

长子县人民政府文件

长政发〔2012〕19号

长子县人民政府 关于印发长子县公共租赁住房管理办法的 通 知

各乡镇人民政府、县直各有关单位：

《长子县公共租赁住房管理办法》已经2012年5月3日县政府第8次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

二〇一二年五月二十二日



长子县公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为完善我县住房保障体系，调整住房供应结构，建立和规范公共租赁住房管理制度，切实解决城市中等偏下收入住房困难家庭以及新就业、外来务工人员的基本住房需求，根据住房和城乡建设部等七部委《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和《山西省公共租赁住房管理暂行办法》（晋办发〔2010〕89号）等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 全县范围内公共租赁住房的建设、租赁、使用管理适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房是指政府提供政策支持，按照合理标准筹集，限定户型面积、供应对象和租金标准，面向全县中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员等供应的住房。

本办法所称中等偏下收入住房困难家庭，是指人均收入、人均住房面积符合公共租赁住房保障标准的县城常住非农户口家庭；新就业人员，是指自大中专院校毕业不满5年，在县城内有



稳定职业，并具有县城户籍的从业人员；外来务工人员，是指不具有县城户籍，但在县城有稳定职业的从业人员。

第四条 公共租赁住房建设管理工作坚持政府组织、社会参与、市场运作、多元投资、统筹发展、依法管理的原则。

第五条 公共租赁住房保障实行实物配租、有偿居住和有限期承租的方式。

第六条 长子县住房保障和城乡建设管理局（以下统称“县住建部门”）负责全县公共租赁住房建设、配租和管理工作。县住建部门委托住房保障管理机构具体负责辖区内公共租赁住房的租金收缴和维修资金的拨付。

县发改、监察、财政、审计、国土、民政、公安、人社、物价、税务、金融、住房公积金等有关部门各司其职，共同做好公共租赁住房相关工作。

县住建部门负责公共租赁住房的房源筹集、保障对象资格审核工作。

各单位和社区负责公共租赁住房申请的受理、公示和初审工作，并协助做好投诉举报的核查工作。

第二章 房源筹集与建设

第七条 公共租赁住房的房源筹集渠道，主要包括：

（一）政府直接投资建设、改建的公共租赁住房；



(二) 在经济适用住房、棚户区(旧城)改造、普通商品住房开发项目中按一定比例配建,由政府回购的公共租赁住房;

(三) 政府向社会统一租赁的公共租赁住房;

(四) 企业投资建设的公共租赁住房;

(五) 各类产业园区建设及升级改造中,集中配建的公寓、宿舍;

(六) 社会捐赠及其它渠道筹集的公共租赁住房。

第八条 公共租赁住房采取多渠道筹集资金,主要包括:

(一) 国家及省对公共租赁住房建设的专项补助资金;

(二) 市、县财政年度预算安排资金;

(三) 贷款;

(四) 债券;

(五) 企业自筹资金;

(六) 公共租赁住房租金收入;

(七) 社会捐赠及其它方式筹集的公共租赁住房资金。

第九条 政府投资建设或回购的公共租赁住房及配套设施的租金收入,应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库,实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款,以及公共租赁住房的维护、管理和投资补助。

企事业单位出资建设的公共租赁住房,租金收入由企事业单位自行管理,公共租赁住房的管理、维修、维护以及空置期间的物业费用由企业自行解决。



第十条 根据住房保障规划，县住建部门会同县发改、监察、财政、审计、国土、民政、公安、人社、物价、税务、金融、住房公积金等相关部门，拟定全县公共租赁住房年度房源筹集、建设用地和资金来源计划，报县政府批准后实施。

第十一条 新建公共租赁住房以配建为主，也可以相对集中建设。在普通商品住房项目中，按建筑面积的 5% 配建公共租赁住房，在经济适用住房建设项目中按建筑面积的 10% 配建公共租赁住房。并将配建比例等指标作为土地出让和规划许可的前置条件之一，并在规划条件书、国有土地划拨决定书或者国有土地使用权出让合同中，明确配建的公共租赁住房总建筑面积、套数、套型、建设标准以及建成后的移交回购等事项。

第十二条 公共租赁住房在具体新建住房项目中的配建面积、套数、套型、布局、建设标准、时限、基本生活设施等配建事项，开发建设单位要在《配建方案》中载明，由县住建部门会同有关部门审定。具体按《长子县廉租住房公共租赁住房配建实施办法》执行。

第十三条 公共租赁住房的规划，应当充分考虑对交通、就业、就学、就医等要求，合理安排区域布局。

第十四条 公共租赁住房主要满足基本居住需求，单套建筑面积要控制在 60 平方米以下，以公寓、宿舍形式建设的公共租赁住房，要严格执行建筑设计规范的有关规定。公共租赁住房的建设标准为：室内水泥地面，内墙面普通涂料，户内安装木质门，



入户安装普通防盗门,符合节能标准的普通窗户,普通卫生洁具,水、电、暖、气四表出户,分户计量。

第十五条 公共租赁住房建设,应符合安全卫生标准和节能环保要求,要确保工程质量安全。积极推广应用先进、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备,提高公共租赁住房建设的整体水平。

第十六条 大中型企业、产业园区等各类企业和社会机构在符合县城总体规划、控制性详细规划以及专项规划的前提下,可利用自用土地建设公共租赁住房。需要改变土地用途的,应当依法变更为住宅用地后,方可进行建设。

第十七条 申请利用自用土地建设公共租赁住房的建设单位,持下列材料报县住房城乡建设行政主管部门核准备案:

- (一) 法人资格证明;
- (二) 工商营业执照;
- (三) 项目建设计划文件;
- (四) 银行出具的资本金证明;
- (五) 建设用地规划许可证;
- (六) 项目规划总平面图及标准层、非标准层平面图;
- (七) 商业网点用房、物业管理用房比例。

县住建部门应当自收到申请后在规定时限内出具核准意见。

第三章 扶持政策



第十八条 公共租赁住房的建设用地，应当在年度土地供应计划中优先安排，并纳入年度住房保障实施计划。政府投资建设的公共租赁住房，建设用地采用行政划拨方式供应；其他方式投资的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。所建公共租赁住房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等应作为土地供应的前置条件。

严禁以公共租赁住房名义取得划拨土地后，以补交土地出让金、行政事业性规费等方式，变相进行商品房开发。

第十九条 通过直接投资、资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式，加大对公共租赁住房建设和使用的投入。公共租赁住房建设用地以有偿方式出让的，土地出让收益、税费在县政府权限范围内的，优先安排用于公共租赁住房建设。公共租赁住房建设用地涉及新征土地的，新增建设用地有偿使用费地方留成部分、耕地开垦费、耕地占用税优先安排用于公共租赁住房建设。公共租赁住房建设、使用过程中的建安营业税及附加、营业税及附加、房产税、土地使用税、土地增值税、契税、印花税等相关税费，优先安排用于公共租赁住房建设和管理。

第二十条 公共租赁住房建设免收各种行政事业性收费和政府性基金。经营服务性收费，在征得企业同意后按低限减半收取。

第二十一条 公共租赁住房建设和使用的税收优惠按照财



政部、国家税务总局的有关规定执行。

第二十二条 政府投资建设的公共租赁住房，可利用住房公积金贷款、金融机构中长期贷款、保险资金、信托资金和房地产信托投资基金拓展公共租赁住房融资渠道。

第四章 保障对象

第二十三条 公共租赁住房保障对象主要为全县中等偏下收入家庭中的住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员。

第二十四条 城市中等偏下收入住房困难家庭申请承租公共租赁住房，应同时具备下列条件：

- （一）具有县城常住非农户口且实际居住三年以上；
- （二）家庭人均年收入低于上年度全县城镇居民人均可支配收入；
- （三）申请人及家庭成员无自有住房或者自有住房面积低于县政府确定的当年住房困难标准的；
- （四）申请人及家庭成员目前未享受政策性住房及保障性住房，未租住公有住房的；
- （五）县政府规定的其他条件。

第二十五条 新就业人员申请承租公共租赁住房，应同时具备以下条件：

- （一）持有大中专院校毕业证，从毕业当月计算起在 5 年之



内的;

(二) 具有县城常住非农业户口;

(三) 在县城劳动关系稳定, 并有手续完备的劳动合同或聘用合同且缴纳社会保险一年以上;

(四) 申请人及家庭成员在县城无自有住房, 未租住公有住房;

(五) 县政府规定的其它条件。

第二十六条 外来务工人员申请承租公共租赁住房, 应同时具备以下条件:

(一) 持有县城居住证、临时居住证;

(二) 在县城劳动关系稳定, 并有手续完备的劳动合同或聘用合同且缴纳社会保险达一年以上;

(三) 申请人及家庭成员在县城无自有住房, 未租住公有住房;

(四) 县政府规定的其它条件。

第二十七条 申请人及家庭成员在县城内具有下列情形之一的, 认定为有自有住房:

(一) 自有房屋(包括住宅和非住宅用房);

(二) 已享受政策性住房(含转让)或货币分房政策;

(三) 有待入住的拆迁安置房或经济适用住房等;

(四) 拆迁时选择货币补偿的;

(五) 申请保障之日起前五年内, 因离婚、析产、赠予、出



售等原因转移房屋所有权的住房。

第五章 配租和管理

第二十八条 公共租赁住房配租，实行申请、审核、公示、登记和轮候制度。

第二十九条 全县中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房保障，应当向户籍所在地社区、单位提出书面申请，并提交下列相关资料：

- （一）《公共租赁住房申请表》；
- （二）家庭全部成员的身份证明和户口簿；
- （三）家庭收入情况证明（由申请人所在单位或户口所在地社区出具）；
- （四）现住房情况的证明材料（房屋所有权证、房屋租赁合同或借住证明等）；
- （五）申请人与共同申请人之间有法定赡养、抚养或者扶养关系的证明材料。

申请人已婚的，其配偶以及未成年子女必须作为共同申请人。

第三十条 新就业人员申请公共租赁住房的，应当向户籍所在地社区或用人单位提出书面申请并提供下列相关材料：

- （一）《公共租赁住房申请表》；



- (二) 家庭成员身份证明、户口簿或居住证;
- (三) 相关学历、技术职称证明;
- (四) 现住房情况的证明材料 (房屋所有权证、房屋租赁合同或借住证明等);
- (五) 人社部门出具的社会保险缴纳证明;
- (六) 其他需要提供的材料。

第三十一条 外来务工人员申请租赁公共租赁住房,应当向暂住证所在社区或用人单位提出书面申请并提供下列相关材料:

- (一) 《公共租赁住房申请表》;
- (二) 家庭成员身份证明、户口簿或居住证;
- (三) 现住房情况的证明材料 (房屋所有权证、房屋租赁合同或借住证明等);
- (四) 人社部门出具的社会保险缴纳证明;
- (五) 其它需要提供的材料。

第三十二条 申请公共租赁住房,按照下列程序进行审核:

- (一) 由申请人向户口所在地社区或申请人单位提出申请,并按照规定如实提交申请材料。社区或单位自受理之日起,通过入户调查、邻里访问、信函索证等方式核实申请人家庭收入和住房情况。30日内提出初审意见并在社区和单位进行公示,户口所在地和居住地不属同一社区的,同时应在居住地社区进行公示,公示期限为15日。经公示无异议或经核实异议不成立的,社区或申请人单位将初审意见,连同申请材料一并报送县住建部



门。

(二)县住建部门自收到申报材料起 30 日内,会同县监察和民政部门再次对申请家庭进行入户调查核准,并提出审核意见。不符合条件的,书面通知申请人,并说明理由。核准结果在县电视台、报纸予以公示,公示期限为 15 日。经公示无异议或异议不成立的,由县住建部门予以登记,录入住房保障档案,并核发《长子县城镇居民住房保障证(公共租赁住房)》。

公示期间有异议的,可通过电话、信函、电子邮件等方式向县住建部门提出意见,县住建部门会同县监察、民政部门对异议情况进行调查核实,并将调查结果公开。申请人及有关单位组织和个人应当予以配合,如实提供有关情况。

第三十三条 一个家庭只能享受一套保障性住房。符合廉租住房保障条件尚未获得实物配租、已取得经济适用住房购买资格尚未购买经济适用住房的家庭,亦可申请公共租赁住房。已享受廉租住房实物配租、已享受福利分配住房尚未退出或已购买经济适用住房的家庭,不得再申请公共租赁住房。已承租公共租赁住房的家庭,在承租廉租住房或购买经济适用住房、商品房时,应退出所租公共租赁住房。符合廉租住房保障条件的家庭承租公共租赁住房的,可以同时申请廉租住房租赁补贴。

第三十四条 县住建部门根据当年配租需求及房源情况制定年度配租方案并上报县政府批准。根据批准的配租方案,确定入围申请人及选房顺序,申请人按照选房顺序选定住房后应在规



定时间内签订《长子县公共租赁住房租赁合同》，办理入住手续。

各企事业单位利用自用土地建设的公共租赁住房或通过改建、购买、租赁方式筹集的公共租赁住房，供应对象可优先用于本单位持有《长子县城镇居民住房保障证（公共租赁住房）》的职工。

第三十五条 向符合保障条件的城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员配租的公共租赁住房，应当按规定的轮候方式公开进行。配租结果应当向社会公示。

第三十六条 公共租赁住房产权人与轮候到位的承租人签订公共租赁住房租赁合同，明确租赁期限、租金标准、支付方式、退出及违约责任等内容。公共租赁住房租赁合同期限为 3 年，租赁合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。租赁合同应于签订之日起 10 日内报县住建部门备案。

第三十七条 公共租赁住房租赁合同应当明确下列内容：

- （一）房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （二）租金及其支付方式；
- （三）物业管理费、水电费、电梯费等费用的支付方式；
- （四）房屋用途和使用要求；
- （五）租赁期限；
- （六）房屋维修责任；
- （七）停止公共租赁住房保障的情形；



(八) 违约责任及争议解决办法;

(九) 其他约定。

第三十八条 承租人租住公共租赁住房合同期满应当及时退房。在租赁期内需要退房的,应当提前提出书面申请。

承租人违反合同约定,公共租赁住房出租人有权按照租赁合同的有关条款终止合同。

第三十九条 公共租赁住房只能用于承租人自住,不得出售、转租或闲置,也不得用于从事其他经营活动。承租人违规使用公共租赁住房应当责令退出。承租人购买、受赠、继承、租赁其他住房的,应当退出承租的公共租赁住房。对承租人拖欠租金或其他费用的,可向承租人所在单位通报,从其工资收入中直接划扣。

第四十条 除不可抗力外,符合公共租赁住房承租条件的申请对象发生以下情况之一的,视同放弃本次保障资格,县住建部门两年内不再受理弃权申请人配租公共租赁住房的申请:

- (一) 未在规定的时间、地点参加选房的;
- (二) 参加选房但拒绝选定住房的;
- (三) 已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的;
- (四) 签订租赁合同后又放弃租房的;
- (五) 不按规定时间办理入住手续的;
- (六) 其他放弃入围资格的情况。

第四十一条 公共租赁住房保障实行年度复核制度。



(一) 符合保障条件的家庭、新就业人员、外来务工人员按规定程序提出申请、登记,取得《长子县城镇居民住房保障证(公共租赁住房)》。

(二) 租住政府产权公共租赁住房的承租人,应当在每年十二月份向所租住公共租赁住房的管理单位、社区申报家庭人口、收入、住房等变动情况。经逐级审核后,次年一月底前将审查结果报县住建部门复核。

(三) 租住单位自建或在商品住房中配建公共租赁住房的家庭、新就业职工及外来务工人员,向产权管理单位、县住建部门申报家庭人口、收入、住房等变动情况。经审核后报县住建部门备案。

对不再符合公共租赁住房保障条件的,应当退出承租的公共租赁住房。退出确有困难的,经批准,可适当延长退房期限,延长期限不得超过3个月,在此期间的租金按同区域同类住房市场租金计收。

第四十二条 承租人的收入、人口、住房等情况发生重大变化,不再符合公共租赁住房保障条件时,应当及时报告并退出。

第四十三条 公共租赁住房租金标准以保证正常使用和维修管理为原则,综合考虑社会经济发展水平、保障对象的承受能力以及市场租金水平等因素,由县物价部门会同县财政、县住建部门确定,报县政府批准后公布实施。公共租赁住房的租金水平原则上控制在市场价租金水平的70%以内。



公共租赁住房租金标准按年度实行动态调整,每年向社会公布一次。

第四十四条 公共租赁住房租金按照产权性质,实施差别化收取。

由政府统一建设和政府回购的配建房以及政府委托建设的公共租赁住房,按照政府公布的租金标准收取。

企业职工公寓、棚户区改造项目中配建的公共租赁住房租金标准由房屋产权人确定,可以根据政府公布的租金标准适当调整,但调整幅度不得超过 20%。

第四十五条 公共租赁住房实行“谁投资、谁所有、谁管理”的原则,投资者权益可依法转让。承租人对租住的公共租赁住房不享有收益权和处分权。

第四十六条 公共租赁住房产权人应当为承租人提供物业管理。公共租赁住房物业管理费应当由承租人负担。

第四十七条 县住建部门应当建立健全公共租赁住房档案管理制度,完善档案的收集、管理及使用等工作,保证档案数据的完整、准确,并根据申请家庭享受住房保障变动情况,及时变更住房档案,实现公共租赁住房档案的动态管理。

第六章 监督管理

第四十八条 申请人隐瞒身份、住房和收入等状况,以虚假



证件或证明材料申请配租公共租赁住房的,受理单位取消其申请资格,5年内不得再次申请配租。

申请人以虚报、隐瞒、欺骗等不正当手段骗取公共租赁住房保障的,即时解除租赁合同,责令其立即退还承租的公共租赁住房,同时责令其按市场住房租金标准补交实际承租期间的租金,并取消其5年内申请公共租赁住房的资格。

第四十九条 公共租赁住房承租家庭有下列行为之一的,应当即时解除租赁合同,责令其立即退还所承租的公共租赁住房,3年内不得申请租赁公共租赁住房。

- (一) 将所承租的住房出借、转租、改变住房用途的;
- (二) 无正当理由连续6个月未居住的;
- (三) 累计6个月以上未缴纳租金的;
- (四) 其他违反公共租赁住房使用的行为。

第五十条 公共租赁住房承租家庭因违法或不当使用造成公共租赁住房损坏的,应当依法承担赔偿责任。

第五十一条 公共租赁住房经营单位违反本办法规定,擅自提高公共租赁住房租金标准的,由县物价部门依法查处。

第五十二条 公共租赁住房建设单位有下列行为之一的,5年内不得参与公共租赁住房建设活动,并由县发改、住建、财政、国土、物价、税务、金融、监察、审计等部门根据有关法律、法规规定进行处罚:

- (一) 擅自改变公共租赁住房土地用途的;



(二)擅自销售公共租赁住房的;

(三)擅自改变公共租赁住房单套建筑面积和套型结构比例的。

第五十三条 国家机关、企事业单位、社会团体、社区以及其他社会组织和个人,为申请人出具虚假证明材料的,依法依规追究相关责任人的责任。

第五十四条 从事公共租赁住房保障管理的部门及有关工作人员,滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守,侵害公共租赁住房申请人、租赁双方当事人、担保人合法权益的,由行政主管部门或者监察机关依法追究行政责任;涉嫌犯罪的,移送司法机关处理。

第七章 附 则

第五十五条 本办法自二〇一二年五月二十五日起施行。

主题词: 城乡建设 公共租赁 办法 通知

长子县人民政府办公室 2012年5月23日印发

