

兴国县人民政府文件

兴府发〔2013〕2号

兴国县人民政府 关于印发《兴国县公共租赁住房管理 实施细则》的通知

各乡镇人民政府，县经济开发区管委会，县政府各工作部门，县直（驻县）各单位：

《兴国县公共租赁住房管理实施细则》已经2013年2月21日县政府第18次常务会、3月1日县委常委会议研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



2013年3月12日

兴国县公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为切实加强公共租赁住房的准入与退出管理，加快建立规范有序的公共租赁住房管理体制，确保准入与退出公开、公平、公正，根据国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）、《江西省公共租赁住房配租管理暂行办法》（赣建字〔2012〕2号）、《兴国县城区廉租住房建设管理实施方案》（兴府发〔2007〕83号）等规定，制定本实施细则。

第二条 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、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集。本办法所指公共租赁住房包含廉租住房。

第三条 公共租赁住房的准入、退出与后续管理坚持依法客观、部门联动、信息交换的原则，建立房管、民政、公安、人社、税务、工商、金融、住房公积金等部门协查机制。各有关部门要密切配合，认真审查相关信息并出具证明，准确掌握申请人家庭结构、住房、收入和财产状况。

第四条 县房管局会同县财政、民政、统计等部门根据县城区人均居住水平和居民年收入的变化情况，定期调整公共租赁住

房和廉租住房的申请条件，报县政府批准后公布，并向社会公布每年度公共租赁住房的建设规模、建设地点和公开摇号分配计划。

第二章 申请与审核

第五条 符合下列条件之一的，可以申请公共租赁住房：

（一）申请人具有本地城镇户籍，家庭人均住房建筑面积 15 平方米（含）以下的；

（二）申请人无本地城镇户籍，来本地连续稳定工作 6 个月以上，具有完全民事行为能力，能够提供同期暂住证明，本人及家庭成员在本地均无住房的或家庭人均住房建筑面积 15 平方米（含）以下的。

（三）公共租赁住房政策的其他规定。

第六条 符合公共租赁住房申请条件的家庭中，符合廉租住房条件的，可以申请廉租住房。

第七条 同时具备下列条件的，可以申请廉租住房：

（一）申请家庭中至少有一人取得县城区城镇常住户口 3 年以上，家庭成员必须在县城区工作和生活，相互之间有法定的赡养、抚养和扶养关系；

（二）申请家庭人均年收入，符合县政府确定的租住廉租住房的最低收入标准；

（三）申请家庭为无房户，或者现有人均住房建筑面积未达到县政府批准的租住廉租住房的面积标准。

第八条 对申请廉租住房或者租金补贴的家庭，根据县房管局出具的协查函，民政部门提供申请人及共同申请的家庭成员低保证明、受救济等情况；公安部门提供申请人及共同申请的家庭成员车辆、户籍登记核查信息；工商部门提供个体工商登记或投资办企业等相关信息；税务部门提供申请之月前12个月报税、完税信息；社保部门提供社会保险缴纳信息；人民银行协调各金融机构提供相关银行账户信息、股票信息、商业保险投保及缴费信息；房管部门提供申请人及共同申请的家庭成员自有房产（包括店面、车位、写字楼等非住宅）和现住房状况、房产上市交易以及享受过房改和住房保障优惠政策等情况进行审核；公积金管理部门提供个人住房公积金缴存情况。

第九条 公共租赁住房申请人应如实填写家庭成员的住房、收入和财产等情况，并签署承诺（授权）书，对所提供材料的真实性、按照规定使用退出、配合监督检查、家庭情况发生变化及时申报等事项作出承诺，同时授权县房管部门调查核实家庭成员的住房、收入和资产等信息。

第十条 公共租赁住房实行即时受理，集中审核，统一分配。申请和审核流程如下：

（一）申请

1、申请人至社区居委会、房管局住房保障服务窗口领取《兴国县城区保障性住房申请书》及配套附表；

2、申请人按要求准备以下证明材料一套，原件备查：

（1）申请人及共同申请人的身份证明：①身份证复印件；

②户口簿复印件；③户口簿反映不出申请人与共同申请人关系的，由申请人户籍所在地公安部门出具的户口关系证明；④本县以外户籍的，提供由现居住地公安部门出具的暂住证明。

(2) 申请人及共同申请人的工作证明：①在企业工作的，提供企业出具的工作证明原件和劳动合同；②国家机关、事业单位在编的，提供所在单位出具的工作证明原件；③灵活就业的，提供现居住地社区（居委会、村）出具的就业证明原件；④个体工商户提供《营业执照》复印件；⑤退休人员提供《退休证》复印件或养老金领取证明复印件。

(3) 申请人及共同申请人的住房证明：①有私有产权住宅或非住宅的，提供产权证复印件；②租住公房的，提供产权单位出具的住房证明原件；③租住私房的，提供现租住地的租赁合同复印件。

(4) 申请人及共同申请人的收入证明：①在企业工作的，提供企业出具的收入证明原件；②国家机关、事业单位在编的，提供所在单位出具收入证明原件；③灵活就业的，提供现居住地社区（居委会、村）出具收入证明原件；④个体工商户提供申请日前6个月的税收缴纳证明复印件；⑤退休人员提供养老金领取证明复印件；⑥属于低保的，提供低保证复印件。

(二) 受理

1、 县城区户籍的申请人携带书面申请、全套证明材料到户籍所在地的社区居委会填写《兴国县城区保障性住房申请审核表》；非县城区户籍的申请人携带书面申请、全套证明材料到工作

所在地的社区（村）居委会填写《兴国县城区保障性住房申请审核表》；

2、各社区（村）居委会应指定专人负责受理。认真核对《申请审核表》及证明材料的完整性，对填写有误或材料不齐的，要求订正和补齐。对提供复印件的，要现场核对原件并在复印件上签名确认；

3、申请人表格填写正确且材料齐全的，社区（村）居委会建立一户一档，完善《申请审核表》的“受理情况”内容并签名。

（三）初审

1、社区（村）居委会组织入户调查，对申请人的收入、资产和住房状况进行核实，填写《调查初审表》；

2、社区（村）居委会对初审合格的申请人进行第一次张榜公示，公示期7日历天；

3、对公示有异议的，再次进行调查核实，核实后异议成立的，书面告知申请人；

4、对公示无异议或异议不成立的，社区（村）居委会完善《申请审核表》的“初审情况”内容并签名盖章，将初审情况、申请人档案移送至县房管部门。

（四）联合复审

1、县房管部门根据初审结果和申请类别，向有关单位出具《县城区保障性住房申请资格认定协查函》：

（1）公共租赁住房：①向房管部门、就业单位及产权单位协查申请人及共同申请人的房产信息；②向公安部门协查申请人

及共同申请人的户籍登记信息；

(2) 廉租住房：①向房管部门、就业单位及产权单位协查申请人及共同申请人的房产信息；②向民政部门协查申请人及共同申请人的低保及受救济等情况；③向公安部门协查申请人及共同申请人的车辆、户籍登记核查信息；④向工商部门协查申请人及共同申请人的个体工商登记或投资办企业等相关信息；⑤向税务部门协查申请人及共同申请人在申请之月前12个月报税、完税信息；⑥向社保部门协查申请人及共同申请人的社会保险缴纳信息；⑦由人民银行协调各金融机构协查申请人及共同申请人的银行账户信息、股票信息、商业保险投保及缴费信息。

2、县房管部门将各部门反馈的《协查函》进行汇总。

3、县房管部门牵头组织社区(村)居委会、民政局、公安局对申请人进行联合会审，会审期间对所有证明材料的原件进行复核，并签字确认，参与会审的单位在《申请审核表》中据实签署意见并盖章确认；

4、县房管部门对合格的申请人进行第二次张榜公示，公示期7日历天；

5、对公示有异议的，再次进行调查核实，核实后异议成立的，书面告知申请人；

6、对公示无异议或异议不成立的，由县房管部门完善《申请审核表》的“联合会审结果”内容。

(五) 复审

1、县房管部门对申请人的资料进行复核；

2、县房管部门对符合条件的申请人，进行第三次张榜公示，公示期5日历天；

3、对公示有异议的，再次进行调查核实，核实后异议成立的，书面告知申请人；

4、对公示无异议或异议不成立的，由县房管部门完善《申请审核表》的“复审结果”内容，将复审情况录入《县城区保障性住房申请受理审核情况登记台账》，签字盖章确认后，完成登记。

第十一条 资格审查指标解释

(一) 有稳定工作是指：

- 1、与用人单位签订1年以上劳动合同；
- 2、在县城区居住6个月以上的灵活就业人员或个体工商户；
- 3、在县城区的退休人员；
- 4、国家机关、事业单位的在编人员。

(二) 收入限制是指：月收入包括工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、其他劳动所得及财产性收入。不包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金。

(三) 无住房是指：申请人和共同申请人在县城区无私有产权住房（私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋）。

第十二条 民政、公安、人社、房管、税务、工商、住房公积金、人民银行及金融机构等部门，在收到县房管部门的协查函之日起5个工作日内，完成相应的核查工作并反馈。

第三章 配租与轮候

第十三条 对最终确定符合条件的申请人，由县房管部门组织摇号配租，每个申请家庭只能承租一套公共租赁住房。符合下列条件之一的家庭，可以优先配租：

（一）符合廉租住房申请条件的；

（二）家庭成员中有 60 周岁（含）以上老人或患大病人员、重度残疾人员、优抚对象及退役军人、省部级及以上劳动模范、成年孤儿的。

第十四条 单身家庭（包括未婚）或夫妻两人，配租一居室；两人（指兄弟、姐妹关系）或两代人以上家庭，配租二居室。

第十五条 摇号配租采用全程公开、透明操作、现场摇号的方式进行，每年组织一次。县房管部门届时邀请申请人代表、人大代表、政协委员、公证员、监察员、新闻媒体等参加，摇号结果及时向社会公布。

第十六条 在房源供应不足的情况下，通过摇号确定申请人的轮候序号。县房管部门建立轮候册，对申请人基本情况和轮候顺序等情况进行登记，并向社会公开。

第十七条 轮候期间，申请家庭收入、人口、住房、资产等情况发生变化的，申请人应在家庭情况变动后 30 日内告知县房管部门对变更情况进行登记。已不符合公共租赁住房申请条件的，由县房管部门取消其申请资格。

第十八条 连续三年通过摇号均未能中签的家庭，在有房源

供应时，可直接安排现有公共租赁住房房源供其租住。

第十九条 申请家庭的原住房为承租公房（包括直管、自管）的应当腾退，原住房由公房产权单位收回，拒不腾退的，取消配租资格。

第四章 租赁管理

第二十条 配租确认后，县房管部门向配租家庭发放《兴国县城区公共租赁住房配租通知单》，配租家庭在规定时间内签订《兴国县城区公共租赁住房租赁合同》。未在规定时间内签订租赁合同的，视为放弃一次配租资格，可继续轮候。同一家庭只能放弃两次配租资格，超过两次须重新提出申请。

第二十一条 租金和物业服务费标准：

（一）公共租赁住房的租金原则上为同地段、同品质、同类型普通商品房市场租金的 60%。

（二）廉租住房租金原则上为同地段、同品质、同类型住房市场租金的 10%。

（三）物业服务费不高于本地普通商品房物业服务费平均水平。

第二十二条 公共租赁住房租金、廉租住房租金和物业服务费标准实行动态管理，由县房管部门会同县财政提出意见，经县物价部门审核，报县政府确定后公布执行，此后，依据县城区物价水平的变动，原则上每 2 年调整一次。物业服务费由产权单位

在收取租金时一并代收。

第二十三条 探索公共租赁住房的差别化租金制度，对不同收入人群实现差异租金，建立随承租人收入的提高逐步提高其租金支付比例直至缴纳市场租金的机制，以经济手段引导退出。

第二十四条 租赁合同期限为2年，承租家庭签订租赁合同时，按3个月的租金标准一次性交纳履约保证金，以保证租赁合同的正常履行。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。

第二十五条 公共租赁住房租金按建筑面积计算。租金收入上缴县财政专户，实行“收支两条线”管理，专项用于公共租赁住房的建设、维护、管理、回购及还贷。政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。

第二十六条 公共租赁住房实行统一租金，符合廉租住房条件的家庭租住公共租赁住房的，在缴纳全额租金后，廉租住房租金与公共租赁住房租金的差额部分，由政府予以补贴。

已配租的保障型住房中，符合廉租住房条件的承租家庭是指低保家庭，其它配租家庭均执行公共租赁住房租金。

第二十七条 公共租赁住房承租人在合同期内不予变更，但承租人在租赁期限内死亡的，经复核，承租家庭仍符合公共租赁住房申请条件的，可由承租家庭推举新的承租人与县房管部门重新签订租赁合同。家庭无共同承租人的，租赁合同自动终止。

第二十八条 承租家庭因家庭人口变化等原因需调整配租

房屋的，可向县房管部门提出书面申请，经县房管部门复核同意后，提出调整意见。公共租赁住房项目中有套型匹配的空置房屋，县房管部门可根据调整审批意见予以调换，重新签订租赁合同，并按规定腾退原承租的住房。项目中没有套型匹配的房屋，由县房管部门建立承租家庭调房需求库。

第二十九条 租赁合同期满后承租家庭需要续租的，应在合同期满前3个月向县房管部门提出书面申请，经复核，仍符合公共租赁住房申请条件的，县房管部门办理续租手续；不符合条件的不能续租，承租家庭应退出住房。

第三十条 租赁期内，承租家庭自愿退出公共租赁住房的，应向县产权单位提出书面申请，办理相关腾房手续，在规定期限内腾退住房。县房管部门与承租家庭在10个工作日内解除租赁合同。

第五章 退出与监管

第三十一条 承租家庭有下列情况之一的，县房管部门应当取消其承租资格，并收回其承租的公共租赁住房：

- (一) 提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；
- (二) 将承租的公共租赁住房转借、转租或擅自调换的；
- (三) 破坏或者擅自装修且拒不恢复原状或改变房屋建筑结构、设施、设备和使用用途的；
- (四) 租赁期内，承租人搬离、迁出县城区或者通过购买、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；

(五) 在公共租赁住房内从事违法活动，或连续六个月以上未在公共租赁住房居住或者连续六个月不按照租赁合同约定缴纳租金的；

(六) 提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

(七) 租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

第三十二条 公共租赁住房的产权单位每个季度要定期走访承租家庭，要按照“谁检查、谁负责”的原则强化租后监管，建立走访台账，对承租家庭日常履行合同约定的情况进行监督检查，有关单位和承租人应当予以配合。当发现承租家庭违反合同约定或家庭情况有明显改变时，要及时记录备案，作为年度审核的依据。

第三十三条 承租家庭应当每2年向县房管部门申报家庭人口、住房、收入等情况，未按规定申报的，视为放弃租赁住房，合同终止。

县房管部门对公共租赁住房承租家庭进行动态管理，每2年对承租家庭情况进行一次审核，核实配租家庭的住房状况、人口变化、收入变化等情况，不符合条件的取消承租资格。

第三十四条 对审核不符合廉租住房保障条件但符合公共租赁住房保障条件的，可调整按公共租赁住房保障对象签订公共租赁住房合同并收取租金。

第三十五条 县房管部门作出取消承租资格决定的，应当书面通知承租家庭。被取消承租资格的家庭未按通知退出的，县房

管部门应当责令其限期退出，并按市场价格补交租金，逾期未退出的，可依法申请人民法院强制执行。

第三十六条 依照规定需退出公共租赁住房的，在完成腾退之前，房管部门不得为该户家庭成员的他处房产进行权属登记。

第三十七条 承租人对所租住公共租赁住房进行了户内装饰装修的，腾退时不予补偿。

第三十八条 县房管部门和公共租赁住房产权单位应及时将承租家庭信息录入公共租赁住房信息管理平台，保证相关信息准确。县房管部门建立申请及轮候家庭档案，根据轮候家庭住房、人口、收入变动情况，及时调整申请家庭信息。公共租赁住房产权单位建立健全房屋使用档案，完善纸质档案和电子档案的收集、管理，保证档案数据完整、准确，并根据租赁家庭变动情况及时变更住房档案。

第三十九条 县房管部门要设立和公布举报电话、信箱、电子邮箱等，采取多种方式接受群众举报和投诉，依法履行监督管理职责。对群众反映的问题，要责成专人督办、限时办结，办理结果要记录备案。

第四十条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第六章 相关责任

第四十一条 县房管部门及其他参与保障性住房审核管理

的工作人员，应当对在审核过程中获得的涉及被审核申请人的信息予以保密，不得向与审核工作无关的组织或者个人泄露。

第四十二条 县房管部门及其他参与保障性住房管理的工作人员，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂的，由纪检监察机关给予其相应的党纪政纪处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第四十三条 对骗取公共租赁住房以及违规使用、转让公共租赁住房，需要退出但拒不服从的，县房管部门可将承租人的行为记入个人诚信档案并依法申请人民法院强制执行。

对骗取承租资格的申请人，县房管部门对其处以 1000 元以下罚款，并终身不再受理其住房保障申请；对符合条件但违规使用、转让公共租赁住房的申请人，县房管部门对其处以 1000 元以下罚款，有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款，并在 5 年内不受理其住房保障申请；对违反本办法之规定的房地产经纪机构及其经纪人员，由县房管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案。对房地产经纪人员，处以 1 万元以下罚款，对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以 3 万元以下罚款。

第七章 其他

第四十四条 社会单位建设和持有的公共租赁住房，优先解决本单位通过公共租赁住房资格审核的职工家庭居住需求，配租

工作由社会单位参照本细则组织实施，租金标准可低于县政府确定的同地段、同类型公共租赁住房的租金标准，配租房屋和家庭信息经单位确认后，报县房管部门备案，其公共租赁住房维修养护费用由所有权人承担。

配租后房源仍有剩余的，应在选房工作完成后 30 日内，将剩余房源情况报县房管部门，由县房管部门按本细则的规定向社会公开配租。

第四十五条 本实施细则自发布之日起施行，之前规定有与本细则不一致的，以本细则为准，由县房管局负责解释。

抄送：县委、县人大、县政协，县委各有关工作部门，县人民法院、人民检察院，各群众团体。

兴国县人民政府办公室

2013年3月12日印发
