

广元市朝天区人民政府办公室

广朝府办函〔2018〕89号

广元市朝天区人民政府办公室 转发《广元市人民政府办公室关于印发 广元市 公共租赁住房管理办法 的通知》的通知

各乡镇人民政府，区级各部门：

现将《广元市人民政府办公室关于印发〈广元市公共租赁住房管理办法〉的通知》（广府办发〔2018〕100号）转发给你们，请认真遵照执行。同时《广元市朝天区人民政府办公室关于印发〈广元市朝天区公共租赁住房实物配租管理办法〉的通知》（广朝府办发〔2014〕96号）废止。

广元市朝天区人民政府办公室

2018年11月26日



广元市人民政府办公室文件

广府办发〔2018〕100号

广元市人民政府办公室 关于印发《广元市公共租赁住房管理办法》的 通 知

各县、区人民政府，市级各部门，广元经济技术开发区、市天然气综合利用工业园区管委会：

《广元市公共租赁住房管理办法》已经市政府同意，现印发你们，请认真遵照执行。


广元市人民政府办公室
2018年11月5日

广元市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善我市住房保障体系，根据《廉租住房保障办法》(建设部令第162号)、《公共租赁住房管理办法》(住房城乡建设部令第11号)、《住房城乡建设部、财政部、国家发展改革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)、《四川省住房和城乡建设厅、四川省发展和改革委员会、四川省财政厅关于推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》(川建保发〔2014〕451号)及《四川省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》(川办发〔2016〕82号)等有关规定，稳步推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市所有廉租住房和公共租赁住房并轨后统称为公共租赁住房。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指政府投资或政府提供政策支持的社会力量投资，通过新建(含配建)、改建、收购、长期租赁等方式筹集，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的住房困难群体提供的保障性住房。

第四条 公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理适用本办法。

第五条 市规划建设和住房局负责全市公共租赁住房的指导和监督。各县区规划建设和住房局(房管局)负责本辖区内的

公共租赁住房管理工作。市、县区发改、财政、民政、国土资源、公安、统计、税务监察、审计等部门按照职责分工，负责公共租赁住房保障的相关工作。

第二章 保障方式

第六条 公共租赁住房保障方式实行实物配租和租赁补贴两种方式。保障对象只能选择其中一种保障方式。

（一）实物配租，是指政府、相关单位或用人单位向符合条件的保障对象提供住房，并按一定标准收取租金。公共租赁住房房源包括成套住宅和集体宿舍。

（二）租赁补贴，是指政府或用人单位向符合条件的保障对象发放公共租赁住房租金补贴，支持其在租赁市场承租住房。

第七条 公共租赁住房保障方式以实物配租为主，逐步向租赁补贴为主转变。租赁补贴额度按照住房困难家庭现住房面积与住房保障面积标准的差额、每平方米租赁住房补贴标准确定。住房保障面积标准为人均住房建筑面积 15 平方米。租赁住房补贴标准由县区人民政府根据当地经济发展水平、住房市场平均租金、保障对象经济承受能力等因素分类分档确定并予以公示。

第三章 保障对象和认定标准

第八条 公共租赁住房保障对象为符合条件的城镇低收入(含最低收入，下同)、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房大中专毕业生和在城镇稳定就业的外来务工人员（含农民工，下

同)。

第九条 城镇特殊无房家庭或个人纳入保障对象：

(一) 省级以上(含省级)劳动模范、见义勇为的英雄和荣立二等功以上的复转军人；

(二) 市、县区民政部门认定的特困供养人员；

(三) 军队抚恤优待对象和伤病残退休军人；

(四) 独生子女三级以上残疾或死亡且未再生育或收养子女的家庭；

(五) 市、县区人民政府规定的其他情况。

第十条 认定标准。

城镇低收入家庭认定标准：家庭人均月收入不超过配租地城市居民最低生活保障标准的 1.5 倍，随城市居民最低生活保障标准的调整而适时调整。城镇居民中等偏下收入家庭认定标准：家庭人均年收入不超过配租地上年度城镇居民人均可支配收入的 80%。住房困难认定标准：无自有产权住房或现有住房人均建筑面积低于 15 平方米。

第四章 申请与审核

第十一条 申请公共租赁住房应以家庭为单位，由户主或 1 名年满 18 周岁具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，家庭其他成员作为共同申请人。申请人和共同申请人只能申请承租 1 套公共租赁住房。集中建设在开发区和产业园区的，面向用人单位或园区就业人员配租的公共租赁住房，可由用人单位代表

本单位职工申请。

第十二条 公共租赁住房可以多人合租，共同申请，多人合租的，在申报公共租赁住房之前，必须签订合租合同或协议。

第十三条 城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应具备下列条件：

（一）家庭成员中有 1 个（含 1 个）以上具有配租地城镇户口，户籍取得时间 2 年（含 2 年）以上；

（二）申请人家庭收入符合当地县区人民政府规定的城镇低收入、城镇中等偏下收入家庭的认定标准；

（三）申请人以及家庭成员无自有产权住房，或现有住房人均建筑面积低于 15 平方米；未租住公有住房，或租住公有住房人均建筑面积低于当地住房保障面积标准；

（四）县区人民政府规定的其他条件。

第十四条 新就业无房大中专毕业生申请公共租赁住房，应具备下列条件：

（一）申请人 35 周岁以下未婚，具有大中专毕业证书；

（二）在配租地稳定就业，与用人单位签订劳动（聘用、录用）合同，并交纳社会保险 1 年以上；自主创业的，凭营业执照和纳税材料，证明创业满 1 年时间以上；

（三）申请人及其父母在配租地无自有产权住房，未承租或购买其他保障性住房；

（四）县区人民政府规定的其他条件。

第十五条 在城镇稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房，应具备以下条件：

(一) 家庭或个人人均年收入在配租地人均年收入标准以下(人均年收入标准由各县区人民政府公布);

(二) 在县区分租地有稳定就业,并与用人单位签订劳动用工(聘用)合同,连续缴纳社会保险2年(含2年)以上;

(三) 在配租地无自有产权住房且未承租其他公房;

(四) 县区人民政府规定的其他条件。

第十六条 家庭成员中有下列情形之一的,不能申请公共租赁住房:

(一) 拥有机动车(一辆或多辆)且购置价累计10万元以上的(残疾人专用车除外);

(二) 有商业用房的;

(三) 雇佣他人从事各种经营性活动的;

(四) 安排子女进入高收费私立学校(含出国)就读的;

(五) 有出国经商、务工的;

(六) 拒绝配合住房保障等相关机构进行调查、核查,致使无法核实收入的;

(七) 故意隐瞒家庭真实收入及家庭人口变动情况,提供虚假申请材料及证明的;

(八) 县区人民政府规定的其他情形。

第十七条 申请公共租赁住房应当提交以下材料:

(一) 诚信承诺书;

(二) 入户调查表;

(三) 申请人和共同申请人的身份证复印件;

(四) 婚姻状况、住房情况、收入、学历、劳动合同、社会

保险等相关证明材料；

（五）申请合租的，需提供租赁合同或协议；

（六）残疾人等特殊人群需提供相关证件原件及复印件；

（七）需要提供的其他材料。

第十八条 申请人应当根据县区住房保障主管部门的规定，按属地管理原则，向户口所在地（或单位注册所在地）的街道办事处（乡镇人民政府）或用人单位提出申请，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。非本人提交申请材料的，应提交经公正的委托书。

第十九条 初审程序

街道办事处（乡镇人民政府）安排所辖社区居委会对申请人提交的资料进行初审，采取入户调查、邻里访问、信函索证等方式进行核实。对不符合住房保障条件或资料不全的，社区居委会在接到初审任务后 15 个工作日内通知申请人，申请人应在接到通知后 3 个工作日内提供相关证明或资料，否则视为自动放弃申请。对符合住房保障条件的申请人，在社区居委会办公地点进行公示，公示时间 15 天，公示无异议后签署意见，报街道办事处（乡镇人民政府）审查。集中建设在开发区和产业园区的，面向用人单位或园区就业人员配租的公共租赁住房，用人单位代表本单位职工申请的，由用人单位负责进行初审。初审后提交县区住房保障主管部门审核。

第二十条 审查程序

街道办事处（乡镇人民政府）对社区居委会初审资料进行全面审查，在 15 个工作日内完成审查工作。对符合条件的申请人在街

街道办事处（乡镇人民政府）办公地点进行公示，公示时间 15 天，公示无异议后签署意见，报送县区住房保障主管部门审核。

第二十一条 审核程序

县区住房保障主管部门在收到申请资料后，会同相关部门在 15 个工作日内完成审核工作，对不符合条件的申请人，将其申请资料退回街道办事处（乡镇人民政府），并注明退回理由。街道办事处（乡镇人民政府）接到退件 3 个工作日内告知申请人，并退还其申请资料。申请人对审核结果有异议的，应当在接到通知后 3 个工作日内向县区住房保障主管部门申请复核。县区住房保障主管部门审核、复核后，对符合条件的申请人在住房保障信息平台或政务信息网上进行公示，公示时间 15 天。公示无异议或异议不成立的申请人应当登记为轮候对象。

第五章 轮候与配租

第二十二条 对登记为公共租赁住房轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公共租赁住房。轮候期一般不超过 5 年。

第二十三条 在轮候期间内，申请人家庭成员、户籍、收入、住房和财产等情况发生变化，应当主动向原申报登记机构报告，住房保障主管部门应当进行审核，经审核不符合条件的，取消轮候资格。

第二十四条 公共租赁住房房源确定后，县、区住房保障主管部门应当制定配租方案并向社会公布。

第二十五条 县、区住房保障主管部门可采取综合评分、随

机摇号等方式确定配租对象和配租排序。综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果、配租结果应当向社会公开。

第二十六条 纳入保障对象特殊无房家庭或个人，以及经市、县区人民政府认定可以列为优先供应对象的，按属地管理原则可以优先安排公共租赁住房。

第二十七条 公共租赁住房配租面积与申请人的家庭人数相对应。配租房源的底层应优先安排家庭成员中有肢体残疾人员、盲人或 70 周岁以上老人的家庭。

第二十八条 配租对象在收到配租确认通知后，应在规定时限内签订合同和办理入住手续。未按期签订合同和办理入住手续的，视为自动放弃本次配租，并取消轮候资格，并在 5 年内不得重新申请。

第二十九条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经县区住房保障主管部门和公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

第六章 租赁管理

第三十条 公共租赁住房租金标准由价格主管部门会同同级财政、住房保障等部门依据经济社会发展水平、供应对象支付能力以及市场租金水平等因素综合确定，报同级人民政府批准后实施。公共租赁住房租金标准原则上不超过当地普通住房市场租金水平 70%。向农民工供应的公共租赁住房租金标准按当地普通

住房市场租金水平 50%左右确定。由开发区或园区内企业或其他企事业单位投资建设的，面向工业园区或单位内部职工租赁的公共租赁住房租金标准，由投资建设单位自行确定，并报同级价格主管部门和住房保障主管部门备案。公共租赁住房租金标准分档设置、动态调整,并向社会公布。

第三十一条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

第三十二条 出租人与承租人必须签订公共租赁住房租赁合同，统一使用《四川省公共租赁住房租赁合同》。租赁合同期限一般为 3 年，最长不超过 5 年。合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当在 30 日内将合同报县区住房保障主管部门备案。承租人在租赁期限内死亡或离异，其共同申请人仍符合保障条件的可按原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。承租人在合同租赁期限届满后需要继续租赁的，提前 3 个月主动向县区住房保障主管部门申报住房、人口、收入等情况，经审核，仍符合公共租赁住房保障条件的，可直接续签租赁合同。未按规定申报的，视为放弃租赁住房，合同终止，并退回公共租赁住房。

第三十三条 公共租赁住房小区应实行社会化物业管理。物业管理费标准由价格主管部门批准备案后实施。

第三十四条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的

规划用途。

第三十五条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。政府投资的公共租赁住房的维修养护费用主要通过公共租赁住房以及配套商业服务设施的租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第三十六条 公共租赁住房租赁情况实行年度复查制度。主要对承租人的家庭收入、人口及住房变动情况进行复查。复查工作由县区住房保障主管部门会同相关部门组织实施。集中建设在开发区和产业园区的，面向单位内部职工或务工人员租赁的，复查工作由公共租赁住房所有权人自行组织。年度复查后，仍符合公共租赁住房申请条件的，可以继续承租至合同期满。年度复查后，不符合公共租赁住房保障条件的，应取消保障资格，退回承租的公共租赁住房。

第三十七条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者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）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
- （六）累计拖欠 6 个月以上租金的；

(七) 县区人民政府规定的其他情形。

承租人拒不退回公共租赁住房的，县区住房保障主管部门应当责令其限期退回；对逾期不退回的承租人，县区住房保障主管部门、公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可对其进行媒体曝光，其行为记入个人征信系统，逾期退房期间的租金按照市场标准缴纳，并依法向人民法院提起诉讼，要求其腾退房屋，拒不腾退的，依法申请强制执行。

第三十八条 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、继承等方式取得其他住房，不再符合公共租赁住房配租条件的；

(三) 租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，承租人腾退房屋暂时确有困难的，经县区住房保障主管部门同意，可以申请最长不超过 6 个月的延长租住期。延长期内，按原合同约定的租金数额缴纳。超过腾退延长期后，按同区域同类住房市场租金缴纳。承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十九条 承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并结清房屋租金、水、电、气、物业等相关费用。原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应在退房前修理并恢复原状；无法修复的，应当赔偿损失。

第七章 监督管理

第四十条 县区住房保障主管部门应建立和完善公共租赁住房管理信息系统和租赁管理台账，并会同民政、公安等部门对公共租赁住房保障对象的收入、人口、住房等情况进行核查，根据核查结果对公共租赁住房保障对象档案实行动态管理。

第四十一条 县区住房保障主管部门要对公共租赁住房承租人履行合同约定情况进行监督检查，有关单位和个人应予以配合，如实提供资料。有关单位为公共租赁住房申请人出具虚假证明材料的，对其主管人员及直接责任人按照有关规定追究责任。

第四十二条 市、县区住房保障主管部门或者其他有关行政管理部門的工作人员在公共租赁住房管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究其责任。

第四十三条 市、县区住房保障主管部门应对通过购买服务管理公共租赁住房的委托企业加强监督考核，委托管理费拨付应与租金收缴率挂钩。

第四十四条 政府投资的公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位有下列行为之一的，由市、县区住房保障主管部门责令限期改正，并记入其年度管理费用考核：

- （一）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- （二）未有效控制公共租赁住房及其配套设施维修费用的；
- （三）未按时按量收缴公共租赁住房以及配套商业服务设施租金的；
- （四）改变公共租赁住房的保障性质、用途，以及配

套设施的规划用途的。公共租赁住房的所有权人为行政机关的，按照本办法第四十二条处理。

第八章 附 则

第四十五条 各县区人民政府可根据本办法制定实施细则。广元经济技术开发区管委会参照本办法执行。

第四十六条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。

信息公开选项：主动公开

广元市朝天区人民政府办公室

2018年11月26日印发
