

闽清县人民政府文件

梅政综〔2013〕9号

闽清县人民政府关于印发 闽清县公共租赁住房管理暂行规定的通知

各乡镇人民政府，县直各有关部门：

《闽清县公共租赁住房管理暂行规定》已经县十六届政府2012年第13次常务会议研究通过，现予印发，请认真贯彻执行。



闽清县公共租赁住房管理暂行规定

第一章 总则

第一条 为完善我县保障性租赁住房体系，健全公共租赁住房制度，根据国家、省、市有关公共租赁住房有关规定，结合本县实际，制定本规定。

第二条 本规定所称公共租赁住房，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、新就业无房人员、特殊专业技术人才、财政投资项目中房屋征收对象的困难户、在城镇稳定就业的外来务工人员等出租的保障性住房。

第三条 本规定适用于闽清县行政区域内公共租赁住房建设、分配、使用和管理。

第四条 发展公共租赁住房应当遵循“政府组织、社会参与、统筹规划、合理布局、公开公平、严格监督”的原则。

第五条 县住房和城乡建设局（以下简称“县住建局”）负责本县公共租赁住房的监督管理工作及公共租赁住房承租资格审核、房源筹集、配租以及使用监督等日常运营管理工作。

县民政局在公共租赁住房承租资格审核和管理过程中，负责对保障对象家庭收入、财产的认定工作。

镇（乡）政府负责本辖区公共租赁住房承租资格初审及监督管理工作。

县直有关部门按照各自职责，认真履职，积极配合相关部门共同做好公共租赁住房的相关工作。

第六条 县住建局会同县民政局根据我县经济社会发展水平、居民收入和住房状况，合理确定并适时调整保障对象家庭年收入、

财产和人均住房建筑面积的具体标准，报县人民政府审定后公布。

第二章 规划建设

第七条 公共租赁住房的发展规划和年度建设计划根据上级要求，结合本县实际由县住建局会同县发改、财政、国土等部门编制，报县人民政府批准后实施。县住建局、国土资源局按照统一规划、合理布局、综合配套、方便生活的原则，并根据城镇总体规划和近期规划确定公共租赁住房近期建设用地和年度建设用地。

第八条 公共租赁住房的建设用地纳入年度建设用地供应计划，在申报年度用地指标和用地审批时单独列出，优先保障。

第九条 公共租赁住房房源可以通过新建、改建、收购或在市场上长期租赁及调剂其他保障性住房等方式筹集。

经营性房地产项目配建公共租赁住房的，应当在土地使用权出让合同中约定公共租赁住房的配建规模、套型结构、竣工交付时间、收购方式和收购价格等事项。

第十条 公共租赁住房建设用地按照以下方式予以供地：

（一）政府投资集中建设的公共租赁住房建设用地，实行划拨供地；

（二）采取其他方式投资的集中建设的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用；

（三）经营性房地产项目配建的公共租赁住房用地性质按所在宗地主要用途的供地方式确定。

第十一条 公共租赁住房套型建筑面积一般控制在 35~65 平方米，具体房源套型面积由县住建局负责解释。公共租赁住房建设和装修要符合《福建省公共租赁住房建设导则（试行）》等规定。

第十二条 公共租赁住房的资金管理以及建设、运营涉及的税费等按国家、省、市有关政策执行。

第三章 租赁条件和程序

第十三条 申请公共租赁住房以家庭为单位（家庭成员包括申请人本人和配偶及未成年子女，下同），每个家庭确定一名年满18周岁，在本县有稳定工作和收入来源，具备完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，家庭其他成员的收入、财产和住房建筑面积应当与申请人合并计算。

一个家庭只限申请承租一套公共租赁住房，且不得申请其他类型的保障性住房。

第十四条 本规定所称的家庭收入是指申请之日前连续12个月家庭成员的全部收入总和；家庭财产指的是家庭成员拥有的全部财产，主要包括存款、机动车辆、有价证券、生产经营性单位股权及其他各类非住宅等财产。

本规定所称的人均住房建筑面积，以申请家庭成员拥有的私有住房的合计建筑面积除以申请家庭成员人数计算来确定。申请家庭成员承租公租房的，须承诺入住公共租赁住房后退出公有住房。

第十五条 公共租赁住房保障对象为：

（一）同时符合以下条件的中等偏下收入住房困难家庭：

- 1、申请人具有本县城区居民户籍（农村村民和农村集体经济组织成员除外）且申请之日落户时间已满5年；
- 2、申请人在本县城区工作、生活；
- 3、申请家庭在本县城区年收入、财产、人均住房建筑面积符合县政府确定的准入标准。

（二）同时符合以下条件的机关事业单位工作人员、特殊专业技术人才：

- 1、申请人属于在本县城区范围内的机关事业单位新录（聘）用在编工作人员；
- 2、申请家庭年收入、财产状况等符合县政府确定的准入标准；
- 3、家庭成员在本县城区无自有住房，未租住其他公有住房。

（三）同时符合以下条件的房屋征收对象的困难家庭：

- 1、属于财政投资项目中的房屋征收对象；

- 2、能在第一协商期内签订房屋征收协议并按期腾房的；
- 3、经房屋征收部门审查确定住房困难或家庭有特殊情况的。

(四)同时符合以下条件的外来务工人员：

1、申请人不具有本县城区居民户籍或者属于本县农村村民、农村集体经济组织成员；

2、申请人在本县城区务工且在本县城区累计缴交养老等社会保险满6年，或属于与企业签订5年以上劳动合同且在本县城区累计缴交养老等社会保险年满1年的普通全日制高校毕业生；

3、申请家庭在本县城区年收入、财产符合县政府确定的准入标准；

4、申请家庭成员在本县城区无自有住房，未租住其他公有住房。

第十六条 在本县工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复员转业军人和经县政府研究同意可配租公共租赁住房的人员，以及环卫、公交、医疗、卫生等行业无住房人员，由政府提供一定数量的公共租赁住房予以定向保障。具体的准入条件、审核和分配规程另行制订。

第十七条 有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房保障：

(一)申请之日前5年内家庭成员有房产交易行为(含买卖、赠与、离婚析产等)的，交易时间以县房管所登记时间为准；

(二)申请家庭成员已享受过廉租住房、经济适用住房、限价房、集资房、解困房、房改房等政策性实物住房保障的；

(三)申请人与原配偶离异后住房归原配偶所有，但离异时间不足2年的；

(四)申请家庭成员中，已作为其他家庭成员参与保障性住房申请的人员，不得参与申请。

第十八条 公共租赁住房审核流程设置有申请、初审、公示、多部门联合审核、复核审定、公示、予以登记等。相关部门应落实《闽清县保障性住房申请资格联合审查机制暂行规定》，按照各自职责分工，各司其职，认真履行相应职责，坚持部门联动、信息交换，落实联合审查措施，共同做好公共租赁住房的相关工作。

第十九条 申请公共租赁住房应当如实填报《公共租赁住房申请表》，并按照下列规定提供申请材料：

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭：

1、申请家庭成员的身份证、户口簿、结婚证等原件及复印件，未婚、离异或丧偶的还应提供相应证件或证明材料（原件受理核对后退还）；

2、工作单位提供的受理申请当日前连续 12 个月的收入证明和有权单位出具的未享受政策性实物住房保障情况证明；

3、申请家庭现住房证明材料；

4、其他需要证明符合申请条件的材料。

（二）机关事业单位工作人员、特殊专业技术人才：

1、申请家庭成员的身份证、户口簿、结婚证等原件及复印件，未婚、离异或丧偶的还应提供相应证件或证明材料（原件受理核对后退还）；

2、工作单位提供的受理申请当日前连续 12 个月的收入证明和有权单位出具的未享受政策性实物住房保障情况证明；

3、申请家庭现住房证明材料；

4、公务员主管部门出具的机关事业单位在编人员或转正定级的证明材料；

5、其他需要证明符合申请条件的材料。

（三）房屋征收对象的困难家庭：

1、房屋征收对象及家庭成员的身份证、户口簿；

2、房屋征收协议；

3、其他需要提供的材料。

（四）外来务工人员：

1、申请家庭成员的身份证、户口簿、结婚证等原件及复印件，未婚、离异或丧偶的还应提供相应证件或证明材料（原件受理核对后退还）；

2、工作单位提供的受理申请当月前连续 12 个月的收入证明和有权单位出具的未享受政策性实物住房保障情况证明；

- 3、申请家庭现住房证明材料；
- 4、社会保险缴交凭证等证明材料；
- 5、属于普通全日制高校毕业生的须提供毕业证书；
- 6、其他需要证明符合申请条件的材料。

第二十条 申请公共租赁住房应当在居住所在地镇（乡）人民政府提出申请，填写申请表、诚信承诺书以及家庭收入、财产和住房查询授权书，并提交相关材料（第十九条规定）。申请人所在的单位可以组织本单位职工集中统一进行申请。

镇（乡）政府受理申请后，应当在10个工作日内，通过书面审核、信息查证、入户调查、邻里访问等方式完成申请人户口、收入、财产、落户年限、住房等情况调查和初审工作。经初审合格的，在申请人居住地镇（乡）政府公示7日。公示期满无异议或异议不成立的，由镇（乡）政府将申请材料、核查信息和初审意见一并报送县住建局复查。

第二十一条 县住建局从收到申请材料之日起5个工作日内分别转请县房管所、住房公积金管理中心核查申请家庭的住房和公积金缴交信息，核查工作应在15个工作日内完成。符合条件的，将申请材料连同核查信息一并转请县民政部门进行家庭收入、财产状况认定。

县民政局应当自收到申请材料之日起5个工作日内提请有关部门对申请家庭收入、财产进行核查，核查工作原则上在10个工作日内完成；县民政部门可根据核查信息对申请对象家庭收入、财产进行认定，提出是否符合准入条件的书面意见，并及时反馈县住建局。

县住建局根据县民政局的认定结果和核查信息，在15个工作日内对申请家庭是否符合保障准入条件提出复查意见。符合准入条件的，确定配租标准并上报县住房改革委员会研究确定，按程序进行公示。不符合准入条件的，应当书面通知申请人，并说明理由。

第二十二条 县住房改革委员会要定期会同有关部门召开联席会议，对上报的申请家庭资格复审汇总情况进行复核。经联席会议复核认定符合条件的，应在“福建·闽清”门户网进行公示，公示期15日，有异议的单位或个人，应当书面向县住建局提出。县住建局根据所反映的问题组织相应部门进行复查，核实结果上报县住房改革委员会进行认定公示结果。经公示无异议或复查后异议不成立的申请人，县住建局予以登记，纳入轮候配租范畴，在“福建·闽清”门户网公布获得保障资格的申请人名单。

第四章 配租管理

第二十三条 经核准获得承租资格的承租人，由县住建局进行轮候配租。县住建局制定公共租赁住房配租选房方案并上报县住房改革委员会研究审定后再组织选房。

第二十四条 承租人按照公共租赁住房选房方案选定承租房号后，现场领取《闽清县公共租赁住房配租确认书》，并在县住建局发出入住通知之日起30日内，与县住建局签订《闽清县公共租赁住房租赁合同》，按要求缴纳一定租赁保证金。

县住建局在租赁合同签订后20个工作日内汇总选房配租结果并备案。

第二十五条 申请家庭在配租过程中有以下情况的，取消其本次实物配租资格且2年内不得重新申请保障性住房：

- (一) 无正当理由未到现场选房，且又未委托他人代选的；
- (二) 未按时前往选房或者到场后未参加选房的；
- (三) 选房后，现场不签订配租确认书的；
- (四) 公示期内，经调查异议成立的；
- (五) 选到房后未按时签订租赁合同的；
- (六) 未按规定缴纳租赁保证金的；
- (七) 签订合同后未按通知入住的。

第五章 租赁管理

第二十六条 《闽清县公共租赁住房租赁合同》为格式合同，合同有效期一般为3年。在合同有效期内，承租人可以提前终止租赁合同。

第二十七条 承租人享有按合同约定的租赁期限使用公共租赁住房的权利，同时承担本《规定》及合同规定的义务。

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、擅自装修造成房屋或附属设施损坏的，应负责修复或赔偿并按合同约定支付违约金。

第二十八条 公共租赁住房租金实行政府定价，租金水平以保证正常运营和维修管理为原则，综合考虑不同地段、不同房屋类别等因素合理确定，并实行动态管理，具体标准由县发改局会同县财政、住建等部门提出，报县政府批准后公布执行。

国家、省、市相关部门对公共租赁住房租金标准及定价原则有新规定的，按新规定执行。

第二十九条 公共租赁住房在出租期间所产生的水、电、燃气、有线电视、电信、卫生、物业管理等费用，如有聘请有资质的物业服务企业进行物业服务的，可向代收代缴的物业服务企业缴纳或直接向相关公用事业经营单位缴纳。如没有聘请有资质的物业服务企业，由承租人直接向相关公用事业经营单位缴纳。

物业服务费不得超出政府公布的普通住宅小区物业服务指导性收费标准。

第三十条 县住建局、民政局和镇（乡）政府应当畅通投诉举报渠道，将投诉举报电话、信箱、邮箱等向社会公布。

第三十一条 公共租赁住房公共部分的修缮维护、设备维修更新、改造和相关管理费用，以及房屋空置期间产生的物业服务等费用由县住建局提出，报县政府研究确定，所需费用列入当年县财政预算。

第三十二条 租赁期间因原承租人去世、离异、服刑等原因需要对承租人进行变更的，由承租家庭确定一名具备完全民事行为能力的家庭成员（须为申请家庭成员之一）向县住建局申请变更。

第三十三条 承租人租赁期满或解除租赁合同的，应当退出公共租赁住房。

租赁期满需要续租的，应在合同期满 3 个月前按本暂行规定重新申请。经审核符合条件的，重新签订租赁合同，租金按重新签约时县政府公布的最新租金标准执行。

第三十四条 对承租人拖欠租金和其他费用的，县住建局可将情况通报承租人所在单位，用人单位应当协同督促缴纳相关费用，按公共租赁住房租赁合同约定收取违约金。

第三十五条 县住建局要根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时变更信息，保证信息公开准确、及时、畅通，同时完善档案的收集、保管、利用等工作，实现公共租赁住房信息公开和档案的动态管理。

第三十六条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- (一) 转借、转租、转让或擅自调换所承租公共租赁住房的；
- (二) 改变所承租公共租赁住房使用用途的；
- (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) 累计 6 个月以上拖欠租金的；
- (七) 合同到期后不参加公共租赁住房审核的；
- (八) 通过提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；
- (九) 承租人虚报或隐瞒户籍、家庭人口、收入、资产、住房、工作等情况的；

(十) 不参加公共租赁住房年度审核的；

第三十七条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

- (一) 提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- (二) 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公共租赁住房配租条件的；
- (三) 申请其他保障性住房资格的。

承租人有前款规定情形之一的，县住建局为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的且拒不腾退的，由县住建局依法采取有关法律措施予以处理。

第三十八条 列入公共租赁住房保障的家庭应当从资格登记的次年起每年年末前向居住地镇（乡）政府如实申报家庭收入、财产、人口及住房变动情况。镇（乡）政府要建立申报档案。对申报情况不再符合保障标准的家庭，镇（乡）政府、县住建局和县民政局按照本规定第二十一条、第二十二条的程序进行审查后，汇总上报县住房改革委员会。

县住房改革委员会召开联席会议对汇总上报的相关情况进行研究确定。经联席会议认定不再符合保障条件的家庭，由县住建局取消其保障资格，解除租赁合同；经联席会议认定需要调整保障标准的，由县住建局予以调整。

第六章 法律责任

第三十九条 申请人以申报不实、提供虚假材料等手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，依据《福州市公共租赁住房管理办法》第三十八条的规定由县住建局处以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，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，由县住建局依法采取有关法律措施予以处理。承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次其申请保障性住房资格。

第四十条 为申请人出具不实证明材料的，由有关部门对直接出具不实证明材料的单位负责人及直接责任人依法依规追究责任。

第四十一条 房地产中介机构及其经纪人员为公共租赁住房承租人接受委托代理出租、转租、出售的，由相关部门对房地产中介机构依法处理。

第四十二条 政府相关部门的工作人员在公共租赁住房规划、计划、建设、分配、使用和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，要依法依规追究责任。

第七章 附则

第四十三条 公共租赁住房应当按照规定办理产权的总登记，不得办理分户登记，也不能改变房屋用途和上市交易。任何单位不得以出租、出售等名义变相进行实物分房。

第四十四条 在外来务工人员集中的开发区和工业集中区，应当按照集约用地原则，统筹安排公共租赁住房等保障性住房建设用地。

第四十五条 鼓励民营企业、民间资本参与公共租赁住房建设，凡列为保障性安居工程建设计划的项目，应享受与政府投资的保障性安居工程项目同等的政策，可以按规定标准享受中央与省级保障性安居工程建设补助资金，并享受国家针对保障性安居工程建设项目明确的各项优惠政策。

公共租赁住房项目可以规划建设配套商业服务设施，统一管理经营。

第四十六条 由工业集中区实施管理，向企业职工出租的集中建设集体宿舍、公寓等住房，以及民营企业和其他投资机构建设管理的公共租赁住房管理办法另行制定。

第四十七条 本规定未尽事宜依据国家、省、市公共租赁住房相关规定办理。

第四十八条 本规定由县住建局负责解释。

第四十九条 本规定自颁布之日起施行。

抄送：县委、人大、政协办公室

闽清县人民政府办公室

2013年1月10日印发
