

|    |            |
|----|------------|
| 收文 | 319        |
| 日期 | 2012年8月10日 |

|      |    |          |
|------|----|----------|
| 2012 | A2 | 长<br>180 |
|------|----|----------|

# 平远县人民政府文件

平府发〔2012〕24号

## 关于印发平远县公共租赁住房实施细则的通知

各镇人民政府，县府直属和省、市属驻平各单位：

《平远县公共租赁住房实施细则》业经县人民政府同意，现印发给你们，希认真贯彻执行。



二〇一二年八月八日

# 平远县公共租赁住房实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为大力发展公共租赁住房,努力满足城镇中等偏下收入的住房困难家庭、新就业职工以及外来务工人员基本住房的需求,进一步构建和完善我县住房保障体系,根据住房和城乡建设部等七部门《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保〔2010〕87号)、广东省人民政府办公厅《印发关于加快发展公共租赁住房实施意见的通知》(粤府办〔2010〕65号)及梅州市人民政府《关于印发梅州市公共租赁住房实施细则的通知》(梅市府〔2011〕55号)等有关规定,结合本县实际,制定本实施细则。

**第二条** 本县行政区域内公共租赁住房的房源筹集、申请、准入、退出和监督管理等活动,适用本实施细则。

**第三条** 本细则所称公共租赁住房,是指由政府主导投资、建设和管理,或由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、纳入政府统一管理,限定建设标准和租金水平,向符合条件的住房困难家庭和单身居民出租的保障性生活。

**第四条** 县住房保障管理部门负责公共租赁住房的行政管理工作,对县公共租赁住房的管理工作进行指导、监督,并会同有关部门具体实施公共租赁住房保障工作。

### 第五条 部门职责

(一) 县住房保障管理部门负责会同有关部门调查当地经济



发展水平、房价水平和公共租赁住房保障对象数量、房源、租赁住房供需等情况，制订公共租赁住房发展规划和年度计划，经县人民政府批准后组织实施。在公共租赁住房保障规划中，应明确规划期内公共租赁住房的房源筹集、土地供应和资金安排等内容。

（二）县公安局负责公共租赁住房保障对象的居住证管理、家庭人口数及房屋出租治安管理等工作。

（三）县民政局负责审核公共租赁住房申请人的家庭收入情况及相关工作。

（四）县财政局负责做好资金筹措、拨付及资金监管工作。

（五）县招商局（工业区管理办公室）协助工业集中区内企业落实公共租赁住房工作。

（六）县国土资源局负责做好公共租赁住房建设用地储备工作及其他相关工作。

（七）县住建局负责做好公共租赁住房建设规划工作，负责把关商品住房开发以及“三旧”改造（旧城镇、旧厂房、旧村庄）中的商品住房项目中按有关规定建设不低于项目总建筑面积 5%的比例配建保障性住房。

（八）发改、监察、物价、国税、地税、人力资源社会保障、人行等部门，按照职责分工，做好公共租赁住房相关管理工作。

**第六条** 各职能部门未能按相关职责分工完成工作任务的，将按相关规定进行问责。

## 第二章 公共租赁住房建设



**第七条** 公共租赁住房的建设资金来源，主要包括：

- （一）中央和省安排的专项补助资金；
- （二）当地财政年度预算安排资金；
- （三）每年提取土地出让收入5%的资金；
- （四）通过创新投融资方式和公积金贷款筹集的资金；
- （五）发行企业专项债券；
- （六）出租公共租赁住房及出租、出售配套设施回收的资金；
- （七）社会捐赠的资金；
- （八）经县人民政府批准可纳入公共租赁住房筹集资金使用的

的其他资金。

**第八条** 鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款，支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金，专项用于公共租赁住房建设和运营。探索运用保险资金、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。政府投资建设的公共租赁住房，纳入住房公积金贷款支持保障性住房建设试点范围。

**第九条** 公共租赁住房建设资金实行专款专用，不得挪作他用。政府投资建设公共租赁住房的租金收入，应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。公共租赁住房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和管理费用。



企业和其他机构投资建设的公共租赁住房租金收入，应优先用于归还公共租赁住房建设贷款以及公共租赁住房的维护和管理费用。

**第十条** 公共租赁住房的房源筹集方式，主要包括：

- （一）由政府投资建设、收购或长期租赁的住房；
- （二）机关企事业单位在符合城乡规划的前提下，经县政府批准，利用自用土地建设的公共租赁住房；
- （三）各类企业和其他机构以独资、集资或股份制的方式投资建设公共租赁住房；
- （四）开发区、工业集中区和产业转移园区以及有实力的企业等为外来务工人员集中兴建的职工公寓和职工集体宿舍；
- （五）在商品住房开发以及“三旧”改造中的商品住房项目中按有关规定标准不低于项目总建筑面积 5% 的比例配建保障性住房；
- （六）廉租住房等按照有关规定转为公共租赁住房；
- （七）社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

**第十一条** 公共租赁住房规划，应充分考虑承租对象交通、就业、就学、就医等基本需求，合理安排区位布局。

公共租赁住房建设应积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设的整体水平。

**第十二条** 公共租赁住房建设用地纳入土地利用年度供应计

划和住房保障规划年度实施计划，在申报年度用地供应指标时单独列出，予以重点保障。



面向经济适用住房对象供应的公共租赁住房，建设用地实行划拨方式供应。其他方式投资的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、作价入股等方式有偿使用，所建公共租赁住房只能租赁，不得出售。公共租赁住房项目中的配套设施建设应按国家和省市有关规定执行，并依法办理相关手续。

**第十三条** 国土部门和规划部门应当在每宗土地出让条件中，明确配套建设的保障性住房占宗地开发建设总建筑面积的比例、容积率、建筑密度、单套建筑面积、套数、套型要求、竣工移交、回购等事项，明确相关责任和权利，并在土地出让合同中约定。

**第十四条** 公共租赁住房建设执行经济适用住房的相关政策，根据国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、财政部《关于贯彻落实国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的通知》（财综〔2007〕53号）等规定，免收各项行政事业性收费和政府性基金。

开发区、工业集中区和产业转移园区以及有实力的企业等为外来务工人员集中兴建的职工公寓和职工集体宿舍，可参照县委、县政府关于印发《平远县生态工业园招商引资若干规定的通知》（平委发〔2010〕13号）文件精神执行。

对公共租赁住房的建设和运营，按照国家和省市的有关规定

给予税收优惠。

**第十五条** 新建的公共租赁住房，单套建筑面积严格控制在60平方米以下，以40~50平方米为主。户型包括单间、一室户和两室户。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应满足宿舍建筑设计规范的有关规定。非新建方式筹集的公共租赁住房，要坚持适用、满足基本住房需求原则。

新建公共租赁住房应根据承租对象的居住和生活需要，同步建设相应配套设施、生活服务用房和管理用房，并实施物业管理。

**第十六条** 公共租赁住房按照“经济、节能、环保”原则进行简易装修，配置必要的生活设施。

公共租赁住房工程项目的验收和保修，按照国家有关规定执行。

**第十七条** 公共租赁住房只租不售，循环使用。着重解决规定对象的阶段性居住困难，满足基本居住需求，定向出租。公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”原则，并在房地产登记簿和权属证书上载明公共租赁住房性质；属于共有的，应当注明共有份额。在公共租赁住房性质不变的前提下，投资者权益可以依法转让。

### 第三章 申请和审核

**第十八条** 申请公共租赁住房的对象主要包括：

- (一) 城镇中等偏下收入住房困难家庭；
- (二) 新就业职工；



(三) 有稳定职业并在就业地居住满一定年限、符合保障条件的外来务工人员。

公共租赁住房的申请以已婚家庭、单亲家庭或单身人士为基本申请单位。每个申请家庭应确定一名家庭成员作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。

**第十九条** 城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应同时具备下列条件：

(一) 申请人及共同申请的家庭成员具有本县县城城镇户口，并在本辖区工作或居住；申请人的配偶及子女非本县县城城镇户口的，应作为共同申请家庭成员；

(二) 申请人有固定工作和稳定的经济收入来源，家庭年人均可支配收入、家庭资产净值符合公共租赁住房保障标准；

(三) 申请人及共同申请人无自有住房，或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米；

(四) 申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前 5 年内没有购买、出售或赠与房产；

(五) 没有享受其他住房保障政策。

**第二十条** 新就业职工申请公共租赁住房，应同时具备下列条件：

(一) 经本县人力资源和社会保障部门招聘录用，且具有全日制中专以上学历，已办理正式手续的机关、企事业单位干部职工；

(二) 家庭年人均可支配收入、家庭资产净值符合公共租赁住房保障标准；

住房保障标准;



(三) 已与本县用人单位签订 3 年以上劳动(聘用)合同;

(四) 申请前连续 6 个月在本县缴纳了养老保险费;

(五) 申请人及其配偶、未婚子女在就业所在地无房, 且申请人及其配偶的直系亲属在就业所在地无住房资助能力;

(六) 申请时没有享受其他住房保障政策;

(七) 申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前 5 年内没有购买、出售或赠与房产。

**第二十一条** 外来务工人员申请公共租赁住房, 主要在工业集中区内安排, 同时应具备下列条件:

(一) 申请人及其配偶、未婚子女在就业所在地无房;

(二) 在就业地居住满一年, 已与本县用人单位签订 3 年以上劳动合同, 有稳定工作和收入来源, 且具有全日制中专以上学历;

(三) 家庭年人均可支配收入、家庭资产净值符合公共租赁住房保障标准;

(四) 具有租金支付能力;

(五) 没有享受其他住房保障政策。

工业集中区内的外来务工人员凭《劳动合同》, 向工业区管理办公室申请安排租赁公共租赁住房。

**第二十二条** 本章第十九条、第二十条、第二十一条中所称没有享受其他住房保障政策, 是指未享受下列情形之一:

(一) 按房改成本价或标准价购买公有住房;

(二) 购买解困房、安居房、经济适用住房、限价商品住房等政府购房优惠政策;

(三) 参加本单位内部集资建房;

(四) 落实侨房政策专用房;

(五) 拆迁安置房;

(六) 廉租住房实物配租;

(七) 租住直管公房或单位自管公房;

(八) 政府提供的其他住房保障政策。



**第二十三条** 上年度城镇居民人均可支配收入和家庭资产净值由县政府确定后向社会公布。

**第二十四条** 城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房,由申请人向户籍所在地社区居委提出申请。其他家庭的申请公共租赁住房,由申请人向工作单位或所在地社区居委提出申请。

公共租赁住房申请审核程序参照廉租住房申请审核办法执行。

## 第四章 配 租

**第二十五条** 政府投资的公共租赁住房,由业主单位或政府指定的运营管理机构负责配租、日常维护和管理。

各类企业和其他机构、民资投资的公共租赁住房,由业主或业主指定的运营管理机构负责配租、日常维护和管理,并报县住房保障主管部门备案。

**第二十六条** 公共租赁住房按照申请对象分类配租,配租方

案由县住房保障主管部门制订并公布。

根据配租方案，由县住房保障管理部门会同相关部门通过抽签或摇号等公开方式，确定承租对象，并按相关规定办理入住手续。各类工业集中区集体宿舍分配除外。

**第二十七条** 公共租赁住房租金实行政府定价。综合考虑社会经济发展水平以及市场租赁价格水平等因素，并根据保障对象的承受能力，按照不高于同期、同区域、同类型普通商品住房平均租金的 80%和住房困难群体的收入水平分层次确定。具体由县住房保障管理部门会同县物价局确定，并报县人民政府批准后向社会公布。

**第二十八条** 公共租赁住房租赁实行合同管理，租赁合同期限为 1 年。承租人应根据合同约定，按时缴交租金及水、电、物业管理等相关费用。公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得改变用途用于从事其他经营活动。

## 第五章 后续管理

**第二十九条** 公共租赁住房家庭的户籍、人口、收入、资产、住房、工作等情况发生变化，不再符合公共租赁住房保障条件时，应当及时向运营管理机构报告并退出。

**第三十条** 县住房保障管理部门会同相关部门对已经享受公共租赁住房政策的家庭所申报的家庭户籍、人口、收入、资产、住房、工作等变动情况进行审查。经审查不符合公共租赁住房保

障条件和承租规定的，应当予以清退。

**第三十一条** 县住房保障管理部门应会同相关部门依法加强对社会公共租赁住房投资主体和运营管理机构的管理和监督，严格对社会投资主体的股份转让和公共租赁住房项目转让行为的审批管理和监管，以保障各方合法权益和公共租赁住房项目的有序运营服务。

**第三十二条** 承租公共租赁住房的新就业职工和外来务工人员所在的单位应积极协同县住房保障管理部门运营管理机构做好日常管理工作，承租人工作单位发生变动的，所在单位应及时告知运营管理机构。

**第三十三条** 建设全县一体化的住房保障信息网络系统，公共租赁住房房源统一纳入县住房保障信息管理网络系统，并建立相应的房源、租赁、监督管理制度以及人口、户籍、计生服务的综合协作管理制度。县住房保障管理部门应当健全当地公共租赁住房管理信息系统和信息发布制度，全面、及时、准确地发布公共租赁住房供求信息，保证公共租赁住房管理工作的公开、透明与高效；完善公共租赁住房档案管理制度，根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时更新住房档案，实现动态管理；建立信用记录平台，加强租赁管理。

## 第六章 法律责任

**第三十四条** 公共租赁住房承租人有下列情况之一的，县住

房保障管理部门应取消其租赁资格：

（一）虚报、隐瞒户籍、家庭人口、收入、资产、住房、工作等情况或者伪造有关证明取得公共租赁住房的；

（二）不符合公共租赁住房申请条件的；

（三）在租赁期间擅自转租给他人使用或改变用途的；

（四）根据租赁合同的约定或法律规定应当收回公共租赁住房的。

有前款第（一）项行为的，由县住房保障管理部门责令承租人按同区域同类住房的市场租金补交房租，对其不良信用情况予以记录存档，5年内不得申请住房保障，并视情节依法追究责任。承租人为国家机关、事业单位或国有企业工作人员的，县住房保障管理部门可以提请其所在单位进行纪律教育。

**第三十五条** 承租人应退出公共租赁住房但暂时无法退出的，经县住房保障管理部门批准可给予12个月的过渡期，按同区域同类住房的市场标准收取租金，过渡期从解除公共租赁住房合同之日起计算。

对不再符合公共租赁住房保障条件或延长期届满后仍不退出承租住房的承租人，县住房保障管理部门应当责令其退出；出租人可按同区域同类住房市场租金的2倍计收其超期居住的租金，并对其不良信用予以记录存档。承租人为国家机关、事业单位或国有企业工作人员的，县住房保障管理部门可以提请其所在单位进行纪律处分或行政监察机关依纪依规对其进行责任追究。

**第三十六条** 承租人违反规定使用公共租赁住房的，住房保障管理部门应当责令其退出。承租人拒不退出公共租赁住房的，出租人可依法申请人民法院强制搬迁。承租人拖欠租金和其他费用的，县住房保障管理部门可以通报其所在单位，由承租人所在单位协助收取拖欠款项。

**第三十七条** 对出具虚假证明材料的单位和个人，由县住房保障管理部门提请有关部门依法追究相关责任人员的责任。

**第三十八条** 国家机关、事业单位在租赁住房建设、筹集、审核、租赁、管理工作中，存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等违法违规行为的，由所在单位或行政监察机关依法依规追究有关人员责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。



## 第七章 附 则

**第三十九条** 本实施细则自发布之日起施行。