

济源市公共租赁住房管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为加快建立保基本、促公平、可持续的公租房保障体系，提高公共租赁住房运营保障能力，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕第11号）、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）和《河南省人民政府办公厅关于加强公共租赁住房管理的若干意见》（豫政办〔2015〕138号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市范围内公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理，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的保障性住房。

第四条 公共租赁住房资金主要通过财政预算安排、公积金提取贷款风险金和管理费用后的全部增值收益、土地出让金计提、政府公租房租金收入等方式筹集。

第五条 公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等

多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

第六条 住建部门负责全市公共租赁住房保障工作的组织实施；财政部门负责做好公共租赁住房建设、运营、维护、补贴发放等资金保障；民政部门负责家庭收入水平认定及社会救助、婚姻、死亡等信息的核实和共享；公安部门负责户籍登记等信息的核实和共享；市场监督管理部门负责工商登记等信息的核实和共享；人社部门负责就业、社会保险等信息的核实和共享；不动产部门负责不动产登记等信息的核实和共享；房管部门负责房产销售、租赁备案等信息的核实和共享；大数据局负责推进各部门数据共享；各镇人民政府、街道办事处负责做好公共租赁住房的申请受理和初审工作。

第七条 政府直接投资建设（含收购）的公共租赁住房，住房保障部门为房屋产权登记人，其管理和运营可由产权人自行管理，也可委托专门的运营管理机构代为管理。

第二章 保障方式

第八条 公共租赁住房保障实行实物配租和租赁补贴相结合的保障方式。

实物配租是指向保障对象直接提供限定建设标准的公租房，并按照规定标准收取租金的保障方式。

租赁补贴是指向保障对象发放一定的货币补贴，由其到市场

上租赁住房，解决住房困难问题的保障方式。

第九条 住房保障部门根据我市家庭平均住房水平、财政承受能力以及住房困难家庭的人口数量、结构等因素确定我市公租房保障面积标准，报市政府批准后实施。

第十条 采取实物配租方式保障的，配租面积等于家庭保障面积减去家庭自有住房面积，对单人户家庭，保障面积按照 1.5 倍计算，原则上配租面积不超过 60 平方米/户。

第十一条 采取租赁补贴方式保障的，补贴发放额度由住房保障部门依据保障家庭补贴面积、补贴标准和收入水平等情况综合计算确定，原则上补贴面积不超过 60 平方米/户。

补贴标准按照同区域市场租金与公租房租金标准的差额计算，报市政府批准后实施。

第十二条 已享受棚户区改造、经济适用住房保障的家庭，原则上不得享受公共租赁住房保障。

第三章 申请与审核

第十三条 公共租赁住房原则上以家庭为单位提出申请。申请家庭应确定一名具备完全民事行为能力的成年家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。单身人员申请的，本人为申请人。年龄应达到法定结婚年龄（男 22 周岁、女 20 周岁）以上。

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；申请人配偶及家庭中的未成年子女为必要的共同申请人。

第十四条 公共租赁住房申请条件

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭应当同时符合下列条件：

1. 家庭成员中至少有 1 人取得本市常住户口 1 年以上；
2. 家庭人均月收入低于本市最低生活保障标准 3 倍（含）；
3. 城市建成区范围内人均自有住房面积低于 22 平方米。

（二）新就业无房职工家庭应当同时符合下列条件：

1. 家庭成员中至少有 1 人取得本市常住户口；
2. 在本市稳定就业，缴纳城镇职工社会保险 6 个月及以上；
3. 具有全日制大专及以上学历且毕业未满 5 年；
4. 城市建成区范围内无自有住房。

（三）外来务工人员家庭应当同时符合下列条件：

1. 家庭成员中至少有 1 人持有市公安局核发的居住证；
2. 家庭人均月收入低于本市最低生活保障标准 3 倍（含）；
3. 在本市稳定就业，连续缴纳城镇职工社会保险 6 个月及以上或累计缴纳城镇职工社会保险 2 年及以上；来济经商人员应持有在济登记的营业执照 6 个月以上。

4. 城市建成区范围内无自有住房且未在户籍地享受住房保障。

第十五条 申请公共租赁住房租赁补贴的家庭，除满足第十四条申请条件外，还应满足在城市建成区范围内发生租住行为且租

赁合同经市房管部门备案的条件。

第十六条 申请人应根据准入条件，提交相应的证件材料，并对提交材料的真实性、有效性负责。

第十七条 公共租赁住房的申请、受理、审核、公示，按照下列程序进行：

（一）申请

申请人可通过线上、线下两种形式向户籍所在地或现居住地的镇人民政府、街道办事处提出申请。

（二）受理与初审

镇人民政府、街道办事处负责申请的受理。提交的申请材料齐全的，应当及时受理，并向申请人出具书面凭证。申请材料不齐全的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

镇、街道办事处应对申请材料的关联性、真实性与合法性进行初审。必要时可对申请人开展入户调查、邻里访问方式进行。

对符合规定条件的，应将初审结果汇总并进行公示，公示期为 5 个工作日。公示后无异议的申请材料递交市住房保障主管部门进行复审。

（三）复审与核准

市住房保障主管部门在收到申请材料后，会同市公安、民政、不动产、市场监督、人社、房管等部门，对申请材料进行复审。

对符合条件的申请人进入核准程序，对不符合条件的，向申请人说明理由。核准后的名单应当予以公示，公示期为 5 个工作

日。经公示无异议或者异议不成立的，核准结果生效，登记为公共租赁住房轮候对象。公示有异议且异议成立的，市住房保障部门应告知申请对象，并说明理由。

第四章 轮候与配租

第十八条 对登记为轮候对象的申请人，市住房保障部门应在轮候期内安排公共租赁住房，轮候期一般不超过3年。符合条件的轮候家庭在轮候期间可以申请公共租赁住房租赁补贴，但租赁补贴和实物配租不得同时享受。

轮候期间，轮候对象家庭的人口、收入、住房、就业、户籍、婚姻等情况发生变化的，应自发生变化之日起30日内主动向市住房保障部门申报，重新进行审核。

第十九条 市住房保障部门应当综合考虑轮候对象的收入水平、住房困难程度和申请顺序等制定轮候办法，确定相应的轮候顺序。

第二十条 公共租赁住房配租可采用集中配租和日常配租方式进行，配租方案由市住房保障部门制定并向社会公开。配租方案应当包括房源位置、数量、户型、面积，租金标准，供应对象范围，配租时间等内容。

公共租赁住房配租过程应接受社会监督，配租结果向社会公开。

第二十条 取得轮候资格的城镇最低生活保障家庭、城市低收入家庭、分散供养的特困人员、优抚、老年、残疾、计划生育特殊困难家庭等符合国家相关政策的实行优先配租。

第二十一条 配租面积和户型原则上与申请人的家庭结构相适应。单人家庭以宿舍型住房为主，两人及以上家庭以成套住宅为主。

第二十二条 一个家庭只能配租一套公共租赁住房。

第二十三条 公共租赁住房可根据实际情况面向需求量大、有集中居住需求的单位定向配租。

第五章 租赁合同与租金

第二十四条 在配租对象入住前，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应与其签订书面租赁合同。

合同应载明：

- （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) 退回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。

第二十五条 公共租赁住房租赁期限为 3 年。租赁期届满需要续租的, 承租人应当在租赁期满 3 个月前向市住房保障部门提出申请。市住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人资格进行审核。经审核符合条件的, 准予续租, 并签订续租合同。未按规定提出续租申请的承租人, 租赁期满应当腾退公共租赁住房。

第二十六条 公共租赁住房租金根据保障家庭收入水平实行差别化收取。租金标准实行政府定价, 由市住房保障主管部门会同发改、财政等部门, 按照略低于同地段住房市场租金水平的原则确定, 实行动态管理并及时向社会公布。

第二十七条 承租人应按照租赁合同约定的支付方式按时足额缴纳租金, 在租赁住房期间发生的水、电、燃气、供热、物业服务等费用由承租人承担。鼓励公共租赁住房的租金与物业服务费一并收取, 分账核算。

第二十八条 承租人应按照租赁合同约定支付保证金, 用以抵充租赁期间由承租人承担但未按约定交纳的费用。保证金剩余款项应在合同期满且房屋返还时退还承租人。

第二十九条 承租人逾期未缴纳租金的, 市住房保障部门根据逾期时间可采取以下措施:

- 1、要求补缴租金并按照约定比例收取违约金;

- 2、解除合同，责令其退出公共租赁住房；
- 3、将违约信息计入个人或单位的诚信记录；
- 4、通过司法途径追缴租金及违约金，并收回公共租赁住房。

第三十条 政府投资建设的公共租赁住房及配建的商业用房租金收入要严格按照政府非税收入管理的规定缴入国库，实行收支两条线管理，按规定用于偿还公共租赁住房建设贷款以及公共租赁住房的运营、管理、维修、维护、设施更新改造、租赁补贴、物业服务补贴、投资补助和管理部门必要的人员和工作经费开支。

第六章 使用与退出

第三十一条 公共租赁住房承租人应按照租赁合同约定合理使用住房，只能用于自住，不得出借、转租和闲置，也不得从事其他经营活动。

承租人可根据生活需要添加生活设施，但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。自行添加的生活设施在退租时不予补偿。

承租人退出时，应将房屋及其装修、附属设施和设备恢复至原规格标准，并应满足正常使用要求；承租人未恢复的，由市住房保障部门或受委托的运营机构负责恢复，费用由承租人承担。

第三十二条 承租人申请自愿退出公共租赁住房时，应提供书面退房申请，市住房保障部门或受委托的运营单位接到申请后，

应出具受理通知书并对承租人所承租的公共租赁住房设施完好情况进行核查；核查情况完好的，或对公共租赁住房设施破损情况予以修复或赔偿的，办理退房手续并收回公共租赁住房。

第三十三条 公共租赁住房承租家庭有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公共租赁住房，5年内不得申请公共租赁住房：

- （一）转租、出借或者擅自调换所承租的公共租赁住房的；
- （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）在公共租赁住房中从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；
- （六）以欺骗等不正当手段承租公共租赁住房的；
- （七）累计6个月以上拖欠租金的。

第三十四条 承租人出现第三十三条所规定情形之一的，可强制其腾退公共租赁住房。拒不腾退的，市住房保障部门可综合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等方式责令其退回；逾期仍不退回的，市住房保障部门可申请人民法院强制执行。

第三十五条 承租家庭在租赁期内，通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房，并不再符合公共租赁住房配租条件的，应退出承租的公共租赁住房。其他住房为期房或者不具备入住条件的，市住房保障部门应为其安排合理的搬迁期，搬迁期为半年（以购房合同中约定的交房日期为起点计算），搬迁期内租金按照租

赁合同约定的租金数额缴纳。如有特殊情况确需延长搬迁期的，由承租家庭提出申请，并提交相关佐证材料，经市住房保障部门核实后根据实际情况延长搬迁期，延长期内租金按照市场租金收取。

第三十六条 市住房保障部门在租赁期内至少开展一次资格复核工作。经复核，符合条件的，可以继续承租至合同期满；不再符合条件的，取消保障资格并退出租住的公共租赁住房。

第三十七条 市住房保障部门或受委托的运营机构应加强公共租赁住房后期管理，及时掌握承租家庭人员变化、房屋使用、室内设施设备状况等情况，并做好检查记录，承租人应予以配合。每年对承租家庭进行入户检查的比例不低于 30%。

第七章 附则

第三十八条 本《办法》自发文之日起执行，凡以往政策与本办法不一致的，按本办法执行。政企共建、企业投资建设的公共租赁住房，可以面向企业住房困难职工集中分配，经企业讨论通过并公示后配租，同时报市住房保障部门备案。

第三十九条 2008 年 5 月 19 日发布的《济源市人民政府办公室关于印发济源市城市低收入家庭廉租住房保障办法（修订版）的通知》（济政办〔2008〕32 号）、2013 年 7 月 30 日发布的《济源市人民政府关于印发济源市保障性住房准入退出管理办法的通

知》（济政办〔2013〕72号）同时废止。