

新乡县人民政府办公室文件

新政办〔2015〕51号

新乡县人民政府办公室关于印发 《新乡县公共租赁住房管理暂行办法》的通知

各乡（镇）人民政府，县人民政府有关部门：

《新乡县公共租赁住房管理暂行办法》已经县政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

新乡县人民政府办公室

2015年6月8日

新乡县公共租赁住房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营与合理使用，根据《国务院办公厅保障性安居工程建设和管理指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《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）、《新乡市公共租赁住房管理暂行办法》（新政办〔2015〕30号）等国家、省、市有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县县区内公共租赁住房的建设、准入、配租及管理适用本办法。

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，面向符合规定条件的住房困难群众出租的保障性的住房。

实行廉租住房和公共租赁住房并轨运行，统一管理。本办法执行前已建成的廉租住房纳入公共租赁住房管理。

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 县住房保障部门负责本县公共租赁住房的管理工作。

第五条 公共租赁住房建设、分配和管理工作遵循以下原则：政府支持、市场运作；多方建设、统筹管理；公平公开、严

格监管。

第六条 住房保障部门应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，建立和完善公共租赁住房管理档案。

第七条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。

住房保障部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二章 建设与管理

第八条 公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

- （一）政府直接投资组织建设的公共租赁住房及通过收购、市场租赁等方式筹集的公共租赁住房；
- （二）由政府有偿供地并提供优惠政策支持，社会机构或企业出资建设的公共租赁住房；
- （三）在建设商品住房、经济适用住房和棚户区改造、城中村改造时配建一定比例的公共租赁住房；
- （四）用工企业在符合城市规划前提下经批准利用自有土地建设的公共租赁住房；
- （五）腾退的公有住房；
- （六）社会捐赠的住房；
- （七）其他渠道筹集的住房。

第九条 住房保障部门应当会同城乡规划等有关部门按照分

散配建和集中建设相结合的原则，根据城市总体规划、土地利用总体规划、产业集聚区发展规划编制保障性住房发展规划，合理安排保障性住房建设和布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，做到与需求有效对接。

第十条 县住房保障部门根据公共租赁住房发展规划和社会需求，提出县公共租赁住房年度建设计划意见，会同县发改、财政、规划、国土等部门，编制年度建设计划，明确开工和竣工目标、投资安排、建设时序等内容，报县人民政府批准后向社会公布实施。

第十一条 新建公共租赁住房主要满足基本居住需求，以成套中小户型住宅和集体宿舍为主，户型结构包括单间、一室一厅和两室一厅。所有投资主体建设的成套公共租赁住房，单套建筑面积均不得超过60平方米。同时根据租赁对象的居住需要，合理确定套型结构。

新建宿舍型公共租赁住房的建筑设计，应符合住房和城乡建设部颁布的《宿舍建筑设计规范》及国家和省、市有关建筑标准规定。

第十二条 政府新建的公共租赁住房建设用地以行政划拨方式供应。由社会投资主体建设的公共租赁住房，国有建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式由政府有偿供应。用工企业在符合城市规划前提下经批准可利用自有土地建设公共租赁住房。

对公共租赁住房项目，免收各种行政事业性收费和政府性基金（城市基础设施配套费按照本县有关规定执行减收政策），并按照国家有关规定享受税收减免政策。

第十三条 捐赠公共租赁住房房源、资金的单位和个人，应缴纳税费按照国家规定的有关减免税收政策执行。

收购的公共租赁住房应户型适中，符合公共租赁住房标准要求，价格应合理。收购价格由县发改委、物价管理部门会同县住房保障部门、财政部门核定后，在核定价格范围内与出售方协商确定。

第十四条 政府投资建设的公共租赁住房产权归政府所有，其他社会机构或企业出资建设的公共租赁住房（配建项目要求无偿移交政府部分除外），按照“谁投资、谁所有”的原则，产权归出资人所有，投资者权益可依法转让，但应当纳入公共租赁住房实行统筹管理。

第十五条 政府投资建设的公共租赁住房由县住房保障部门直接运营或者由县住房保障部门委托市场主体运营。其他社会主体投资建设的公共租赁住房，出租和管理由房屋产权单位或其委托单位负责，政府给予指导。

第十六条 县本级投资建设或统筹管理的公共租赁住房由县住房保障部门负责管理，各乡（镇）投资建设或者统筹管理的公共租赁住房由各乡（镇）人民政府负责管理。

第三章 申请与审核

第十七条 无房产或人均住房建筑面积不超过30平方米的住房困难群众均可作为申请人申请公共租赁住房。

第十八条 申请人申请新乡县公共租赁住房的，在计算人均住房面积时，只计算申请人在新乡县区内的住房。

第十九条 保障性住房申请人应当年满18周岁，具有完全民事行为能力。

第二十条 在本县已承租一处廉租住房、公共租赁住房的，不得再次申请公共租赁住房。

第二十一条 符合住房保障条件的家庭，有下列情形之一的优先予以保障：

- (一) 最低生活保障家庭；
- (二) 具有本县县区户籍在房屋征收范围内居住，因房屋被征收，在本县县区内无其他住房的；
- (三) 在本地工作的市级以上劳模、英模、荣立二等功以上的复转军人、军烈属、在河南省行政区域内享受定期抚恤补助的因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、退出现役的残疾军人、在乡老复员军人、带病回乡退伍军人、参战退役人员、参加核试验退役人员（含直接参与铀矿开采军队退役人员）、烈士老年子女（含建国前错杀后被平反人员子女）；
- (四) 无子女的孤老家庭。

第二十二条 申请人户籍在县区的，原则上按户籍所在地申请本乡镇或县本级所建的公共租赁住房；新就业职工、外来（进城）务工人员原则上按就职单位所在地申请本乡（镇）或者县本级所建的公共租赁住房。

第二十三条 申请人申请公共租赁住房需提交下列材料，并书面同意公共租赁住房管理方对其所提供材料的真实情况进行调查核实：

1. 《新乡县保障性住房申请审批表》；
2. 家庭成员的身份证件、户口簿、婚姻状况证明；
3. 家庭成员房产证明。自有房屋的提供房屋权属证明，租赁住房的提供房屋租赁登记备案证明；
4. 其他需要提供的材料；

申请县本级公共租赁住房的，除需提供上述相应材料外，还需提供户籍或就职单位所在乡（镇）政府出具的未在本乡（镇）承租公共租赁住房的证明。

房产信息证明、单身证明时效性为一个月。

第二十四条 政府管理的公共租赁住房申请审核实行“一审一公示”。

审核。申请人持相关材料直接到住房保障部门或其设立的受理窗口进行申请，由住房保障部门进行审核。审核时限为10个工作日。

公示。期限不少于7天。经公示无异议或举报不成立的确定

为轮候对象。未通过认定的申请人，住房保障部门应向申请人说明理由。

第四章 轮候与配租

第二十五条 公共租赁住房房源确定后，住房保障部门应当制定配租方案并向社会公布。

配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围，意向登记时限等内容。

第二十六条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到申请的住房保障部门进行意向登记。

住房保障部门依照“先登记先得房”的原则，按申请人选择的公共租赁住房房源位置、登记的时间确定轮候顺序。

第二十七条 配租对象与配租排序确定后应当公示。公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。

配租结果应当向社会公开。

第二十八条 新增房源达到入住条件后，由住房保障部门依轮候顺序向符合条件的申请人发放配租确认通知书。领取配租确认通知书的申请人，应当在30日内到指定的营运机构签订《新乡县公共租赁住房租赁合同》，租赁期限一般不超过5年。

未按期签订合同且不主动说明原因的，视为自动放弃。

第二十九条 公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内

容：

- (一) 合同当事人的名称或姓名；
- (二) 房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备以及使用要求；
- (三) 租赁期限、租金数额和支付方式；
- (四) 房屋维修责任；
- (五) 物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；
- (六) 退出公共租赁住房的情形；
- (七) 违约责任及争议解决办法；
- (八) 其他应当约定的事项。

合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当在30日内将合同报县住房保障部门备案。

第三十条 住房保障部门应当会同物价主管部门确定公共租赁住房租金标准，报县人民政府批准后实施。公共租赁住房租赁合同约定的租金数额，应当根据县人民政府批准的公共租赁住房租金标准确定。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。

第三十一条 承租人应当根据合同约定，按时支付租金。

承租人收入低于本县城镇低收入标准以下的，可以依照有关规定申请租赁补贴。公共租赁住房租金和租赁补贴的实施细则另行制定。

第三十二条 政府投资的公共租赁住房，租金收入按照政府非税收入管理规定缴入同级国库，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。

第三十三条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经公共租赁住房所有权人或者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，承租人也可以自愿放弃现有承租房屋参与其他区域公共租赁住房的轮候。

第三十四条 企事业单位和其他组织投资建设的公共租赁住房，优先用于安排符合条件的本单位职工和本乡（镇）人员。面向本单位或者本地新型农村社区的申请人员，向所在单位或乡（镇）提出申请后，提交本办法要求提供的所有材料，由建设单位进行审核。经公示审核通过后，将《新乡县保障性住房申请汇总表》、租赁对象、租金价格、配租方案、入住人员提供的书面材料及担保书报所在乡（镇）人民政府备案。

第五章 使用与退出

第三十五条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。

政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财

政预算安排解决；社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第三十六条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

第三十七条 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意。

第三十八条 承租人租赁合同期满需要续租的，应在合同期满前3个月提出续租申请。经审核符合条件的，签订续租合同。

第三十九条 公共租赁住房实行隔年复审制。

第四十条 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不再符合公共租赁住房配租条件的。

承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房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，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以依法申请人民法院强制执

行。

第四十一条 公共租赁住房承租人有下列行为之一的，一经查实，立即解除租赁合同，收回公共租赁住房，5年内不得申请保障性住房：

- （一）采取提供虚假证明材料等方式骗取公共租赁住房的；
- （二）转租、转借的；
- （三）改变公共租赁住房结构或使用性质的；
- （四）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情形。

第四十二条 房地产经纪机构及其经纪人员以及未经住房保障部门同意的传媒机构，不得提供、刊登受理公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第四十三条 公共租赁住房的自用部分和屋内易损易耗设施及使用不当造成设施设备损坏的由承租者自行承担维修费用。公共设施、共用部位可由公共租赁住房的所有权人及其委托的管理单位出资维修，也可按照商品房缴纳住宅专项维修资金的办法从住宅专项维修基金中支出，使用住宅专项维修基金的，按照住宅专项维修基金的有关规定执行，其中商品房配建部分的公共租赁住房按照住宅专项维修资金的有关规定执行。

第四十四条 公共租赁住房纳入小区的物业管理服务，按照

标准缴纳物业管理费。公共租赁住房空置期间免交物业费。

第六章 法律责任

第四十五条 住房保障部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十六条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由县住房保障部门责令限期改正，并处以3万元以下罚款：

- (一) 向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
- (二) 未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- (三) 改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

公共租赁住房的所有权人为行政机关的，按照上条规定处理。

第四十七条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，住房保障部门不予受理，并记入公共租赁住房管理档案。

对以欺骗等不正当手段登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其

登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

第四十八条 承租人有下列行为之一的，由住房保障部门责令按同区域同类商品住房的市场租金补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，处以1000元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （四）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。

有上述所列行为的，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十九条 公共租赁住房的管理单位应严格按照规定或合同的约定提供相应的服务，政府价格主管部门应当加强对公共租赁住房租金、物业服务费的监督检查，对违反价格法律法规和本办法规定的行为由政府价格主管部门和物业主管部门按规定予以处罚。

第五十条 违反本办法第四十二条规定的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府住房城乡建设（房地产）主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以1万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元以下罚款；对传媒机构由工商行政管理部门依据《广告法》有关规定予以处罚。

第七章 附 则

第五十一条 本办法自发布之日起施行。

抄送：县委，县委各部门，县人大，县政协。
新乡经济开发区管委会，中国农科院新乡试验基地管委会。
县法院，县检察院。

新乡县人民政府办公室

2015年6月8日印发