

弋阳县人民政府办公室

弋府办发〔2021〕2号

弋阳县人民政府办公室 关于印发《弋阳县公共租赁住房管理 实施细则》的通知

各乡（镇）人民政府、街道办，县直有关单位：

《弋阳县公共租赁住房管理实施细则》已经第十六届县政府第一百一十三次常务会议同意，现印发给你们，请认真组织实施。

弋阳县人民政府办公室

2021年7月13日

（此件主动公开）

弋阳县公共租赁住房管理实施细则

第一章 总则

第一条 为保障城镇住房困难群体基本住房需求，规范公共租赁住房管理工作，坚持实物保障与租赁补贴并举，逐步建立满足困难群众多样化居住需求的住房保障体系，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《关于进一步加强公共租赁住房管理工作的意见》（赣建保〔2016〕1号）、《关于加强城镇保障性住房管理工作的指导意见》（赣建字〔2019〕4号）和《上饶市公共租赁住房管理实施细则》（饶府办发〔2021〕6号）等文件规定，结合我县住房保障发展实际，制定本实施细则。

第二条 本细则所称公共租赁住房，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低收入住房困难家庭以及新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员出租的保障性住房。

公共租赁住房分为实物配租和租赁补贴两种保障方式。

第三条 县住房保障中心负责全县公共租赁住房管理相关政策的制订和本县城内的公共租赁住房建设、准入、分配、使用、退出、运营管理及租赁补贴实施工作，审核申请人是否享受其他住房保障政策等情况。对全县公共租赁住房管理

工作进行指导和监督。

县住房和城乡建设部门负责审核申请人房产交易网签备案信息。

县财政部门负责将公共租赁住房所需工作经费列入财政年度预算，并对公共租赁住房保障资金使用情况监管。

县民政部门负责会同相关部门核对申请人家庭收入和财产状况，审核申请人婚姻登记状况、是否享有社会救助及提供死亡人员信息等情况。

县自然资源部门负责审核申请人房产（包括住宅和非住宅等）情况。

县公安部门负责审核申请人家庭成员户籍登记、居住证、车辆等情况。

县人力资源和社会保障部门负责提供申请人各项社会保障缴纳或领取信息，并核实工资收入。

县退役军人事务部门负责审核申请人是否享受优抚情况。

县市场监督管理部门负责提供申请人从事个体工商或投资开办企业等登记信息。

县税务部门负责提供申请人相关的完税信息。

县发改委部门负责提供城镇居民人均可支配收入、城镇居民户数和人数等信息及核定有关物价收费标准。

县残联负责审核申请人的残疾人信息。

县住房公积金部门负责提供申请人相关的住房公积金信

息。

县金融机构在符合查询条件的情况下，配合查询申请人存款账户、有价证券、理财产品、贵金属、保险等金融资产信息。

乡镇人民政府（街道办事处）及社区居委会配合县住房保障中心做好申请人家庭人口、收入、财产、住房等基本情况和住房保障资格的初审工作。

第二章 房源筹集与资金使用

第四条 公共租赁住房房源可通过政府投资新建、改建或收购、在安置房建设及商品房开发中配建、各类企业以及其他投资主体建设等方式多渠道筹集。

公共租赁住房筹集应当充分考虑保障对象就业、就医、就学、出行等需要，安排交通便利、配套设施齐全地段。

第五条 公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房，基本功能齐全，严格控制面积标准和装修标准，单套建筑面积控制在60平方米以内。

第六条 公共租赁住房房源筹集和租赁补贴资金来源主要包括：

（一）中央和省安排的专项补助资金；

（二）当地财政年度预算安排的资金；

（三）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；

- (四) 每年提取土地出让净收益一定比例的资金;
- (五) 出租公共租赁住房及配套设施回收的资金;
- (六) 经政府批准可纳入公共租赁住房筹集使用范围的其他资金。

第七条 政府建设的公共租赁住房租金收入、经营性收入以及由此产生的滞纳金、违约金、罚金、利息等收入全额缴入同级国库, 实行“收支两条线”管理。

政府建设的公共租赁住房租金收入专项用于房源筹集、租赁补贴发放、偿还公共租赁住房贷款本息及维修养护、管理等。

各类企事业单位和其他机构投资建设的公共租赁住房, 其租金收入和其它各项营业性收入归投资者所有。

第八条 住房保障部门或受委托的公共租赁住房管理机构, 在收取公共租赁住房租金收入、经营性收入时, 必须使用合法票据。

第三章 保障对象

第九条 家庭人均收入低于上年度城镇人均可支配收入一定系数(最高不超过1.5倍), 且人均住房建筑面积在15平方米以下的低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭以及新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员纳入公共租赁住房保障范围。

- (一) 低收入住房困难家庭, 是指持有县城区内城镇户

籍，由县民政部门根据相关规定认定的城镇特困人员、城镇最低生活保障对象、支出型贫困等低收入家庭，且在当地无住房或住房建筑面积低于人均15平方米的家庭。

（二）城镇中等偏下收入住房困难家庭，是指持有县城区内城镇户籍、家庭人均年收入低于当地城镇居民人均可支配收入1.5倍、且在当地无住房或住房建筑面积低于人均15平方米的家庭。

（三）新就业无房职工，是指持有县城区内合法有效的城镇户籍或居住证、家庭人均年收入低于当地城镇居民人均可支配收入1.5倍、在当地无住房，且自全日制大中专院校毕业三年内在当地首次就业，正常缴存社会保险或公积金满6个月的职工。

（四）城镇稳定就业的外来务工人员，是指持有县城区内合法有效的居住证、家庭人均年收入低于当地城镇居民人均可支配收入1.5倍、在当地无住房且稳定就业、正常缴存社会保险或公积金满6个月的人员。

具有当地户籍的单身居民以及新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员等申请公共租赁住房，须男年满22周岁，女年满20周岁。

第十条 公共租赁住房分不同对象实行分类保障。

对城镇特困人员、城镇最低生活保障对象、支出型贫困等低收入家庭实行应保尽保；对城镇中等偏下收入住房困难家庭

在合理的轮候期内给予保障；对新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员给予阶段性保障。

对符合保障条件的孤老病残、优抚对象、退役军人、计划生育特困家庭、农村脱贫户和边缘易致贫户进城务工人员

等对象，实行优先实物保障，并对瘫痪、腿部或失明残疾等特殊保障家庭在楼层方面给予照顾。

政府引进的特殊专业人才和省级以上劳模、荣立二等功以上的复转军人住房困难对象不受收入标准线限制。

第十一条 公共租赁住房准入标准由县住房保障中心根据本地经济社会发展水平、居民收入和住房状况合理确定，经报县人民政府批准后向社会公布。

第十二条 具有下列情形之一的，不属于公共租赁住房保障范围：

（一）截至申请之日三年内通过出售、赠予、离婚析产、继承等方式转让过位于本行政区域内房产的（支出型贫困低收入家庭除外）；

（二）正在承租公共租赁住房、已经购买经济适用住房、个人原因放弃公共租赁住房承租权未满三年的；

（三）同一户籍下，申请人父母、子女或申请人配偶的父母在县城有自有住房且人均住房建筑面积达到35平方米(含)以上的；

（四）进城创业人员注册资本金超过20万元(含)人民币

的；

（五）截至申请之日三年内领取的征收安置补偿款超过40万元(含)人民币或可以在当地按揭购买适宜面积住房的；

（六）拥有营业用房、办公用房、生产用房的（不限面积）；

（七）持有排气量超过1.6L（不含）或新车购置价在10万元以上的消费型车辆的（以购车发票为准），二手车以新车购置价为准；

（八）其他不符合住房保障规章和政策性文件规定的情形。

第四章 申请与审核

第十三条 公共租赁住房实行常态化申请、分批审核、分级审批、动态管理。县住房保障中心应将《公共租赁住房申请表》和申请提交资料清单等在政府官网、赣服通或微信公众号等平台上公布供申请人下载。

第十四条 本地城镇户籍家庭向居住地社区居委会提出申请，新就业无房职工及在城镇稳定就业外来务工人员可个人向居住地社区居委会提出申请，也可由所在单位统一向单位地址所在社区居委会提出申请。

第十五条 公共租赁住房申请条件

（一）廉租型公共租赁住房：

1. 具有县城区内城镇户籍，并在县城区内实际居住1

年以上的人员；

2. 由县民政部门认定的城镇特困人员、城镇最低生活保障对象或支出型贫困等低收入家庭；

3. 家庭无住房或家庭人均住房建筑面积在15m²以下；

4. 共同申请人之间具有法定的赡养或扶养关系；

5. 离异家庭子女根据离婚协议及法院调解、判决书内容，子女随法定监护人共同生活的父母一方申报。

（二）公租型公共租赁住房：

1. 申请人具有县城区内户籍或在县城区内连续稳定工作（至申请日仍有未执行合同期1年以上），有固定收入来源并缴纳社会保险或住房公积金满6个月的新就业无房职工、城镇稳定就业的外来务工人员；

2. 家庭无住房或家庭人均住房建筑面积在15m²以下；

3. 家庭人均年收入低于当地城镇居民人均可支配收入 1.5 倍；

4. 共同申请人之间具有法定的赡养或扶养关系；

5. 离异家庭子女根据离婚协议及法院调解、判决书内容，子女随法定监护人共同生活的父母一方申报。

第十六条 申请公共租赁住房，应分别提供相关材料。

（一）城镇居民家庭应当提供以下证件材料：

1. 公共租赁住房申请表；

2. 身份证、户口簿及婚姻证明（未婚提供未婚申明）；

3. 家庭收入情况个人承诺书和授权查询委托书;

4. 城镇特困人员、城镇最低生活保障对象、支出型贫困等低收入家庭提供民政部门认定的相关证明;

5. 县住房保障中心规定的其他材料。

(二) 新就业无房职工应当提供以下证件材料:

1. 公共租赁住房申请表;

2. 身份证、居住证及婚姻证明(未婚提供未婚声明);

3. 全日制大中专院校毕业证书;

4. 劳动合同(至申请日仍有未执行合同期1年以上);

5. 收入情况承诺书和授权查询委托书;

6. 当年缴存社会保险或住房公积金满6个月的材料;

7. 县住房保障中心规定的其他材料。

(三) 在城镇稳定就业外来务工人员应当提供以下证件材料:

1. 公共租赁住房申请表;

2. 身份证、居住证及婚姻证明(未婚提供未婚声明);

3. 劳动合同(至申请日仍有未执行合同期一年以上);

4. 收入情况承诺书和授权查询书;

5. 当年缴存社会保险或住房公积金满6个月的材料;

6. 县住房保障中心规定的其他材料。

第十七条 公共租赁住房准入严格实行“三级审核、三榜公示”制度。具体程序为:

（一）初审：社区居委会负责公共租赁住房的申请受理和初审工作。

工作人员应现场对申请人提交的申请材料进行审核，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。

受理申请后，社区居委会应当在20个工作日内就申请人的家庭人口、收入、财产、住房等基本情况，采取入户调查、邻里访问等方式进行调查核实，提出初审意见。初审不符合条件的，书面通知申请人并说明理由。

对符合条件的申请人，社区居委会应在社区公示栏予以公示7天。公示无异议的申请人材料报送乡镇人民政府（街道办事处）审核。

（二）复审：乡镇人民政府（街道办事处）负责公共租赁住房申请的复审工作。

收到社区居委会报送的申请人材料后，应当在15个工作日内对上报材料的真实性和有效性进行审查，采取走访调查、信函索证等方式进行调查核实，提出审核意见。审核不符合条件的，书面通知申请人，并说明理由。

审核符合条件的，在乡镇人民政府（街道办事处）公示栏进行公示7天。经公示无异议或异议不成立的，乡镇人民政府（街道办事处）将审核意见及申报材料一并报县住房保障中心。

（三）终审：县住房保障中心负责公共租赁住房申请的

终审工作。

县住房保障中心收到申报材料后，应当在5个工作日内将申请人信息推送至相关部门核查。

相关部门在收到县住房保障中心推送的资料后15个工作日内，完成对申请人相关信息核查，及时反馈至县住房保障中心，并出具书面核查结果。

核查不符合条件的，县住房保障中心应书面告知当事人并说明理由。

核查符合条件的，县住房保障中心在政务信息公开平台及申请人居住地社区居委会进行公示7天。公示期内无异议的，予以确认为符合公共租赁住房保障资格。有异议的，县住房保障中心应当会同相关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十八条 符合公共租赁住房保障条件的对象可根据实际情况，自主选择实物配租或租赁补贴保障。

第五章 实物配租

第十九条 公共租赁住房实物配租实行轮候制度，轮候期限由县住房保障中心根据本地区公共租赁住房房源情况确定，并向社会公布。轮候期限一般不超过三年，轮候期内以租赁补贴形式予以保障。

第二十条 县住房保障中心应按照保障对象申报时间先后确定轮候顺序。同一时间提出申请的，可根据家庭收入和

住房状况由低到高排序。条件相同的，采取随机摇号等方法确定轮候顺序。

第二十一条 申请人家庭在轮候期间，其住房、收入、财产等情况发生变化，不符合申请条件的，应主动如实向县住房保障中心申报，并申请退出轮候。

第二十二条 县住房保障中心应当根据房源供应情况和轮候顺序，分期、分批组织公开摇号或抽签，并由社区居委会通知申请人参加。中签结果在相关媒体和街道、社区、用人单位等地公布。

第二十三条 公共租赁住房租金标准征求县发改委部门意见，住房物业管理费实行政府指导价，按照套型建筑面积计收。收费标准由县发改委审核定价，并向社会公布。

第二十四条 公共租赁住房租金标准应低于同地段同档次普通商品住房市场租金，一般不高于市场租金的70%。

第二十五条 政府建设并运营管理的公共租赁住房，应根据保障对象的支付能力实行差别化租金。对城镇特困人员、城镇最低生活保障对象、支出型贫困等低收入家庭，执行廉租型住房租金标准。对中等偏下收入住房困难家庭以及新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员，执行公租型住房租金标准。

第二十六条 对已实物配租公共租赁住房中的孤(孤儿)、寡(未领取社保金的孤寡老人)、病(重大疾病患者)、残(一

级残疾且无生活自理能力）、进城农村脱贫户和边缘易致贫户等特困家庭等特困家庭给予租金减免。

申请对象向县住房保障中心提出租金减免申请，并提供相应的佐证材料后，由县住房保障中心会同有关部门审核，符合租金减免条件的家庭，经公示7天无异议或异议不成立的，予以确认符合公共租赁住房租金减免资格，由县住房保障中心办理租金减免手续。有异议的，县住房保障中心应当会同相关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第二十七条 承租人租住公共租赁住房，应当与县住房保障中心或受委托的公共租赁住房管理机构签订书面租赁合同。实物配租合同签订期限一般不得超过三年。

第二十八条 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中心提出申请，经审核符合条件的，由县住房保障中心或受委托的公共租赁住房管理机构和承租人续签合同。

第二十九条 承租人应当按期缴纳租金和住房物业管理费。未按合同规定，逾期6个月未缴纳租金的，县住房保障中心可采取下列措施：

（一）要求补缴租金，并从逾期之日起按每日未付金额的千分之五加收滞纳金；

（二）通过司法途径追缴租金、住房物业管理费及滞纳金

等相关费用；

（三）将违约信息记入个人或单位的住房保障信用档案；

（四）情节严重并造成恶劣影响的，予以解除租赁合同，责令其退出公共租赁住房。

第三十条 承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，承租人应当负责修复或承担赔偿责任。

第六章 租赁补贴

第三十一条 租赁补贴根据保障对象的支付能力和住房困难程度，实行分层级差别化的租赁补贴政策。一是廉租型租赁补贴，包括城镇特困人员、城镇最低生活保障对象、支出型贫困等低收入家庭，发放比例为100%；二是公租型租赁补贴，包括城镇中等偏下收入住房困难家庭以及新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员等新市民，发放比例为70%。

根据本地经济发展水平、房地产市场状况、政府财政承受能力及住房保障对象需求等因素，租赁补贴标准实行动态管理，定期调整并向社会公布。

第三十二条 租赁补贴保障面积标准为人均15平方米，每户最高不超过60平方米；单身的居民、职工或城镇稳定就业的外来务工人员为20平方米，超出部分由住房保障对象自行承担。

第三十三条 租赁补贴的单位面积补贴标准为6元/m²/

月，发放最高限额为360元/户/月。

计算公式为：户租赁补贴金额 = (15平方米-人均住房所有权建筑面积) × 单位面积补贴标准 × 保障人数 × 发放比例。

第三十四条 租赁补贴的申请和审核程序按本细则第十七条执行。申请人除提交本细则第十六条所列材料外，还须提交房屋租赁（借用）合同、租金支付凭证等材料。租赁补贴为当年申请、审核和发放。租赁补贴自审核合格后，按每半年发放一次。

第三十五条 县住房保障中心应按户建立租赁补贴档案，每年对补贴发放家庭的人口、收入、住房、财产等情况进行复核。对不再符合租赁补贴保障条件的家庭，应终止发放租赁补贴。对骗取、套取住房租赁补贴的，要依法依规进行追缴。

领取租赁补贴期间获得实物配租的，签订租赁合同当月停止发放租赁补贴。

第三十六条 县住房保障中心应做好租赁补贴申请材料的受理、审核工作，确保补贴发放资格审核的准确性。县财政部门根据审核结果，及时拨付租赁补贴资金，并对资金使用情况履行监管职责。

第七章 使用与退出

第三十七条 保障对象家庭因就业、婚姻、生育、死亡致人口或收入变化，可向县住房保障中心申请调整共同申请

人，重新进行住房保障资格认定，每个申请家庭每年限申请一次。

未成年子女与父母共同承租公共租赁住房后，因子女成年后就业、婚姻等变化导致家庭财产、收入情况发生变化的，子女可以申请单独退出公共租赁住房保障资格，原家庭成员应调整保障标准。

第三十八条 因就业、就学、就医等原因，承租人需要调换公共租赁住房，向县住房保障中心提出申请。经同意，承租人之间可以自愿互换所承租的公共租赁住房。

第三十九条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

- （一）以欺骗等不正当手段承租公共租赁住房的；
- （二）家庭的收入、财产、住房等情况发生变化，不再符合住房保障条件的；
- （三）转租、转借或擅自调换承租公共租赁住房的；
- （四）合同期满，未重新签订续租合同的；
- （五）擅自改变承租公共租赁住房用途的；
- （六）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （七）租赁期内，承租人已离开或迁出行政区域内，未实际居住公共租赁住房的；
- （八）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房或累计6个月以上未缴纳租金等相关费用，经催告仍不缴纳的；

（九）破坏承租住房，拒不恢复原状或不当使用造成重大损失的；

（十）公共租赁住房规章和政策文件规定的其他情形。

第四十条 承租人应当向县住房保障中心如实申报家庭人口、收入、财产和住房变化等情况。

县住房保障中心会同民政等相关部门定期对保障对象资格进行复核，对不符合保障条件的取消其保障资格，并书面告知当事人。

第四十一条 当事人对取消保障资格有异议的，可在书面通知送达后15个工作日内提出申诉，县住房保障中心应当会同民政等相关部门对申诉事项进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面通知当事人。

当事人对复核决定仍有异议的，可向县人民政府或市住房保障主管部门申请行政复议，或者依法向人民法院提起行政诉讼。

第四十二条 承租人在租赁合同期满或终止后，不符合租住条件但暂时无法腾退的，可以给予3个月过渡期，租金按同区位、同品质住房市场租金水平计收。

腾退房源属承租户自行装修的，根据装修评估总价，配租五年内每年折旧20%，满5年的一律不予装修补偿。

承租人应当腾退公共租赁住房但拒不腾退的，县住房保障中心可通过法律途径申请人民法院强制执行并纳入住房保

障信用档案。

第八章 运营管理

第四十三条 公共租赁住房租金按照县发改委批复的标准收取，并及时上缴财政部门。各乡镇人民政府(街道办事处)、县直各单位等建设的公共租赁住房，其租金标准由县发改委根据实际情况另行确定。

第四十四条 各乡镇人民政府（街道办事处）、县直各单位建设的公共租赁住房申请审核，按照所属原则，实行自行管理，统一纳入县住房保障中心监管，即投资主体对公共租赁住房申请进行审核，报县住房保障中心备案。

第四十五条 公共租赁住房的运营管理，应积极推行市场化运行，可引进社会信誉好的物业服务企业提供专业化的物业服务，也可通过政府购买公租房运营管理服务或部分服务方式实施。

公共租赁住房物业服务由县住房保障中心或受委托的公共租赁住房管理机构与物业服务企业根据项目规模、物业服务内容及其服务质量等因素在物业服务合同中明确约定。承租人按照物业服务合同约定按时足额交纳住房物业管理服务费。

第四十六条 承租人退出公共租赁住房时，应当保持房屋和设施完好，并即时结清水费、电费、燃气费、有线电视费等费用。

第四十七条 公共租赁住房及其公共部位、共有设施设备

的维修、养护，由县住房保障中心负责。

公共租赁住房及其公共部位、共有设施设备的维修养护费用，由公共租赁住房租金收入解决，不足部分由地方财政预算安排解决。

第九章 责任与监督

第四十八条 县住房保障中心对公共租赁住房的使用情况，可采取以下措施实施监督检查：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其就与核查事项相关情况作出说明、提供相关证明资料；

（二）在至少一名成年家庭成员在场的情况下，进入公共租赁住房检查住房使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象与住房保障工作相关的资料，了解其家庭成员、家庭收入和财产状况；

（四）对违反住房保障相关政策规定的行为予以制止并责令改正；

（五）法律、法规规定的其他事项。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与公共租赁住房有关的资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

县住房保障中心对在工作中知悉的公民个人信息应当予以保密，但依照有关法律、法规规定应当予以公开的除外。

第四十九条 公共租赁住房分配过程应当邀请人大代表、政协委员及新闻媒体等参与。

县住房保障中心和其他有关部门及其工作人员行使职权，应当接受社会监督。

第五十条 县住房保障中心在公共租赁住房的实物配租和租赁补贴发放过程中，应实行保障政策、审核程序、房源信息、保障对象、分配过程、分配结果、投诉处理等信息公开制度，主动接受社会和群众监督。

第五十一条 县住房保障中心应当健全公共租赁住房档案管理制度，按住房保障对象“一户一档”、住房保障房源“一套一档”要求完善纸质档案和电子档案，确保其完整、准确、安全和有效利用。

第五十二条 县住房保障中心要完善公共租赁住房信息系统建设，实现通过信息系统办理公共租赁住房申请、审核、分配、租赁补贴发放等业务，提升公共租赁住房管理的专业化水平。

第五十三条 县住房保障中心及其他有关部门工作人员在住房保障工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，由同级纪检监察机关依法依规追究其责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十章 附 则

第五十四条 本细则由县住房保障中心负责解释，未尽事宜按国家和省、市有关规定执行。

第五十五条 政策性租赁住房和共有产权住房不适用本细

则。

第五十六条 本细则自县政府常务会议研究通过之日起施行。若本细则与县人民政府之前颁布的公共租赁住房文件有冲突的，依照本细则执行；已售公共租赁住房的管理，按原文件执行。

抄送：县委、人大、政协、纪委、人武部办。

弋阳县人民政府办公室秘书股

2021年7月13日印发
