

眉县住房保障工作领导小组办公室文件

眉住保办发〔2022〕6号

眉县住房保障工作领导小组办公室 关于印发《眉县公共租赁住房管理办法》的 通 知

各镇政府、园区管委会及县级有关部门：

《眉县公共租赁住房管理办法》已经县政府研究同意，现予以印发，请遵照执行。

眉县住房保障工作领导小组办公室

2022年11月11日



眉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,保障公平分配,规范运营与使用,健全退出机制,根据住建部《公共租赁住房管理办法》(住建部令〔2012〕第11号)、省住建厅、发改委、财政厅、国土厅、省政府纠风办《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)、省住建厅《关于进一步加强公共租赁住房分配管理工作的通知》(陕建发〔2018〕326号)、《宝鸡市区公共租赁住房管理办法》(宝政发〔2019〕10号)等规定,结合本县实际,制定本办法。

第二条 本县所辖区域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、低收入住房困难家庭、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。

城镇中、低收入家庭收入线按照眉县上一年度城镇居民家庭人均可支配收入为上限确定;住房困难家庭按照家庭人均住房面积不超过16平方米确定。

第四条 公共租赁住房坚持分层实施,梯度保障,优先满足符合规定条件的城镇低保、低收入住房困难家庭的需求,对符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭,依申请做到应保尽保。

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。

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 县住建局是本级公共租赁住房管理工作的行政主管部门；各镇人民政府及园区管委会负责本辖区内公共租赁住房管理具体事务。

人社、民政、国土、公安、工商、税务、统计、车管所、住房公积金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。

第七条 各镇人民政府、街道办事处、各社区及园区应当设专人负责公共租赁住房申请的受理、审核等工作，相关经费纳入县级财政预算。

第二章 申请与审核

第八条 县城区公共租赁住房分配采取面向社会公开分配和定向集中安置相结合的方式。

定向集中安置主要是解决环卫工人、公交司机等住房困难面广的行业职工以及政府重点工程建设、土地储备、棚户区改造、旧城改造、产业园区建设、引进人才等专项工作和特定区域中，符合公共租赁住房保障条件且急需救助的特定群体。需要定向集中安置的，有关单位可代表特定保障群体统一向所在区域保障房管理部门提出申请。

第九条 每个家庭应当确定 1 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夫妻双方、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 申请公共租赁住房的条件：

（一）城镇中、低等以下收入住房困难家庭，应当同时符合以下条件：

1. 具有本县城镇户籍；

2. 家庭人均收入低于本县上一年度城镇中等收入家庭收入线的 80%（标准 2452 元/月）；

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 50%（标准 16 万元）；

4. 本人及其家庭成员在全省内无住房或者现住房面积低于本县住房困难标准。

（二）新就业无房职工，应当同时符合以下条件：

1. 具有城镇户籍的大中专院校毕业生或本科及以上学历毕业生，毕业未满 5 年；

2. 在县内稳定就业，缴纳城镇职工社会保险 1 年及以上；

3. 家庭人均收入低于上一年度城镇居民家庭人均可支配收入（标准 3065 元/月）；

4. 财产准入条件同城镇中等以下收入住房困难家庭；

5. 本人及其家庭成员在县内无住房或者现住房面积低于本县住房困难标准。

（三）外来务工人员，应当同时符合以下条件：

1. 在县内固定工作、稳定收入 1 年及以上，年龄 60 岁以内；

2. 家庭人均收入低于上一年度城镇居民家庭人均可支配收入的 80%（标准 2452 元/月）；

3. 财产准入条件同城镇中等以下收入住房困难家庭;

4. 本人及其家庭成员在县内无住房或者现住房面积低于本县住房困难标准;

5. 随着经济的发展,各镇及园区内的务工人员、新就业职工和城镇户籍人员按照工作属地原则在当地申请公租房,不得以进城务工身份申报县城区公租房。在确保公租房保障对象应保尽保的前提下,可将长期闲置的公租房作为保障性租赁住房使用,以低于市场租金标准面向新市民、青年人等群体出租,涉及的公租房项目性质、项目计划、项目资金不做改变,以此不断提升闲置公租房的分配入住率,切实盘活公租房资产。

第十一条 申请及审核程序:

(一)由申请人通过电脑端或手机端登录进行实名注册,仔细阅读申请须知并作出承诺,如实填写本人及家庭成员基本信息,上传相关资料附件(身份证、户口本、结婚证、收入证明等),检查无误后“提交申请”完成申报。

(二)保障房管理部门在接到申请后的30个工作日内,采取部门联审、信息比对、入户调查等方式对申请人的家庭人口、收入、财产以及住房状况等情况进行核实,认定符合条件的,在公示栏、政府网站及公租房管理平台上公示5日。公示内容包括申请人姓名、家庭人口、收入、财产及住房情况。经公示无异议或者异议不成立的,保障房管理部门核准申请人获得保障资格,并将审核结果报保障性安居工程领导小组办公室;对不符合保障条件的申请人,应当电话或书面通知并说明理由。

(五)公示结束后5个工作日内,通知取得保障资格的申请人办理入住手续;如暂无空房,通知申请人进入轮候,并向社会

公开。

第三章 分配管理

第十二条 各镇及园区内政府投资建设的公共租赁住房由各地保障房管理部门统一进行分配；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，剩余房源交由各地保障房管理部门统一分配。

第十三条 符合公共租赁住房保障条件的以下人员或家庭，予以优先分配：

- （一）军队抚恤优待对象、伤病残退役军人；
- （二）见义勇为人员家庭、市级以上劳模家庭；
- （三）城镇残疾人家庭、计划生育特殊困难家庭；
- （四）优秀青年志愿者、城市归侨侨眷家庭。

第十四条 申请人应当在收到保障房管理部门发出入住通知后 5 日内，到指定的地点交房并签订《眉县保障性租赁住房合同》；未按期交房的，如未提前告知管理部门则视为自动放弃，5 年之内不再受理。

《眉县保障性租赁住房合同》为格式合同，合同期限最长不超过 3 年。

第十五条 保障对象应当按照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。保障对象应当按时足额交纳租金及水、电、气、暖、物业管理及车辆停放服务费等必要的费用。

保障对象不得损害其他住户的合法权益、不得拒绝小区统一提供的供热、供水、供电、供气等服务及缴纳相关费用。

保障对象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，应负责维修或赔偿。确需装修的应取得产权人或其委托的运营管理部门同意，退房时不得拆除、损毁所装修的设施，装修费用不予补偿。

第十六条 公共租赁住房的租金标准，统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素，由县住建局会同县物价局，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，每3年向社会公布一次。

租金标准分低收入和中等收入2个档次。新就业无房职工、外来务工人员按照城镇中等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 退出管理

第十八条 保障对象租赁合同期满，应退出公共租赁住房。需要续租的，应在合同期满前3个月，向保障房管理部门提出续租申请。经审核仍符合保障条件的，续签租赁合同；经审核不再符合保障条件的，应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期不得超过6个月。搬迁期内，按原合同约定缴纳租金。

搬迁期满不腾退公共租赁住房，且保障对象确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；保障对象有其他住房的，保障房管理部门可以解除合同，取消其保障资格，拒不腾退公共租赁住房的，可向人民法院提起诉讼。

租赁期未满但保障对象自愿提前退出保障的，可以向保障房

管理部门提出书面申请，经审核同意后办理相关结算手续。

配售的共有产权保障房，不增值、不贬值，需要退出保障时，按产权比例收取租金后，退还原购房款。

第十九条 保障对象有下列情形之一的，应当责令腾退公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所分配公共租赁住房的；
- （二）改变所分配公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所分配公共租赁住房，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 3 个月以上闲置公共租赁住房的；
- （六）保障对象累计 6 个月以上拖欠租金的。

保障对象拒不腾退公共租赁住房的，保障房管理部门可以依法申请人民法院强制执行。

第二十条 保障房管理部门有权对涉嫌违规使用公共租赁住房的家庭进行入户检查。

保障房管理部门在租赁期内至少开展一次复核工作。对不再符合保障条件、违反本办法规定的保障对象，应责令其在规定的搬迁期内腾退公共租赁住房。

第二十一条 腾退房源由保障房管理部门重新进行分配，腾退房源优先安置轮候家庭及符合优先分配条件的家庭。

第五章 运营管理

第二十二条 政府投资建设的公共租赁住房运营管理责任主体为产权所有部门或单位。

第二十三条 政府投资建设的公共租赁住房租金收入，按照政府非税收入收缴管理制度的规定，全额缴入同级国库；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，全额缴入同级国库。

第二十四条 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。

第二十五条 政府投资的公共租赁住房维修养护由产权人或者其委托的运营管理机构负责，维修养护费用主要通过租金收入、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。

第二十六条 由财政支出安排的各类公共租赁住房运营管理内容，凡适合市场化方式提供的，可以通过政府购买服务的方式实施。购买内容主要包括：

（一）入住和退出管理事项。主要包括组织摇号，租赁合同签订、续签、变更，办理入住手续，采集新入住住户基本信息，建立住户档案，办理退房手续。

（二）租金收缴和房屋使用管理事项。主要包括租金代收代缴、催缴，日常使用情况的巡查，及时发现违法违规行为并采集证据上报。

（三）维修养护事项。主要包括公共租赁住房项目共用部位和共用设施设备维修养护管理。

（四）综合管理事项。主要包括住房保障信息系统建设和维

护，信息采集和录入；智能化管理系统及监测平台建设和维护；社会调查、绩效评价及群众满意度测评。

第二十七条 公共租赁住房小区由公共租赁住房产权人按照《陕西省公共租赁住房资产管理暂行办法》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》及本县相关规定，为住户提供服务。

第二十八条 物业服务费执行政府指导价，由保障对象承担。

第六章 监督管理与法律责任

第二十九条 县住建局、县住房保障服务中心应严格监督管理，建立并实施住房保障对象自行申报、住房保障管理信息系统监测、保障资格动态复核、群众举报查实等制度，形成常态化的公共租赁住房监督管理机制。

第三十条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权举报、投诉。保障房管理部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第三十一条 保障房管理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。

第三十二条 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，保障房管理部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

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，由县住建局处以 1000 元以下罚款，记入公共租赁住房管

第三十三条 保障对象有本办法第十九条第一款第(一)至(五)项情形之一的,由县住建局依据住建部《公共租赁住房管理办法》第三十六条之规定,责令按照市场价格补缴自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。保障对象自腾退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。

第三十四条 违反本办法第十七条的,依照《房地产经纪管理办法》第三十七条,由县住建局责令限期改正,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,取消网上签约资格,处以3万元以下罚款。

第七章 附 则

第三十五条 各镇及园区公共租赁住房管理可参照本办法执行。

第三十六条 本办法自2022年11月11日起施行。

抄送：公安局、自然资源局、人社局、民政局、市场监督管理局、
税务局、公积金管理中心

眉县住房保障工作领导小组办公室 2022 年 11 月 11 日印发

共印 20 份