

固原市人民政府文件

固政发〔2014〕67号

固原市人民政府 关于印发《固原市区公共租赁住房 和廉租住房并轨运行实施细则》的通知

原州区人民政府，市政府各部门、直属机构、事业单位：

《固原市区公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行实施细则》已经 2014 年 9 月 16 日市人民政府第 27 次常务会议通过，现予以印发，请认真贯彻执行。

固原市人民政府

2014 年 9 月 17 日

固原市区公共租赁住房 and 廉租住房 并轨运行实施细则

第一章 总 则

第一条 为加快推进住房保障管理工作，进一步提高工作效率，方便服务群众，确保保障性住房资源有效配置，根据住房和城乡建设部、财政部、国家发改委《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保[2013]178号），自治区住建厅、财政厅、发改委、国土资源厅《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》（宁建发[2014]92号）精神，结合市区实际，特制定本实施细则。

第二条 本细则适用于市区公共租赁住房的建设筹集、保障分配、运营管理、监督检查及退出管理等工作。

第三条 本细则所称公共租赁住房是指政府提供政策支持，限制套型面积和租金标准，面向市区符合条件的城镇中等偏下收入（含低收入）住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工等人员配租的公共租赁住房和廉租住房，并轨运行后统称公共租赁住房。

第四条 公共租赁住房和廉租住房并轨运行，坚持“政府主导、市场运作、统筹房源、分档保障、统一管理、严格监管”的原则。

第五条 按照住房保障监督管理、建设筹集、保障分配、运营管理“四分离”机制，市监察、发改、财政、审计等部门负责公共租赁住房项目的监督检查；市住建部门负责公共租赁住房的建设及筹集，保障对象的审批，并制定相关配套政策；原州区政府负责公共租赁住房保障对象的审核、实物配租分配、租金补贴发放；受托的运营单位负责公共租赁住房的住后运营管理等相关工作。

市民政部门负责指导申请公共租赁住房保障家庭收入、资产等审定工作。

市财政部门负责住房保障资金监督管理，对公共租赁住房建设资金筹集、使用情况、租金发放及租金的收缴使用进行监管。

市发改部门负责保障性安居工程建设项目的立项审批，积极争取国家保障性住房配套基础设施建设补助投资；会同住房保障部门进行公共租赁住房租金标准的核定工作。

市规划、国土等相关部门按照《固原市人民政府办公室关于调整固原市区保障性安居工程工作领导小组和进一步明确保障性住房建设分配管理职责的通知》（固政办发〔2013〕80号）职责分工，做好并轨运行的相关工作。

原州区民政部门具体负责会同市、区两级财政、人社、公安、工商、住房公积金等部门进行联动审查，审核申请人家庭收入、资产状况，并及时向原州区住房保障部门提供明确审核意见。

原州区政府住房保障部门、街道办事处、社区居委会负责做

好并轨运行后申报、审核、分配、动态管理等有关工作。

第六条 并轨运行后，公共租赁住房可委托有资质的运营管理机构进行代建代管，实行市场化运营管理。

第二章 房源筹集

第七条 公共租赁住房和廉租住房并轨运行后，计划统一上报、资金捆绑使用、项目统一规划、工程统一建设、后续统一管理。

第八条 公共租赁住房通过新建、配建、改建、购买等多种方式筹集。

第九条 公共租赁住房可以由政府主导建设，也可以鼓励和引导民间资本、各类企业和其他机构积极投资建设。

第十条 公共租赁住房建设应符合土地利用总体规划和城镇规划，充分考虑居民就业和生活需求，将项目优先安排在交通便利、生活方便、公共基础配套设施相对完善的区域。

第十一条 公共租赁住房建设用地可以通过划拨或出让方式取得。政府主导建设的公共租赁住房用地以划拨方式供应；社会投资建设的公共租赁住房用地可采取出让、租赁或者作价出资入股等方式有偿供应；由开发区、功能平台、产业园区、科研院所、企事业单位等单位利用自有土地或资金建设(筹集)的公共租赁住房，纳入全市公共租赁住房管理范围，享受公共租赁住房建设优

惠政策；单位可参照政府投资建设(筹集)的公共租赁住房相关规定并结合本单位实际，制定供应本单位保障对象的配租方案，配租方案、分配结果报送原州区住房保障部门备案；有剩余房源的，可交由住房保障部门调剂租赁给其他符合公共租赁住房保障条件的对象。

第十二条 公共租赁住房和廉租住房并轨后，新建项目建设严格执行《保障性住房建设标准》（DB64/785-2012）。公共租赁住房应当根据保障家庭结构等实际情况，设计合理户型，以满足不同保障家庭的生活居住需要。

第十三条 新建商品住房项目按不低于总建筑面积 5%的比例配建公共租赁住房，新建经济适用住房和棚户区改造项目按不低于总建筑面积 10%的比例配建公共租赁住房。建设单位应将配建情况报规划、国土、发改、住建等相关部门审核。

第十四条 公共租赁住房和廉租住房并轨后，配建的公共租赁住房涉及的土地费用、结算价格等具体事项，按照《固原市市区廉租住房配建管理暂行办法》(固政发〔2009〕107号)执行。

第十五条 公共租赁住房建设和运营的税费优惠政策按照国家、自治区和市政府有关规定执行，建设项目免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。

第十六条 按照规定申请的国家 and 自治区级补助资金、市政府按规定渠道提取资金、融资等其他方式筹集的各种公共租赁住房建设资金，可以统筹使用。

第十七条 公共租赁住房 and 廉租住房并轨后，产权类型登记为“公共租赁住房”，按照谁投资谁所有的原则，根据投资比例实行共有产权管理，投资者权益可依法转让，但不得改变住房性质和用途。

第三章 申请审核

第十八条 并轨后的公共租赁住房，实行统一受理申请和审核公示，主要面向市区城镇中等偏下收入（含低收入）住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工等人员供应。

第十九条 申请公共租赁住房应当以家庭为单位，由户主或者委托一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他家庭成员为共同申请人。申请人和共同申请人只限申请租赁一套公共租赁住房。

第二十条 城镇中等偏下收入（含低收入）住房困难家庭申请公共租赁住房，应符合下列条件：

（一）申请人在市区实际居住，且具有当地户籍满一年；

（二）城镇中等偏下收入家庭或低收入家庭（城镇中等偏下收入家庭指人均收入低于市区上年度城镇人均可支配收入的家庭，城镇低收入家庭指人均收入低于市区上年度城镇人均可支配收入 60%的家庭）；

（三）人均住房建筑面积低于 15 平方米或无房家庭（含危房，

需经专业机构鉴定确认）。

第二十一条 在棚户区改造过程中，对改造后因经济困难、无力购买（置换）安置住房的棚户区居民，优先申请解决其住房困难。

第二十二条 新就业职工和在城镇稳定就业的外来务工等人员申请公共租赁住房，不受户籍限制。应符合下列条件：

（一）申请人家庭在市区范围内无自有住房，且在户籍所在地未享受住房保障；

（二）申请人已与用人单位签订劳动合同一年以上，并依法登记备案；

（三）城镇稳定就业的外来务工人员家庭人均收入低于市区上年度城镇人均可支配收入；新就业职工家庭人均收入低于市区上年度城镇人均可支配收入的 200%。

第二十三条 本市引进的人才在市区获得省部级及以上劳模、英模和因公致残的转业、退伍军人等住房困难家庭或个人，申请公共租赁住房不受收入限制。

第二十四条 有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房：

- （一）申请之日前五年内有房产转让行为的；
- （二）申请之日前两年内因离婚析产失去住房的；
- （三）已享受其它住房保障且未退出的；
- （四）不符合二十条、二十二条之规定的。

第二十五条 申请公共租赁住房应提交以下材料：

- (一) 公共租赁住房申请表;
- (二) 申请人及家庭成员身份证、户口簿(居住证)、婚姻关系证明;
- (三) 住房状况证明;
- (四) 申请人及家庭成员中有劳动能力的收入状况证明;
- (五) 机动车辆、工商注册资金、工资(退休金)、住房公积金、养老保险等核查证明;
- (六) 新就业职工和外来务工人员与用工单位签订的劳动合同;
- (七) 其他需要提供的材料。

第二十六条 申请公共租赁住房按以下程序办理:

(一) 申请人向户籍所在地或者居住证申领地街道办事处(居委会)提出申请,并提供相关证明材料。

(二) 街道办事处(居委会)应当自收到申请书之日起 20 个工作日内审核完毕,提出初审意见,并将符合条件的申请人名单在申请人户籍所在地或居住证申领地社区公示,公示时间为十日,公示期满无异议的,由街道办事处报原州区民政部门审核。

(三) 原州区民政部门在 20 个工作日内,会同市、区两级房管、公安、人力资源和社会保障、财政、工商、住房公积金等部门,按照联动审查相关规定,对申请人收入和财产状况进行调查核实,签署明确审核意见,报原州区住房保障部门审核。有关单位应当在收到民政部门信息核对协查通知后,在规定的时间内出

具审核意见，反馈到原州区民政部门。

（四）原州区住房保障部门应当自收到有关申请材料之日起20个工作日内审核完毕，对符合条件的报市住房保障行政主管部门进行审批，市住房保障行政主管部门审批后返原州区住房保障部门。根据审批结果，原州区住房保障部门在报纸、政府网站等媒介进行公示，公示时间为十日，公示期满无异议的予以登记，给予实物配租或发放租赁补贴。

受委托的运营管理机构，按照配租名册与保障对象签订书面租赁合同，建立住户基本信息，监督检查保障对象的居住使用情况，并负责配租费用的收缴，日常维修维护等运营管理。

第二十七条 新就业职工和在城镇稳定就业的外来务工人员申请政府投资建设的公共租赁住房，可采取以下两种方式：

（一）申请人向用人单位提出申请，由用人单位统一报送单位所在地街道办事处（居委会）。

（二）申请人向用人单位所在地街道办事处（居委会）提出申请。

第四章 分配保障

第二十八条 公共租赁住房保障实行轮候制度。原州区住房保障部门应当根据申请时间、住房困难情况等因素，结合房源情况进行轮候配租，配租结果向社会公布。

房源不足时，公共租赁住房分配应优先解决城镇低收入住房困难家庭。

第二十九条 市政府引进的特殊专业人才，在固原市区工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人符合公共租赁住房申请条件的，优先轮候配租；具备申请条件且符合下列条件之一的申请人（家庭），优先予以保障：

- （一）享受城镇最低生活保障的家庭；
- （二）孤寡老人、四级以上残疾人员和重大疾病救助对象（丧失独立生活能力的人，需要家庭安排护理人员陪同居住）；
- （三）烈士遗属、残疾军人等重点优抚对象；
- （四）劳动模范、见义勇为人员的家庭；
- （五）因房屋拆迁，具备住房救助条件的住房困难家庭；
- （六）符合固原市人民政府规定的其他优先保障对象。

第三十条 企事业单位及其他组织主导，政府扶持（政策、资金等）建设的公共租赁住房，租住对象应当符合市区公共租赁住房保障规定，并将房屋租赁、使用情况报市住房保障部门备案。

第三十一条 公共租赁住房按照1口人家庭保障建筑面积30平方米，2口人家庭保障建筑面积40平方米，3口人家庭保障建筑面积50平方米，4口人及以上家庭保障建筑面积60平方米进行保障。

第三十二条 公共租赁住房实施分档保障，租金按年收取。有重残或重大疾病人员的低保家庭，保障面积内免收租金；有重

残、重大疾病或低保家庭，保障面积内按照市区普通商品住房市场平均租金的 10%收取租金；人均收入低于上年度城镇人均可支配收入 60%的家庭，保障面积内按照市区普通商品住房市场平均租金的 20%收取租金；其他公共租赁住房保障家庭，保障面积内按照市区普通商品住房市场平均租金的 60%收取租金；超出保障面积部分全部按照市区普通商品住房市场平均租金标准收取租金。

第三十三条 并轨运行后，已配租的廉租住房按照公共租赁住房管理，租赁期限内仍按原租金标准执行。租赁期满，继续符合公共租赁住房保障条件的，按第三十二条规定标准调整租金，重新签订租赁合同续租保障；年度审核或动态管理时，由于经济收入、住房状况等因素发生变化，不再符合保障条件的，应解除租赁合同，限期收回住房重新分配。

第三十四条 并轨运行后，原廉租住房租赁补贴保障家庭，可继续按原廉租住房租赁补贴标准发放补贴，同时结合房源情况，优先有序进行公共租赁住房实物配租。

第三十五条 纳入轮候范围的市区城镇户籍低收入住房困难家庭，可按季度发放租赁补贴，自行通过市场途径租赁住房。

第五章 租赁管理

第三十六条 公共租赁住房的所有权人或受委托的运营管理

单位不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途及配套设施的规划用途。

第三十七条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营管理机构应当负责公共租赁住房及配套设施的维修维护，确保公共租赁住房的正常使用。

第三十八条 承租公共租赁住房应当签订书面租赁合同。合同应当载明房屋基本情况、租金标准、租赁期限、保证金、双方权利义务及违约责任等。

第三十九条 公共租赁住房承租期不超过 2 年。租期届满，需继续承租的，应当在租赁合同期限届满前 3 个月申请续租，经审核符合条件的可以续签租赁合同，续租期限不超过 2 年；不符合条件的，承租人应当主动腾退住房。

第四十条 公共租赁住房保障实行动态管理制度，原州区住房保障部门应组织相关单位每年对保障对象的保障资格进行一次复核，按照复核结果及时调整保障标准或退出住房保障。

第四十一条 承租人通过购买、获赠、继承等方式获得其他住房的，或在租赁期内超过政府规定的收入标准的，应当退出公共租赁住房；公共租赁住房的退出机制包括自愿退出、主动退出和强制清退：

（一）自愿退出是指符合现行的公共租赁住房保障条件且已承租公共租赁住房的家庭，为方便其生活，另行解决住房困难，自愿退出承租的公共租赁住房；

(二) 主动退出是指已承租公共租赁住房的家庭，因生活条件改善已不符合现行的公共租赁住房保障条件，主动申请退出现承租的公共租赁住房，自行解决住房；

(三) 强制清退是指已承租公共租赁住房的家庭，因生活条件改善，已不符合现行公共租赁住房保障条件，拒不腾退公共租赁住房，原州区住房保障部门将采取调整租金方式处理，直到收回公共租赁住房，对拒不执行处理的，向人民法院申请强制执行

第四十二条 公共租赁住房租金(含物业管理费)实行政府定价、动态管理，由市物价部门会同住房保障部门根据本市经济发展水平、财政承受能力、建设营运成本等因素，按照略低于同地段、同类型普通商品住房市场租金水平核定，适时向社会公布。

第四十三条 政府投资建设的公共租赁住房，租金收入全额上缴财政，实行收支两条线管理，专项用于偿还政府投资的公共租赁住房建设贷款本息以及租金补贴、物业管理、维修、设施更新等，不足部分由同级财政安排。

企事业单位及其他组织主导，政府扶持建设的公共租赁住房，租金收入按照所有者产权比例进行分成，政府所占部分由企业按照政府投入资金同期银行存款利率统一缴纳，每年底一次性上缴财政，实行收支两条线管理，承担相应比例的维修、管理责任。

第四十四条 使用公共租赁住房，发生的水、电、气、热、通讯、有线电视、物业管理等费用由使用人承担。

第四十五条 承租公共租赁住房的家庭不得转借、转租、闲

置、改变用途、擅自调换住房，不得擅自对住房进行二次装修，不得改变原有使用功能和内部结构。

第四十六条 签订租赁合同时，承租人必须一次性缴纳租赁保证金 2000 元，以保证合同的正常履行。租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金，违约的可从保证金中抵扣应承担的相关费用。

第四十七条 公共租赁住房小区可自行管理也可委托专业机构提供物业管理；配建的公共租赁住房，其物业服务由所在小区物业服务机构统一管理。

物业服务企业在同等条件下可优先聘用小区内公共租赁住房承租家庭中有劳动能力的人员从事相应的物业服务工作。

第六章 监督管理

第四十八条 廉租住房和公共租赁住房并轨后，房源筹集、审核分配和保障情况按照信息公开要求，向社会公开。相关资金使用、管理情况，依法接受纪检监察、审计等部门的监督检查。任何单位和个人有权对公共租赁住房骗租、骗售行为进行举报投诉。

第四十九条 有下列行为之一的，由原州区住房保障部门记入住房保障信用档案，告知委托的运营管理单位解除租赁合同并收回住房，承租人在五年内不得申请住房保障：

(一) 采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

(二) 将公共租赁住房转借、转租或无正当理由连续空置三个月以上的；

(三) 擅自改变公共租赁住房居住用途、使用功能、内部结构和配套设施的；

(四) 欠缴租金或其它应由使用人承担费用累计三个月以上的；

(五) 在公共租赁住房中从事违法活动的；

(六) 违反租赁合同约定或法律、法规规定的其他情况。

第五十条 除不可抗力外，申请人有下列情形之一的，视同放弃承租资格，两年内不得再次申请：

(一) 保障分配期间，放弃分配资格的；

(二) 配租后三个月内未签订租赁合同的；

(三) 签订租赁合同后，放弃租赁住房的；

(四) 其他无正当理由放弃承租资格的。

第五十一条 承租人应当合理使用公共租赁住房。因不当行为造成房屋和基础设施损坏的，应当赔偿或恢复；因过失造成责任事故，应当承担相应的法律责任。

第五十二条 企事业单位及其他组织将建设的公共租赁住房向不符合条件的家庭或个人出租的，由市住房保障行政主管部门责令限期整改，逾期不改正的，在全市范围内予以通报。

第五十三条 企事业单位及其他组织改变建设的公共租赁住房使用性质，从事经营活动的，由市住房保障行政主管部门责令限期改正，逾期不改正的，在全市范围内予以通报。

第五十四条 相关行政机关的工作人员，在公共租赁住房建设和管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门给予行政处分，构成犯罪的依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第五十五条 本细则自2014年10月17日起施行。

抄送：自治区住房和城乡建设厅、自治区政府法制办公室。

市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院、人民检察院，中央、自治区驻固有关单位，固原军分区。
各人民团体，各民主党派固原市委员会。

固原市人民政府办公室

2014年9月17日印发
