房的家庭（个人），应当与公租房运营单位签订书面《公租房租赁合同》。公租房租赁合同签订的租赁期限一般不超过 5 年。承租人租赁合同期满需要续租的，应提前 3 个月重新申请。经审核符合保障条件的，重新签订租赁合同。

第三十七条 公租房按照租补分离方式实行市场租金。市场租金指导价标准及承租人应交纳的公租房租金标准由县住房城乡建设局会同价格主管部门核定。市场租金指导价标准、公租房租金标准按区域分别确定，原则上每两年向社会公布 1 次。

第三十八条 公租房的承租人应当按时缴纳租金。低保家庭

(个人)承担的公租房月租金应不低于每平方米 0.5 元(家庭中仅有 1 人享受低保均按照低保户标准执行);城镇低收入家庭(个人)承担的公租房月租金应不低于市场租金指导价的 10%;城镇中等偏下收入家庭(个人)承担的公租房月租金应不低于市场租金指导价的 20%;其他家庭(个人)承担的月租金应不低于市场租金指导价的 80%。

易地扶贫搬迁住房困难家庭及特殊住房困难家庭承担公租房月租金应不低于每平方米 0.5 元。

第三十九条 公租房承租人应当交纳履约保证金,具体为低保家庭(个人)缴纳 500 元;其他收入家庭(个人)缴纳 1000 元。

第四十条 公租房实行租售并举。保障对象家庭(个人)租住满 5 年后,仍符合住房保障条件的根据自愿,向公租房资产运营单位提出购买申请。

第四十一条 出售公租房,销售面积单价不得低于住房项目综合建造成本。建设用地是通过行政划拨取得的,办理有限产权,如需办理全产权,需补缴土地出让金;建设用地是通过招拍挂取得的,办理全产权、办理产权涉税费用由购买人自行承担。

第四十二条 购买公租房,应当按照规定缴纳住宅维修资金。

第四十三条 建设在各类园区、学校、医院的特定群体公租房不得出售,由管理使用单位或其主管部门负责管理,租金标准按照不低于房屋维修费、管理费两项因素确定,租住对象需报县

住房城乡建设局备案。

第四十四条 各类特定群体公租房当前和今后较长一段时间存在滞租和长期闲置的，在确保保障水平不降低、中央和省级补助不流失的前提下，采取分类处置方式盘活，按程序报批后，可调整为扶贫搬迁、棚户区（危房、城中村）改造、救灾、“双创”基地、文化教育、养老等重大项目使用。也可以在当地有需求前提下，按市场价格向社会出租或用于临时安置、周转用房。对造成长期滞租和闲置又未采取措施的单位（部门）将严肃追责问责。

第七章 退出保障与上市管理

第四十五条 享受公租房的对象有下列情况之一的，由县住房城乡建设局作出取消保障资格的决定，并由公租房经营管理单位收回公租房：

（一）出租、出借、破坏房屋结构或者擅自调换、装修、改变住房用途，且拒不整改的；

（二）无正当理由连续 6 个月未在公租房居住的；

（三）无正当理由累计 6 个月以上未缴纳租金，经催告仍不缴纳的；

（四）家庭的收入、财产、人口、住房等情况发生变化，不再符合住房保障条件的；

（五）其他违反公租房政策规定的。

第四十六条 县住房城乡建设局作出取消保障资格的决定

后，应当在 3 个工作日内书面通知当事人并说明理由。当事人对取消保障资格决定有异议的可按照有关规定进行申诉，当事人无异议的应当在规定期限内退回住房。

在县住房城乡建设局书面通知承租人腾退公租房之日起 6 个月内未退回住房的按照市场租金计收房租；超过 6 个月的，按照市场租金的 150%计收房租，直至退出公租房。

第四十七条 对承租人的严重违约行为，县住房城乡建设局应当作为不良行为予以记载，在政府网站进行公告，同时将公告内容告知当事人所属单位并将个人不良行为录入国家有关个人征信信息系统。有关部门应按照规定对纳入征信不良记录的个人实施联合惩戒。

第四十八条 保障家庭购买的公租房，从购买之日起居住满 5 年仍符合住房保障条件的，可以在购买房屋所有面积并补足所有优惠税费、土地收益等相关价款后取得房屋全产权可上市交易。购买公租房的家庭，将公租房出售后，不得再次申请公租房。

第四十九条 出售通过行政划拨用地建设的公租房应按规定补缴土地收益，依据符合评估资质的第三方评估机构对届时公租房所处地段对应的普通商品房价值进行评估，按评估价计算总房款 8%核定，计算公式为：土地收益=评估价×房屋面积×8%。相关费用由县住房城乡建设局、县财政局和县税务局委托县住房城乡建设局核定和收取。收取的土地收益资金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，单独建账核算，

专项用于公租房建设。

保障对象出售的公租房，政府具有优先购买权。

第八章 信息公开及监督管理

第五十条 县住房城乡建设局及相关部门应在职能范围内应积极使用公租房信息系统对申请人提交的住房保障申请进行网上流转和审查，对公租房房源、保障对象、轮候、配租、销售等信息进行动态管理。住建、自然资源、公安、民政、社保、金融、车管等部门要积极推动建设信息共享平台，建立信息共享机制，畅通信息共享渠道，为住房保障对象资格核查提供充分、真实、准确的数据信息。

第五十一条 县人民政府应当将本地住房保障的有关收入标准、租金标准、物业管理费标准、申请住房保障的条件、申请材料、办理程序、时限等及时向社会公开。

第五十二条 县住房城乡建设局应当每年将公租房的地段、户型、面积、交付期限等房源信息及时向社会公开。开工项目和竣工项目信息应在开工和竣工验收后 20 个工作日内按项目逐个公开。

第五十三条 县住房城乡建设局应当依法履行监督管理职能，定期或者不定期对公租房进行监督检查，监督检查结果及时向社会公布，并通过设立举报电话、信箱、电子邮箱等方式畅通举报渠道，接受社会监督。

第五十四条 县住房城乡建设局应当将公租房的配租、配售对象的姓名、家庭人口、收入、配租配售的房屋面积等信息及时在当地政府网站等媒体上公开，接受社会监督。

第五十五条 公租房租赁合同期限内实行复核制度。住房保障审核机构相关部门按照各自职责对公租房保障对象家庭人口、收入及住房变动等情况进行复核，并将复核情况进行公示。

第九章 法律责任

第五十六条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料骗租骗购公租房的，由县住房城乡建设局按照有关法律规定予以处罚，并取消其5年内再次申请公租房的资格。涉嫌犯罪的，依法追究相应责任。

第五十七条 因承租人使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，应承担恢复原状或赔偿损失的责任。影响房屋住用安全的，应当承担相应的法律责任。

第五十八条 对应退出公租房而拒不退出，且不按本办法第四十五条规定办理的，公租房管理运营企业或单位依法申请人民法院强制执行。对强制执行腾退公租房的家庭（个人）县住房城乡建设局不再受理其公租房申请。

第五十九条 房地产开发单位未按照《国有建设用地使用权出让合同》《项目工程规划设计总平面图》约定同步配建公租房的，由县自然资源局依照签订的土地出让协议中的违约条款进行

处理，并将企业违约的不良行为记入诚信档案。

第六十条 物业服务企业违反《物业管理条例》规定和物业服务合同约定的，应当承担相应的法律责任，在 5 年内不得参与公租房物业管理。

第六十一条 房地产中介机构不得代理公租房的转让、出租或者转租，有前述行为的由县住房城乡建设局依法对房地产中介机构予以处罚。

第六十二条 监察机关、审计部门应当依法对住房保障工作进行监督检查。有关工作人员在住房保障工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依规追究责任。

第十章 附 则

第六十三条 本办法出台前已完善《住房保障协议》的仍按原协议约定条款执行；原协议期满后，按本办法规定执行。

第六十四条 本办法自发布之日起施行，有效期 5 年。《绥阳县保障性住房管理实施细则》（绥府办发〔2020〕22 号）同时废止。

第六十五条 本办法由县住房城乡建设局负责解释。