

# 永泰县人民政府办公室文件

樟政办〔2018〕119号

---

## 永泰县人民政府办公室关于印发 永泰县公共租赁住房管理规定的通知

各乡（镇）人民政府，县直各有关单位：

《永泰县公共租赁住房管理规定》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

永泰县人民政府办公室

2018年7月16日

# 永泰县公共租赁住房管理规定

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步完善多层次住房保障体系，健全我县公共租赁住房（含并入公共租赁住房管理的廉租房，以下简称“公租房”）制度，规范公共租赁住房管理，根据国家、省、市公租房有关规定，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、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** 本规定适用于永泰县行政区域内公租房建设、分配、使用和管理。

**第四条** 公租房应当遵循“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** 乡镇人民政府和县直有关部门按照各自职责，积极配合，共同做好公租房的相关工作。具体职责分工如下：

（一）县住房和城乡建设局（以下简称“县住建局”）负责牵头本县公租房政策的拟定和监督管理工作，会同不动产登记和交易中心开展公租房申请家庭成员在我县不动产交易和登记情况的核查工作，牵头公租房承租资格审核、房源筹集、配租以及使用监督、管理等日常运营管理工作。

(二) 县民政局负责对公租房申请家庭的收入、财产状况开展审核、认定工作，并协调人社、公安（交警）、地税、市场监管等部门开展协查工作。

(三) 县物价部门负责参与制定租赁补贴标准及公租房租金标准。

(四) 乡镇人民政府负责本辖区内公租房申请家庭承租资格受理、初审、租后年审、租后监督管理工作。

**第六条** 家庭人均收入在上年度当地城镇居民人均可支配收入线以下，家庭总财产在上年度当地城镇居民户均（按户均3人计算）可支配收入线6倍以下，符合一定住房困难条件且在当地工作、生活的家庭（含单身家庭）可以申请公租房。上述收入和财产准入条件由县住建局与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** 公租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租房近期建设用地区和年度建设用地。

**第八条** 公租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** 公租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租房的，应当在土地使用权出让合同中约定公租房的配建规模、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** 公租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租房建设用地，实行划拨供地；

（二）采取其他方式投资的集中建设的公租房，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租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** 公租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。公租房建设和装修要符合《福建省公共租赁住房建设导则》、《福州市公共租赁住房管理办法》等规定。

**第十二条** 公租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** 申请公租房以家庭为单位（家庭成员包括申请人本人、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租房，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有住房的，须承诺入住公租房后退出公有住房。

**第十五条** 公租房保障对象申请条件为：

（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 3 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人民政府确定的公租房准入标准。

（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在编工作人员；

2. 申请家庭年收入、财产状况等符合县人民政府确定的公租房准入标准；

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 3 年，或属于与企业签订 3 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、财产符合县人民政府确定的公租房准入标准；

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。

上述三类公租房申请家庭中，以生活无自理能力或 65 周岁以上老年人等为申请对象的，应由一名有正常民事行为能力亲属作为共同申请人。

**第十六条** 有下列情形之一的，不得申请公租房：

（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，交易时间以县不动产登记部门登记时间为准；

（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。

**第十七条** 申请公租房应当如实填报《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离婚证等相关证件或证明材料（原件受理核对后退还）；

2. 申请家庭成员申请当日前连续 12 个月的工资等收入进账的银行卡对账单、储蓄存款凭证、股票、基金、债券、商业保险、车辆凭证、个人所得税完税证明或单位代扣代缴凭证；

3. 申请家庭现住房证明材料和有权单位出具的未享受政策性实物住房保障情况证明；

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离婚证等相关证件或证明材料（原件受理核对后退还）；

2. 申请家庭成员申请当日前连续 12 个月的工资等收入进账的银行卡对账单、储蓄存款凭证、股票、基金、债券、商业保险、车辆凭证、个人所得税完税证明或单位代扣代缴凭证；

3. 申请家庭现住房证明材料和有权单位出具的未享受政策性实物住房保障情况证明；

4. 公务员主管部门出具的机关事业单位在编人员证明材料；

5. 其他需要证明符合申请条件的材料。

（三）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离婚证等相关证件或证明材料（原件受理核对后退还）；

2. 申请家庭成员申请当日前连续12个月的工资等收入进账的银行卡对账单、储蓄存款凭证、股票、基金、债券、商业保险、车辆凭证、个人所得税完税证明或单位代扣代缴凭证；

3. 申请家庭现住房证明材料和有权单位出具的未享受政策性实物住房保障情况证明；

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学历证明材料；

6. 其他需要证明符合申请条件的材料。

**第十八条** 公租房通过县保障性住房网上配租管理系统进行受理审核。申请公租房个人或家庭应当在居住所在地乡镇人民政府提出申请，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（第十七条规定）。申请人所在的单位可以组织本单位职工集中向单位所在乡镇统一进行申请。

乡镇人民政府受理申请后，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，在申请人居住地乡镇人民政府公示 7 日。公示期满无异议或异议不成立的，由乡镇人民政府通过保障房网上配置系统将申请材料、核查信息和初审意见一并报送县住建局。

**第十九条** 建立公租房并联审核机制。由县政府召集县住建局、县民政局、县公安局、县人社局、县市场监管局、县不动产登记和交易中心、住房公积金中心、人民银行永泰县支行、县税务等部门对乡镇初审通过家庭联合审核。县不动产登记和交易中心、住房公积金中心自收到资料 15 个工作日内将房产核查结果反馈县住建局；县公安局、县人社局、县市场监管局、县税务等部门自收到资料 15 个工作日内将财产收入核查结果反馈至县民政局，县民政局将申请对象家庭收入、财产认定情况于 5 个工作日内反馈县住建局。

县住建局根据县民政局的认定结果和核查信息，在 5 个工作日内对申请家庭是否符合保障准入条件提出复审意见。符合准入条件的，确定配租标准并上报县人民政府研究确定。不符合准入条件的，应当书面通知申请人，并说明理由。

**第二十条** 县人民政府定期召开联席会议，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·永泰”门户网进行公示，公示期 7

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关部门进行复查，核实结果上报县人民政府进行公示结果认定。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·永泰”门户网公布获得保障资格的申请人名单。

**第二十一条** 在本县工作且无住房的全国劳模、省部级劳模、市级劳模、全国英模、在县城范围内部队服役满5年以上（含）的现役专业士官、环卫工人、公交司机和经县人民政府研究同意可配租公租房的其他人员，由政府提供一定数量的公租房予以定向保障。

定向配租按照“个人申报、单位把关”的原则，由个人所在工作单位提出申请，由工作单位负责初审、单位上级主管部门负责复核把关后向县住建局书面申报房源需求，由县住建局统筹提出房源对接意见报县政府同意。承租人工作单位负责组织配租、租金收取、动态管理等日常租赁管理工作，县住建局定期汇总定向房源配租和使用情况。

#### **第四章 配租管理**

**第二十二条** 经核准获得承租资格的承租人，由县住建局进行轮候配租。县住建局制定公租房配租选房方案并上报县人民政府研究审定后再组织选房，并将选房方案向社会公布。

**第二十三条** 承租人按照公租房选房方案选定承租房号后，在县住建局发出入住通知之日起30日内，与县住建局

签订《永泰县公共租赁住房租赁合同》，按要求缴纳壹仟元租赁保证金（低保家庭免收、低收入家庭减半收取）。

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报县政府备案。

**第二十四条** 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）逾期未参加选房，且又未委托他人代选的；
- （二）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要求入住的；

（八）在轮候配租期间自愿申报退出保障资格或在租赁期间自愿申报退出所承租公租房的（原申请人的已成年子女或父母申报退出原保障家庭的除外）。

## **第五章 租赁管理**

**第二十五条** 《永泰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，承租人可提前终止租赁合同。

**第二十六条** 承租人享有按合同约定的租赁期限使用公租房的权利，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。

**第二十七条** 公租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，报县人民政府批准后公布执行。

国家、省、市相关部门对公租房租金标准及定价原则有新规定的，按新规定执行。

在本县建立住房公积金账户的承租人，可以向住房公积金永泰管理部申请支取住房公积金用于支付租金。

**第二十八条** 公租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。

**第二十九条** 县住建局、民政局和乡镇人民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。

**第三十条** 公租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，报县人民政府研究确定，所需费用列入当年县财政预算。

**第三十一条** 租赁期间因原承租人去世、离异、服刑、突发疾病丧失生活自理能力等原因需要对租赁合同注记的承租人进行变更的，保障家庭应立即确定一名具备完全民事行为能力的家庭成员作为承租人并向县住建局申请变更，县住建局经公示无异议后予以变更，变更信息及时存档并录入保障家庭。

**第三十二条** 除家庭人口发生变化导致需要调整公租房以外，已配租的公租房一般不作调整。保障家庭自愿互换的，可向县住建局申请，经公示无异议后，承租人之间可以互换所承租的公租房。一个保障家庭只能调整一次房源。

## **第六章 租后管理**

**第三十三条** 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，实现公租房信息公开和档案的动态管理。

承租人应当自取得保障资格的次年起，每年年末前向所在乡镇主动申报家庭收入、财产、人口、住房变动、水电费缴费情况。对主动申报的情况，由县住建局组织抽查，对超过6个月不主动申报，或在抽查中发现虚报、瞒报以及欺骗、造假行为的，采取收回住房、提高公租房租金或停止发放租赁补贴等处理措施。

**第三十四条** 公租房保障家庭定期申报家庭基本情况按以下程序办理:

(一) 自登记保障资格的次年起, 由乡镇于每年 12 月上旬组织向本乡镇受理申请的保障家庭发放年度申报表(对于距租赁期限不足一年的家庭, 其年度申报表后应随附复核意见表);

(二) 保障家庭如实填写届时家庭收入、财产、住房及人口情况并于 12 月底前向乡镇提交申报表。收入财产方面, 有工作单位的, 提供工作收入证明; 无工作单位的, 提供失业证明(打零工的, 由社区入户审核); 在校生的, 提供学生证。因出生、去世、结婚、离异等原因导致家庭人口发生变化的, 提供出生证明、死亡证明、结婚证、离婚证和离婚协议(离异法院判决书)等相关凭证, 人口增加的还应提供增加人员的身份证、户口本。保障家庭可在距租赁期限不足一年时申报扣减原申请人的已成年子女或父母, 不再列为该保障家庭成员。

(三) 距租赁期限不足一年且有意续租公租房的保障家庭, 还应提供工资发放的银行卡 12 个月的对账单、储蓄存款凭证、股票、基金、债券、商业保险、车辆凭证、个人所得税完税证明或单位代扣代缴凭证, 无工作单位的提供经过年审的失业证, 个体工商户、提供经营执照、上年度个人所得税缴交凭证。

(四) 对于距离租赁期限一年以上的家庭, 乡镇将保障家庭的申报表转住建局和民政局审阅, 审阅工作一般 30 个工作日内完成。申报情况不再符合保障条件的, 由县住建局作出取消保障资格的书面决定并报县政府。

(五) 对于距离租赁期限不满一年的家庭，参照公租房快速审核程序，由乡镇对保障家庭收入、家庭财产进行入户初审，县住建局审核住房情况、县民政局审核财产收入情况，县住建局汇总上报县人民政府。县人民政府召开专题会议对汇总上报的相关情况进行研究确定。经认定不再符合准入条件的，由县住建局取消其保障资格，解除租赁合同或停止发放租赁补贴；经认定符合条件的，重新签订租赁合同，租金按重新签约时县人民政府公布的最新租金标准执行。

**第三十五条** 保障家庭在轮候期间或租赁期内自愿放弃公租房保障资格的，可向原申请受理乡镇书面申请退出保障，本着尊重群众意愿的原则，县住建局可不提请县政府审议，直接依申请作出取消保障资格的决定并存档备案，办理费用结算、公租房腾退等手续。

**第三十六条** 承租人有下列行为之一的，应当退回公租房：

- (一) 转借、转租、转让或擅自调换所承租公租房的；
- (二) 改变所承租公租房使用用途的；
- (三) 破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；
- (四) 在公租房中从事违法活动的；
- (五) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房的；
- (六) 累计 6 个月以上拖欠租金的。

承租人拒不退回公租房的，县住建局应当责令其限期退回；逾期不退回的，依法申请人民法院强制执行，列入失信被执行人名单。

**第三十七条** 承租人有下列情形之一的，应当腾退公租房：

（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租房配租条件的；

（三）租赁期内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，县住建局为其安排六个月的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退公租房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房且拒不腾退的，由县住建局牵头，联合县民政局、县公安局、乡镇人民政府等相关部门，对承租家庭进行清退，同时向人民法院提起诉讼。

## **第七章 法律责任**

**第三十八条** 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租房的，依据《福州市公共租赁住房管理办法》第三十八条的规定，处以1000元以下罚款，记入公租房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公租房的，责令限期退回所承租公租房，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。承租人自退回公租房之日起五年内不得再次申请保障性住房资格。

**第三十九条** 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。

**第四十条** 房地产中介机构及其经纪人员接受公租房承

租人委托代理出租、转租、出售的，由相关部门对房地产中介机构依法处理。

**第四十一条** 政府相关部门的工作人员在公租房规划、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，要依法依纪追究责任。

## **第八章 附 则**

**第四十二条** 公租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。

**第四十三条** 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，统筹安排公租房等保障性住房建设用地。

**第四十四条** 鼓励民营企业、民间资本参与公租房建设，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。

公租房项目可以规划建设配套商业服务设施，统一管理经营。

**第四十五条** 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租房管理办法另行制定。

**第四十六条** 本规定未尽事宜依据国家、省、市公租房

相关规定办理。

**第四十七条** 本规定由县住建局负责解释。

**第四十八条** 本规定自颁布之日起施行，2015年12月7日印发的《关于修订印发永泰县公共租赁住房管理暂行规定的通知》（樟政办〔2015〕96号）同时废止。

---