

# 泽州县公共租赁住房管理实施细则

## (征求意见稿)

### 第一章 总 则

**第一条** 为切实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，依据国家、省、市相关规定，结合泽州县县域，现实县情，制定本实施细则。

**第二条** 公共租赁住房保障方式，包括**公租房货币补贴和实物配租**。

**第三条** 公共租赁住房的保障对象，包括**城镇低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和外来务工人员**。

**本细则所称**的城镇住房困难家庭是指取得晋城市中心城市规划泽州县范围内户籍的。其中，**城镇低收入住房困难家庭**可享受公共租赁住房货币补贴。

**第四条 城镇低收入住房困难家庭**，是指家庭人均可支配收入低于上年度泽州县城镇居民人均可支配收入80%(不含80%)，家庭住房建筑面积低于60 m<sup>2</sup>且人均住房建筑面积低于20 m<sup>2</sup>或者无住房的城镇家庭。

**城镇中等偏下收入住房困难家庭**，是指家庭人均可支配收入

收入在泽州县上年度城镇居民人均可支配收入的 80%至 100%之间（不含 100%），家庭住房建筑面积低于 60 m<sup>2</sup>且人均住房建筑面积低于 20 m<sup>2</sup>或者无住房的城镇家庭。

泽州县城镇居民人均可支配收入以**公开发布的上年度泽州县国民经济统计资料**为依据。

**新就业无房职工**，是指学校毕业或者部队复退不满 5 年，取得泽州县户籍且无住房的从业人员。

**外来务工人员**，是指泽州县在晋城市中心城市规划以外的户籍人员，在泽州县人力资源和社会保障部门进行劳动用工备案并缴纳社会保险或在泽州县县域内有固定务工地点的从业人员，且在晋城市中心城市规划泽州县范围内无自有住房。

**第五条 县住建局**负责泽州县公共租赁住房管理工作，负责新就业无房职工、外来务工人员申请受理审核工作，负责城镇低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭资料审核。

**各镇政府**负责受理审核（城镇低收入住房困难家庭和城镇中等偏下收入住房困难家庭）申请人资料，发放城镇低收入住房困难家庭租赁住房补贴资金，核查本辖区内公共租赁住房承租状况。

**县公安分局**负责审核申请人家庭人口户籍登记情况。

**县发改局**负责核定公共租赁住房租金标准。

**县财政局**负责对公租房配建资金、租金的使用进行监管。

**县民政局**负责审核申请人家庭收入、财产、婚姻登记等信息。

**县自然资源局**负责协调市规划和自然资源局提供配建公租房项目的建设单位、座落、联系人信息、核查申请人家庭不动产权属登记等信息。

**县人社局**负责提供申请人家庭各项社会保险缴纳和务工备案等核查信息。

**县行政审批服务管理局**负责提供申请人家庭从事个体工商户或者投资办企业等登记信息。

## **第二章 建设管理**

**第六条** 县住建局要结合新型城镇化和户籍制度改革进程，根据泽州县经济社会发展水平、保障对象需求等情况，通过修建、配建、购改租等方式筹集公共租赁住房。

**第七条** 公共租赁住房套型建筑面积控制在**60平方米以下、40平方米以上，户型为一室一厅或两室一厅**，严格执行建筑设计规范的有关规定。

**第八条** 公共租赁住房的规划选址，应在符合城市总体规划的前提下，充分考虑住房困难群体对交通、就业、就学、就医等的需求，统筹规划布局。

**第九条** 公共租赁住房建设应符合以下标准：室内水泥地面，内墙面普通涂料，户内安装木质门，入户安装普通防盗门，符合节能标准的普通窗户，厨房墙面、地面铺设瓷砖、配备带洗菜池的橱柜、天棚吊顶，卫生间墙面、地面铺设瓷砖、配备卫生洁具、天棚吊顶、水、电、暖、气四表出户分

户计量。

**第十条** 严格执行公共租赁住房配建政策，配建公共租赁住房应与整个项目同时实施，即同时设计、同时施工、同时竣工交付。

**第十一条** 配建公共租赁住房的建设单位应严格按照该项目规划条件设定的要求配建，在项目验收合格后向县住建局提出申请，经验收符合公租房建设标准，由县住建局接收并分配。

**第十二条** 普通商品住房建设项目，应当配建公共租赁住房，不配建或不宜配建公租房的项目，由建设单位提出申请经县政府同意后，按照该项目的房屋销售均价结合需配建公租房建筑面积，缴纳该项目公共租赁住房配建资金。

公共租赁住房配建资金按照非税收入管理，全额上缴同级国库，专项统筹用于购买、新建公共租赁住房、发放城镇住房保障家庭租赁补贴及公共租赁住房维修、更新、改造、空置期等产生的费用，用于支付配建公租房产权转移到县住建局所涉及契税、登记费和测绘费等费用。

**第十三条** 县住建局负责公共租赁住房配建资金的收取、管理、购买商品住房转为公租房等工作，县财政局负责公共租赁住房配建资金的监管。

公共租赁住房以建设单位配建为主，政府修建、购买住房为辅的方式筹集公共租赁住房。购买资金来源于建设单位缴纳公租房配建资金和政府筹集，购买房源应集中连片，方便管理。购买用于公共租赁住房使用的商品住宅价格，应不

高于该项目的商品房销售均价，以双方议定或拍卖价格为准。

**第十四条** 签订配建公共租赁住房协议后，不履行或将配建公共租赁住房违规出售、挪作他用，县住建局将依据法律法规等相关规定进行处理。

### **第三章 租金管理**

**第十五条** 县发改局应结合泽州县经济发展水平、财政承受能力、住房市场租金水平、建设与运营成本、保障对象支付能力等综合因素，健全完善公共租赁住房租金定价机制。

**第十六条** 公共租赁住房的租金标准由县发展改革和科技局核定。政府投资建设并运营管理的公共租赁住房，租金标准一般控制在同时期、同地段、同品质、同类型住房市场租金的 70%以下，对于城镇低收入住房困难保障对象，租金标准一般控制在同时期、同地段、同品质、同类型住房市场租金的 10%以下。社会投资建设并运营管理的公共租赁住房原则上按照略低于同地段住房市场租金水平，确定租金标准，县人民政府可依申请，对符合条件的城镇低收入住房困难保障对象给予适当补贴。

**第十七条** 县住建局要根据保障对象年度复核结果转换保障对象类别，并调整租金、补贴标准；不符合保障条件的，承租人应当在 2 个月内退出住房，仍按公共租赁住房标准收取租金。2 个月内退出住房确有困难的，可延期 6 个月退出住房，按照市场标准收取租金。6 个月后，无正当理由仍不退出

住房的，从次月起按照市场标准的 1.2 倍收取租金。

**第十八条** 公共租赁住房租金的收取、管理和使用按照国家、省、市相关规定执行。

## **第四章 后期维护管理**

**第十九条** 配建公共租赁住房的租金，由县住建局收取，按照非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，用于公共租赁住房的维护管理。

**第二十条** 配建公共租赁住房由县住建局或委托的第三方机构运营维护管理，负责公共租赁住房及其配套设施公共部位的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。

**第二十一条** 经县住建局或其委托的运营管理机构同意，承租人之间可互换所承租的公共租赁住房。

**第二十二条** 公租房实物配租后，县住建局或其委托的运营管理机构与配租对象应当签订书面租赁合同。公共租赁住房租赁合同统一使用示范文本，合同中要明确租金及支付方式，物业费、水电费等费用的支付方式，房屋用途与使用要求，租赁期限，维修责任，停止保障的情形，违约责任及争议解决办法等内容。

**第二十三条** 公共租赁住房交付住户使用后，所在小区物业服务企业负责日常管理，公租房承租方应遵守小区物业规定和管理。

## **第五章 准入退出**

**第二十四条** 公共租赁住房申请条件

(一) **城镇低收入住房困难家庭**申请公共租赁住房必须

同时符合以下条件：

1、公租房以家庭为单位进行申报，申请人家庭中至少一人需取得晋城市中心城区规划泽州县范围内居民户籍，且家庭成员之间具有法定的赡养、扶养或抚养关系，并共同生活；

2、家庭人均可支配收入低于上年度泽州县城镇居民人均可支配收入的 80%（不含 80%）；

3、申请人及家庭成员在晋城市中心城区规划泽州县范围内名下无房、危房（C、D 级）或家庭住房建筑面积低于 60 m<sup>2</sup>且人均住房建筑面积低于 20 m<sup>2</sup>的城镇家庭；

4、申请人及家庭成员无工商注册信息；

5、申请人及家庭成员名下无车辆登记信息。

（二）**城镇中等偏下收入住房困难家庭**申请公共租赁住房必须同时符合以下条件：

1、公租房以家庭为单位进行申报，申请人家庭中至少一人需取得晋城市中心城区规划泽州县范围内居民户籍，且家庭成员之间具有法定的赡养、扶养或抚养关系，并共同生活；

2、家庭人均可支配收入在泽州县上年度城镇居民人均可支配收入的 80%至 100%之间（不含 100%）；

3、申请人及家庭成员在晋城市中心城区规划泽州县范围内名下无房、危房（C、D 级）或家庭住房建筑面积低于 60 m<sup>2</sup>且人均住房建筑面积低于 20 m<sup>2</sup>的城镇家庭；

4、申请人及家庭成员名下拥有车辆价值不高于 10 万元。

（三）**新就业无房职工**申请公共租赁住房必须同时符合以下条件：

- 1、取得晋城市泽州县城镇居民户籍；
- 2、具有大专及以上学历；
- 3、自毕业（复退）的次月起不满5年；
- 4、已与用人单位签订劳动合同或者聘用合同，在泽州县人社部门进行劳动用工备案并缴纳社会保险；
- 5、申请人在晋城市中心城市规划泽州县范围内无住房且未租住公有住房；
- 6、申请人及家庭成员名下拥有车辆价值不高于10万元。

（四）**外来务工人员**申请公共租赁住房必须同时符合以下条件：

- 1、年龄跨度为18周岁以上65周岁以下；
- 2、在泽州县人力资源和社会保障部门进行劳动用工备案并缴纳社会保险或在泽州县县域内有**固定务工地点**并从事现工作**6个月**以上的从业人员；
- 3、申请人及家庭成员是泽州县在晋城市中心城市规划以外的户籍人员及泽州县在晋城市中心城市规划区域以内无自有住房且未租住公有住房；
- 4、申请人及家庭成员名下拥有车辆价值不高于10万元。

**第二十五条** 实行常态化申请受理机制，逐步实现随报随审。

**第二十六条** 城镇低收入住房困难家庭可通过货币补贴方式实施公共租赁住房保障，已配租公共租赁住房的家庭，不再发放租赁补贴。

**第二十七条** 建立常态化分配机制，逐步实现房源即时



分配，避免公共租赁住房长期闲置。

**第二十八条** 县住建局按规定及时组织年度复核工作，已配租公共租赁住房的保障家庭应在合同到期前两个月，向县住建局如实申报上年度家庭人口、收入、财产和住房变化等情况。不按时申报的，责令限期申报，规定期限内仍未申报复核的，按不再符合公共租赁住房配租条件处理。

尚未配租的轮候对象，应按规定申报上年度家庭人口、收入、财产和住房等情况。不按时申报的，按自动放弃轮候资格处理。

**第二十九条** 享受公共租赁住房配租保障的家庭有下列情形之一的，由县住建局会同公安、镇政府等相关部门作出责令退出决定，收回承租的公共租赁住房。

- （一）在承租的公共租赁住房内进行违法违规活动的；
- （二）故意损坏所承租公共租赁住房的；
- （三）擅自改变配租公共租赁住房用途，拒不整改的；
- （四）将承租的公共租赁住房转借、转租的；
- （五）无正当理由连续6个月空置公共租赁住房的；
- （六）无正当理由不按期申报有关信息，经催告后仍不申报的；

（七）其他违反公共租赁住房租赁合同约定行为的。

**第三十条** 作出责令退出决定后，县住建局应在5日内书面通知当事人。

承租人收到退房通知后，必须无条件退出住房，暂停一年公租房申请资格。拒不退出的或再次申请分配公租房后有

违反第三十条规定的行为，由县住建局或者具体实施机构依照有关法律法规规定处置。处置结果通过媒体向社会公布，计入不良信用档案，不得再申请配租公共租赁住房。

## **第六章 轮候机制**

**第三十一条** 公共租赁住房实行轮候机制，遵循程序公开、过程公开、结果公开的原则确定轮候顺序。

**第三十二条** 公共租赁住房配租对象的家庭，符合下列条件之一的，可以优先轮候。

（一）55 岁以上的孤寡老人；

（二）现役军人、服现役或者退出现役的残疾军人以及复员军人、退伍军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、现役军人家属等优抚对象；

（三）持有《中华人民共和国残疾人证》的一级、二级重度残疾人；

（四）获得各级人民政府或有关部门表彰的见义勇为人员、劳动模范、道德模范等先进人物；

（五）无劳动能力的重病、大病患者；

（六）其他急需保障的情况。

**第三十三条** 公共租赁住房实物配租时，按照轮候年度先后，优先满足同年度轮候对象中的城镇低收入住房困难家庭，在保障前类群体基础上向其他轮候对象配租；逐一进行分配。

**第三十四条** 配租对象轮候顺序确定后，县住建局应向媒体公示确定轮候对象相关家庭信息。

## 第七章 附则

**第三十五条** 本细则自公布之日起施行，有效期五年，期满自行失效。