

凤翔县人民政府文件

凤政发〔2019〕14号

凤翔县人民政府 关于印发《凤翔县公共租赁住房 管理办法》的通知

各镇人民政府,县政府各工作部门,高新区管委会:

《凤翔县公共租赁住房管理办法》已经县政府同意,现印发给你们,请遵照执行。



凤翔县公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强和规范我县公共租赁住房管理工作，按照国家住建部《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕第11号）、陕西省《关于廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理的指导意见（试行）》（陕建发〔2013〕336号）和《关于进一步加强公租房分配管理工作的通知》（陕建发〔2018〕326号）、宝鸡市《关于廉租住房和公共租赁住房并轨运行的意见（试行）》（宝政发〔2014〕22号）和《宝鸡市区公共租赁住房管理办法》（宝政发〔2019〕10号）等要求，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、使用、退出、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、在城镇稳定就业的外来务工人员分配的保障性住房。

第四条 城镇中等偏下收入家庭收入线按照我县上一年度城镇居民家庭人均可支配收入的80%确定；住房困难家庭按照家庭人均住房建筑面积低于我县城镇人均住房建筑面积的60%确定，由县住房和城乡建设局每年向社会公布一次。

第五条 县住房和城乡建设局是全县公共租赁住房管理工作的行政主管部门；县住房保障管理服务中心负责公共租赁住房的日常管理工作。

县人社、民政、自然资源、公安、市场监管、税务、统计、财政、银行等部门按照职责分工，提供资格审核所需的比对信息支持，协同做好公共租赁住房申请人保障资格的审核等工作。

各镇人民政府、社区居民委员会应当专人负责公共租赁住房申请的受理、审核等工作。

第六条 新建公共租赁住房一次性统一分配，日常管理中常年受理申请，按顺序轮候，按腾退房屋顺序分配。

第二章 申请与审核

第七条 申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭，应同时符合以下条件：

1. 有我县城镇常住户口（户籍在城镇居民委员会）；
2. 家庭人均收入低于我县城镇中等偏下收入家庭收入线；
3. 家庭成员拥有的机动车辆（残疾人专用车除外）、非住宅房产等财物总价，不超过购买一套 70 平方米普通商品住房平均销售价格的 40%；
4. 在城区无自有住房或者现住房面积低于我县城镇家庭住

房困难标准。

符合以上条件且年满 35 周岁以上的单身人士可以申请公共租赁住房。

(二) 新就业无房职工，应同时符合以下条件：

1. 我县户籍的大中专毕业生或非我县户籍大学专科及以上毕业生，毕业未满 5 年；

2. 在我县有固定的工作单位，工作满一年以上，有手续完备的劳动合同或聘用合同；

3. 财产准入条件同城镇中等偏下收入住房困难家庭；

4. 本人及家庭成员在城区无自有住房。

(三) 外来务工人员（我县以外务工人员或我县无宅基地的务工人员），应同时符合以下条件：

1. 申请人在我县务工或从事个体经营 1 年以上；

2. 家庭人均收入低于我县城镇中等偏下收入家庭收入线；

3. 财产准入条件同城镇中等偏下收入住房困难家庭；

4. 本人及家庭成员在城区无自有住房。

第八条 申请公共租赁住房，应当提供以下材料：

(一) 城镇中等偏下收入住房困难家庭

1. 申请书；

2. 家庭成员身份证件、户口簿、婚姻状况证明；

3. 家庭成员收入证明、住房情况证明。

(二) 新就业无房职工

1. 申请书;
2. 身份证件;
3. 工资证明、劳动合同或聘用合同;
4. 住房情况证明。

(三) 外来务工人员

1. 申请书;
2. 在我县与申请人共同生活的家庭成员的身份证、户口簿及婚姻证明;
3. 就业证明、收入证明。申请人及共同生活的家庭成员有务工单位的, 由务工单位出具就业证明和收入证明, 无务工单位的由所在社区居民委员会或镇人民政府提供就业证明和收入证明;
4. 本人及家庭成员在城区无自有住房证明;
5. 我县务工的人员提供由户籍所在地镇人民政府出具的无宅基地证明。

第九条 每个家庭应当确定一名具有完全民事行为能力的家庭成员为申请人, 其他家庭成员为共同申请人, 每个家庭只限申请 1 套公共租赁住房。

本条前款所称家庭是指由父母、未成年子女、未婚子女或其他具有法定的赡养、抚养或扶养关系且共同居住的人员组成。

第十条 申请及审核程序:

- (一) 申请人向户籍所在地、工作单位或居住所在地社区

居民委员会提交申请。未设立社区的，申请人可以向所在地镇人民政府提交申请。

（二）社区居民委员会应及时受理申请，采取入户调查、邻里走访、信函索证等方式，对申请人的家庭人口、收入情况进行核实，同时将申请人名单公示 15 日。公示无异议或者异议不成立的，将符合条件的申请人材料报送镇人民政府审查。

（三）镇人民政府对申请材料的完整性、社区核实过程、申请人家庭收入的合理性进行审查，将审查合格的申请人名单公示 15 日，公示无异议或者异议不成立的，将符合条件的申请人材料报送县住房保障管理服务中心审核。

（四）县住房保障管理服务中心采取部门联审、信息比对等方式，通过民政、市场监管、银行、税务、自然资源、公安、人社等单位对申请人的家庭人口、收入、家庭资产、车辆、住房状况等情况进行审核。经审核，认定符合条件的，在县政府门户网站公示 15 日。经公示无异议或者异议不成立的，参与公共租赁住房分配，对不符合保障条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

第三章 分配管理

第十一条 新建公共租赁住房采取限定申请时段，按程序集中审核，公开摇号的方式，由县住房保障管理服务中统一进

行分配。企业利用自用土地和政府联建的公共租赁住房，优先提供给该企业符合公共租赁住房条件的职工租住，剩余房源交由县住房保障管理服务中心统一分配。

第十二条 公共租赁住房实行动态管理，县住房保障管理服务中心全年受理审核申请人的复审资料，公示无异议或异议不成立的登记为轮候对象，按申请先后顺序排号，发给资格证轮候。轮候期限为两年。

第十三条 县住房保障管理服务中心将腾退的公共租赁住房，按申请人取得轮候资格证先后顺序，为轮候对象安排住房。轮候期内未分配到住房的可享受租赁补贴。

第十四条 申请人应当在收到县住房保障管理服务中心发出入住通知后 15 日内，到指定地点选房并签订租赁合同，合同期限最长不超过 3 年。未按期选房、签订租赁合同的，如无正当理由视为自动放弃。

第十五条 符合公共租赁住房保障条件的以下人员或家庭，并有下列情形之一的，予以优先分配：

（一）享受城镇最低生活保障的家庭；

（二）城镇残疾人家庭、计划生育特殊困难家庭；

（三）家庭成员属于重点优抚对象、涉军及参战群体（部分下岗失业企业军转干部、对越自卫反击战参战民兵）以及获得省级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、劳动模范称号，且该家庭成员是主要申请人或共同申请人之一的。

第十六条 公共租赁住房租金标准由县住房和城乡建设局会同县价格主管部门，按照低于同地段住房市场租金水平的原则确定，对不同的保障对象实行差别化租金，租金实行动态调整。

租金标准分低保、低收入和中等偏下收入 3 个档次。新就业职工、外来务工人员按照城镇中等偏下收入住房困难家庭的租金标准收取租金。

第十七条 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。

第四章 使用与退出

第十八条 政府投资的公共租赁住房的租金收入，按照政府非税收入管理的有关规定缴入县财政国库专户；政府和企业联建的公共租赁住房租金收入，政府按产权比例提取租金，全额缴入县财政国库专户。

第十九条 政府投资建设的公共租赁住房租金收入，专项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、维护、管理。

第二十条 政府投资的公共租赁住房维修养护由产权人负责，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售收入解决，不足部分由财政预算安排解决。政府

和企业联建的公共租赁住房的维修养护费用由政府和企业按产权比例分担。涉及共有产权房的维修养护费用，由共有产权人按产权比例分担。

第二十一条 公共租赁住房所有权人不得改变公共租赁住房的性质、用途及其配套设施的规划用途。

第二十二条 公共租赁住房小区由公共租赁住房产权人按照有关法律规定确定物业服务企业进行管理。物业服务企业应当按照《陕西省物业管理条例》的规定，为住户提供服务。

第二十三条 物业服务费实行政府指导价，由承租人承担。

第二十四条 承租人应当按照租赁合同约定使用住房，只能自住，不得出借、转租和闲置，也不得从事其他经营活动。承租人应当按时足额交纳租金及水、电、物业管理等费用。

承租人应当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，应当负责维修或赔偿。确需装修的应当取得产权人同意，退房时不得拆除、损毁所装修的设施，装修费用不予补偿。

第二十五条 公共租赁住房租期暂定三年，租赁期满需要续租的，承租人应当在租赁期满 3 个月前向县住房保障管理服务中心提出续租申请，县住房保障管理服务中心应当对申请人是否符合申请条件进行审核，经审核符合申请条件的，准予续租，并签订续租合同。

租赁期未届满但承租人自愿提前退出保障的，可以向县住房

保障管理服务中心提出书面申请，经审核同意后办理相关结算手续。

第二十六条 县住房保障管理服务中心应当建立公共租赁住房年审制度，按本办法第十条第四款的方法和内容，对承租人真实情况进行审核。公共租赁住房承租人应当按年度向县住房保障管理服务中心如实申报家庭收入、家庭人口及住房变动情况。

第二十七条 县住房保障管理服务中心应当加强经常性监督检查，发现承租人有下列行为之一的，责令承租（购）人退回公共租赁住房或取消轮候资格，并建立档案，详细记载违规情形及处理情况，接受监督。

1. 申请人隐瞒有关情况或提供虚假材料申请公共租赁住房，已承租公共租赁住房或进入轮候的；
2. 转借、转租或者擅自调换公共租赁住房的；
3. 擅自改变公共租赁住房使用功能和内部结构的；
4. 破坏或擅自装修公共租赁住房，拒不恢复原状的；
5. 在公共租赁住房内从事违法活动的；
6. 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
7. 累计 6 个月以上拖欠租金的；
8. 租赁期满前未按规定提出续租申请的；
9. 提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
10. 租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房

并不再符合保障条件的；

11. 租赁期内，承租人购买或租赁其他保障性住房的。

承租（购）人拒不腾退公共租赁住房的，县住房保障管理服务中心可以申请县人民法院强制执行。

第二十八条 对腾退出的公共租赁住房，县住房保障管理服务中心要严格按照轮候顺序，及时安排符合条件的申请人入住，不得长期空置。

第二十九条 承租人被取消城镇低保资格的，县住房保障管理服务中心核实后，符合公共租赁住房申请条件的，继续保留其租赁资格，按公共租赁住房标准收取租金。

第三十条 承购公共租赁住房的住户，在未取得房屋完全产权前，不得擅自交易，违规使用。因继承、离婚析产或司法判决、裁定、调解等原因需转移公共租赁住房私有产权部分的，受让方应当符合公共租赁住房保障条件，并提交申请，经核准方可。受让方不符合公共租赁住房购房条件的，由县住房保障管理服务中心进行回购，重新作为公共租赁住房分配、使用。

第五章 监督管理与法律责任

第三十一条 县住房和城乡建设局应当依法履行监督管理职能，加强对公共租赁住房建设、分配、使用、管理情况的监督检查，发现违规行为及时纠正，并及时向社会公布相关情况

和结果。

第三十二条 公共租赁住房管理人员在工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任，构成犯罪的，移交司法机关处理。

第三十三条 除应公示的信息外，县住房保障管理服务中心要做好公共租赁住房申请人信息保密工作，依法保护申请人隐私，坚决防止申请人个人信息外泄。

第三十四条 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，县住房保障管理服务中心不予受理，给予警告，并计入公共租赁住房管理档案。

第三十五条 根据住建部《公共租赁住房管理办法》第三十五条之规定，承租人有本办法第二十七条第一种情形，由县住房和城乡建设局处以 1000 元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其轮候资格；已承租公共租赁住房的，责令其退回所承租的公共租赁住房，并按当年公共租赁住房租金标准的 1.5 倍补缴租金，逾期不退回的，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 5 年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十六条 根据住建部《公共租赁住房管理办法》第三十六条之规定，承租人有本办法第二十七条第二种至第六种情形的，由县住房和城乡建设局责令按照当年公共租赁住房租金标准的 1.5 倍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。承租人自退回公共租赁住房之日起 5 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。

第三十七条 根据住建部《公共租赁住房管理办法》第二十九条之规定，承租人有本办法第二十七条第七种情形的，承租人应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，县住房保障管理服务中心向县人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十八条 根据住建部《公共租赁住房管理办法》第三十条、三十一条之规定，承租人有本办法第二十七条第八至第十一种情形的，承租人应当腾退公共租赁住房，承租人应当腾退但又确无其他住房，腾退不出公共租赁住房的，按当年公共租赁住房租金标准的 1.5 倍缴纳租金；承租人有其他住房，但拒不腾退公共租赁住房的，县住房保障管理服务中心可以依法申请人民法院强制收回其承租的公共租赁住房。

第三十九条 违反本办法的第十七条的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县住房和城乡建设局责令限期改正，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，处以 3 万元以下罚款。

第四十条 本办法由县住房和城乡建设局负责解释，自 2019 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 10 月 31 日。

抄送：县委办，人大办，政协办。

凤翔县人民政府办公室

2019年9月4日印发

共印 60 份