

中卫市公共租赁住房建设 分配入住管理办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为加强公共租赁住房建设和分配入住管理，提高公共租赁住房使用效益，根据国家及自治区有关规定，结合我市实际，制定本办法

第二条 本办法适用于市本级公共租赁住房筹集、分配、入住及运营管理。

本办法所称公共租赁住房，是指由政府投资筹集，或由政府提供政策支持、社会力量筹集并纳入政府统一管理，限定建设标准，按优惠价格面向城镇中等偏下和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进城及外来务工人员出租、出售的保障性住房。

第三条 住房和城乡建设主管部门（以下称住房保障主管部门）负责组织公共租赁住房建设和分配入住管理工作，发改、财政、自然资源、税务、审批部门、民政、公安、人社、市场监督等相关部门，按照各自职责共同做好有关工作。

第四条 公共租赁住房筹集、分配入住和管理遵循以下基本原则：政府主导、市场运作、社会监督、多方参与、利益分享、责任共担、公平公开、动态管理的原则。政府主导的公共租赁住房应坚持公益服务性质，以保本微利为原则，

实现可持续发展。

第二章 建设运营管理

第五条 政府根据本地区经济社会发展水平和实际需求，通过新建、改建、购买、长期租赁等多种方式筹集公共租赁住房。

（一）政府按照以下方式筹集公共租赁住房：

- 1、投资建设；
- 2、利用机关、企事业单位现有存量公房、直管公房改造成公共租赁住房；
- 3、社会捐赠的符合公共租赁住房标准的住房；

（二）社会力量投资建设：

- 1、结合工业（产业）园区建设发展，鼓励企业利用自有土地，按照生产区与生活区分离原则集中建设；
- 2、各类企事业单位以及其他社会力量，利用自有土地或受让土地作价入股投资建设。

第六条 推行政府、社会资本合作模式投资建设和运营管理公共租赁住房。鼓励和引导民间资本通过多种方式参与公共租赁住房建设。

（一）直接投资或参股建设并持有、运营公共租赁住房；

（二）接受政府委托代建或在商品住房项目中配建公共租赁住房，建成后由政府按合同约定回购；

(三) 市、县(区)人民政府规定的其他形式。

第七条 公共租赁住房应当符合城乡规划和土地利用规划,充分考虑居民就学、就医、生活等需求,优先安排在交通便利和产业聚集的区域,同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用配套基础设施和公共服务设施。

第八条 新建公共租赁住房包括成套住宅和集体宿舍。

成套公共租赁住房,单套建筑面积原则上控制在60平方米以内;以集体宿舍形式建设的公共租赁住房,应执行国家宿舍建筑设计规范。

第九条 公共租赁住房的建设严格执行宁夏回族自治区《保障性住房建设标准》(DB64/785-2012),结合保障家庭人口数量、代际结构、支付能力等因素,设计多种套型。单套建筑面积控制在60平方米以内。

第十条 公共租赁住房建设,应当严格执行住宅设计、抗震设防、建筑工程质量安全、节能环保、绿色建筑等国家、自治区相关标准,严格履行基本建设程序。

公共租赁住房应当在建筑物明显位置设立永久性标识牌,标明建设、勘察、设计、施工、监理单位及其项目负责人,落实质量终身责任制。

第十一条 公共租赁住房建设用地在年度土地利用计划中优先安排,指标供应,应保尽保。

第十二条 政府投资公共租赁住房的资金,通过下列渠道筹集,实行专项管理、分账核算、统筹集约使用:

(一) 各级财政预算安排;

- (二) 土地出让净收益安排比例不低于 10%;
- (三) 按规定提取的住房公积金增值收益;
- (四) 出租、出售保障性住房收益;
- (五) 社会捐赠;
- (六) 银行贷款、企业债券等其他方式。

第十三条 公共租赁住房建设免收各项行政事业性收费和政府性基金，享受国家现行有关公共租赁住房建设和运营税收优惠政策。

第十四条 政府投资的公共租赁住房，其资金筹措、房源筹集、租金收取、资产运营和维护管理等，由市人民政府委托运营机构负责，其租金收入按照政府非税收入管理的规定缴入同级财政，实行收支两条线管理。租金收取后应及时上缴市财政国库，不得超过 1 个月。其资产由市财政部门按国家和地区有关规定权限办理本级政府公租房资产相关预算、资产相关收入收缴、处置事项审核，以及组织资产报告编制、审核、汇总等管理工作。运营管理维修费用由市财政部门按照上年度租金收入的 10% 拨付。配建的商业服务设施，可以出租，也可在缴纳土地出让金后向社会出售，用于弥补建设资金不足。商业服务设施租金收入、广告收入也可用于公共租赁住房维修养护费用，不足部分由财政预算安排解决。运营服务公司在做好公共租赁住房保障家庭服务的同时，可开展多种经营服务活动，提高经济效益和社会效益。

第十五条 政府投资建设的公共租赁住房，在确保持有一定房源数量、满足保障需求情况下，经本级人民政府批准

可以向承租对象出售部分或完全产权。

企（事）业单位、各类工业（产业）园区企业参与建设的公共租赁住房，与政府实行共有产权，优先解决园区就业人员居住，剩余房源由政府统一调剂使用。房屋运营维护由所属企（事）业单位负责，租金收益由双方协商确定。政企合作型公共租赁住房不面向个人出售。

第三章 保障对象与标准

第十六条 符合以下条件家庭可以申请公共租赁住房。

- 1、具有中卫城镇户籍且在市区实际居住（以户籍或公安部门办理《居住证》为准）的中、低收入住房困难家庭，城镇家庭达到法定结婚年龄的个人；
- 2、新就业无房职工；
- 3、驻卫部队符合随军条件家庭；
- 4、稳定就业的进城及外来务工人员。

第十七条 申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

- （一）在本市区无住房或者住房面积低于保障面积标准的；
- （二）收入、财产符合规定标准；
- （三）新就业人员为行政事业单位或企业工作五年以内且与用人单位签订劳动合同并缴纳社会养老保险的；
- （四）稳定就业的进城及外来务工人员应与用人单位签订劳动合同并缴纳社会养老保险。

申请公共租赁住房具体条件和收入标准，由住房保障主管部门根据市辖区城镇居民上年度人均可支配收入实际情况确定，报本级人民政府批准后实施并向社会公布。

申请对象按规定缴存的住房公积金和养老保险、医疗保险、农林合作社股金，以及拥有 12 万元以下车辆（不含出租车）及 10 万元以下的注册资金，不计入可支配收入。

申请人及家庭成员患有重大疾病或慢性病凭医院相关证明，医疗自负部分从可支配收入中扣减，扣减后符合低收入住房保障条件的，按低收入住房困难家庭缴纳房租。

第十八条 公共租赁住房申请人收入标准、保障面积和租金标准。

收入标准：低收入家庭人均可支配收入低于本市城镇居民上年度家庭人均可支配收入的 60%；中等偏下收入家庭为人均可支配收入低于本市城镇居民上年度人均可支配收入的家庭。

保障面积标准为：每人保障面积 15 平方米。

租金标准：公共租赁住房租金标准由市物价部门会同市财政、住房保障部门依据本市经济社会发展水平、供应对象支付能力以及市场租金水平等因素综合确定，原则上控制在市场价租金水平的 60%以内。目前，按以下标准执行：低保及低收入住房困难家庭保障面积内 0.5 元/m². 月，保障面积外 1.2 元/m². 月；中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、进城及外来务工人员保障面积内 4.3 元/m². 月，保障面积外

6 元/m². 月；在动态审核中收入超标无法退出住房的按照市场价缴纳房租。

第十九条 符合住房保障条件且有以下条件之一的申请人优先配租：

- （一）享受城镇最低生活保障的家庭和零就业家庭；
- （二）孤寡老人、二级以上残疾人员和重大疾病救助对象；
- （三）抗战老兵、烈士遗属、伤病残退役军人等重点优抚对象；
- （四）劳动模范、见义勇为人员家庭；
- （五）贫困无固定工作且正在抚养未成年或上大学子女的单亲家庭；
- （六）三孩以上家庭；
- （七）符合政府规定的其他优先保障对象。

第二十条 公共租赁住房保障方式分为租赁补贴和实物配租，申请对象只能选择其中一种方式。

第四章 分配入住管理

第二十一条 公共租赁住房分配入住要制定配租方案，配租方案包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围等内容。根据保障人口、申请人年龄、家庭成员身体健康状况、经济收入条件等确定分配的楼层和户型。

第二十二条 建立公共租赁住房项目台账，实行公共租赁住房分配入住销号制度。公共租赁住房项目分配入住后，住房保障主管部门应当及时向自治区住房城乡建设主管部门报告，经同意后进行销号。

第二十三条 城镇家庭、个人和稳定就业的进城及外来务工人员申请公共租赁住房的，应当向街道办事处（镇人民政府）提交申请；机关事业单位、企业职工向用人单位申请；工业园区企业可以由单位代表职工集体向工业园区管理部门申请。

第二十四条 申请公共租赁住房应当提交以下材料：

- （一）家庭收入情况证明材料；
- （二）家庭住房状况证明材料；
- （三）家庭成员身份证、户口簿（或居住证）；
- （四）新就业人员、稳定就业的进城及外来务工人员须提供与用人单位签订的劳动合同，缴纳社会养老保险证明。

申请人应当对提交材料的真实性负责并书面同意审核机关核实其申请信息。提交材料齐全的，街道办事处（镇人民政府）或住房保障管理部门应当受理，并出具书面凭证；提交材料不齐全的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

第二十五条 公共租赁住房申请审核和配租按照下列程序进行：

- （一）初审。街道办事处（镇人民政府）、用人单位或工业园区管理部门，应自受理申请材料之日起 20 个工作日

内，对申请人的住房、户口、收入和财产状况提出初审意见。符合条件的，在申请人社区或工作单位进行公示。公示期限为5个工作日，期满无异议或经查证异议不成立的，将初审意见和申请材料报送民政部门审核。

（二）审核。民政部门自收到初审意见和申请材料之日起10个工作日内，将审核意见提交住房保障主管部门。

住房保障主管部门应当自收到申请资料之日起20个工作日内，会同公安、人社、自然资源、民政、工商、税务、人民银行等部门，对申请人户籍、家庭收入、住房情况、劳动合同备案、车辆、工商注册登记、社会保险、纳税登记及社会征信等信息进行调查核实，提出审核意见；对符合申请条件的申请人，在报纸、政府网站等媒体上公示，公示时间不少于5个工作日。经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象。申请人对审核结果有异议的，可以向住房保障部门申请复核。

（三）配租。公共租赁住房房源确定后，住房保障主管部门应当根据配租方案及时分配，并向社会公布配租结果。

（四）建档。住房保障部门应按相关规定建立健全住房保障家庭档案，并对相关数据进行分类统计。

第五章 使用与退出

第二十六条 公共租赁住房租赁实行合同管理，租赁合同应当明确房屋用途和使用要求、租金标准及支付方式、租

赁期限、房屋维修责任及退出机制、违约责任等内容。承租人应根据合同约定，按时缴纳租金及物业管理等相关费用。公共租赁住房租赁合同签订期限不超过 5 年。

第二十七条 公共租赁住房租赁合同期满，承租人应退出公共租赁住房。需要续租的，应在合同期满前 3 个月内向住房保障主管部门申请续租，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

第二十八条 住房保障部门应当会同相关部门对保障对象实施动态管理，定期复核。承租人的家庭户籍、人口、收入、资产、住房、工作等情况发生变化时，应及时向住房保障部门报告，发现承租人不再符合住房保障条件的，应及时与承租人解除公共租赁住房租赁合同，收回公共租赁住房。承租人若需调换公共租赁住房的，应提出书面申请。

第二十九条 承租人在规定时间内腾退公共租赁住房确有特殊困难的，应当向住房保障部门提出申请并提供有关证明材料，经核实批准，给予 6 个月的过渡期限。过渡期内按原租金标准缴纳租金。过渡期满后仍不腾退的，按市场租金标准缴纳租金。拒不腾退的，按合同约定处理，或向人民法院提起诉讼，并纳入个人社会征信体系在一定范围内予以公告。

第三十条 公共租赁住房承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公共租赁住房，取消其住房保障资格，记入个人住房保障信用档案，5 年内不得再次申请公共租赁住房：

(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) 转租、转借或者擅自调换所承租公共租赁住房的;

(三) 改变所承租公共租赁住房用途的;

(四) 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房, 拒不恢复现状的;

(五) 在公共租赁住房内从事违法活动的;

(六) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的;

(七) 连续 3 个月拖欠租金或一年内拖欠租金累计 3 个月以上的。

第三十一条 承租人不得擅自装修所承租的公共租赁住房。如私自装修的, 腾退公共租赁住房时不予补偿, 如损坏公共租赁住房设施设备的应修复或赔偿。

第六章 监督管理

第三十二条 住房保障主管部门应严格执行公共租赁住房年度建设计划, 加强公共租赁住房建设运营管理和分配入住管理, 并依法接受审计机关的审计监督。

第三十三条 建立公共租赁住房基础信息管理平台, 健全住房保障信息共享、联审和核对机制。住房保障、民政、公安、自然资源、人社、工商、税务等部门, 应加强对保障对象的管理审核, 按照规定时间和标准提出审核意见, 对承租人在公共租赁住房的违法违规行为予以制止并依法处理。

第三十四条 住房保障部门会同相关部门建立住房保障举报、投诉制度和个人住房保障信用档案。对公共租赁住房建设和管理中的违法行为，任何单位和个人都有权举报和投诉，相关部门和单位收到举报、投诉后，应按照各自职责依法调查处理，并答复举报、投诉人。

第三十五条 申请人隐瞒真实情况、提供虚假材料等以欺骗手段申请公共租赁住房的或转借转租公共租赁住房的，由住房保障主管部门依据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》予以处罚。

第三十六条 住房保障主管部门和有关部门、街道办事处（镇人民政府）有下列行为之一的，对其主管领导和工作人员依据有关规定追究责任：

（一）向不符合条件的申请人提供公共租赁住房或者发放住房租赁补贴的；

（二）擅自变更保障方式、公共租赁住房面积标准或者住房租赁补贴标准的；

（三）未按规定对申请材料进行初审或者审核的；

（四）未按规定建立公共租赁住房和保障对象档案的；

（五）未按规定公示或者公开保障对象、住房保障信息的；

（六）对违法行为未及时依法处理的；

（七）未履行本办法规定的其他职责的。

第三十七条 房地产经纪机构及其经纪人员不得开展公共租赁住房出租、转租等经纪业务，如有违反，由住建部

门责令限期改正,记入信用档案;对房地产经纪人员处以1万元罚款;对房地产经纪机构,取消网上签约资格,处以3万元罚款。

第七章 附 则

第三十八条 本办法自印发之日起施行,有效期五年。
《中卫市公共租赁住房分配管理办法》(卫政发〔2012〕130号)同时废止。