

封丘县人民政府文件

封政〔2014〕11号

封丘县人民政府关于 印发《封丘县公共租赁住房管理暂行办法》的 通 知

各乡（镇）人民政府，县政府各部门：

《封丘县公共租赁住房管理办法》已经第13届人民政府第40次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

封丘县人民政府

2014年9月10日

封丘县人民政府办公室

2014年9月12日印发

封丘县公共租赁住房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据《国务院办公厅保障性安居工程建设和管理指导意见》(国办发〔2011〕45号)、《公共租赁住房管理办法》(住建部令第11号)、《河南省人民政府关于加快发展公共租赁住房的意见》(豫政〔2011〕52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)等国家、省有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 公共租赁住房的建设、准入、配租及管理适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，主要面向符合规定条件的城镇住房困难家庭、新就业职工、在城镇稳定就业的外来(进城)务工人员、住房困难的外聘科技人员、离退休老人家庭等出租的保障性住房。

实行廉租住房和公共租赁住房并轨运行，统一管理。本办法执行前已建成及在建的廉租住房纳入公共租赁住房管理，根据保障对象的支付能力实行差别化租金，对符合条件的保障对象采取租金减免。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条 县住房和城乡建设局及县人民政府特别委托的部门

负责公共租赁住房计划、建设与管理的工作，对公共租赁住房工作进行管理、指导、监督与检查。

县发展改革、财政、规划、国土资源、民政、公安、劳动和社会保障、税务、金融、监察、审计、产业园区办及各乡镇人民政府等有关部门按照职责分工，各司其职，做好公共租赁住房的有关协调、监督与管理的工作。

第五条 县住房保障部门应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，建立和完善公共租赁住房管理档案，实现动态管理。申请进度、轮候对象、配租对象及其排序和配租结果等信息应当进行公示。

第六条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。

县住房保障部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二章 建设管理

第七条 公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

(一)政府直接投资组织建设的公共租赁住房，通过收购、市场租赁等方式筹集的公共租赁住房；

(二)由政府有偿供地并提供优惠政策支持，社会机构或企业出资建设的公共租赁住房；

(三)在建设商品住房、棚户区改造和城中村改造时配建的公共租赁住房；

(四)用工企业在符合城市规划前提下经批准利用自有土地建设的公共租赁住房;

(五)腾退的公有住房;

(六)社会捐赠的住房;

(七)其他渠道筹集的公共租赁住房。

第八条 县住房保障部门应当会同城乡规划等有关部门按照分散配建和相对集中建设相结合的原则,根据城市总体规划、土地利用总体规划、产业集聚区发展规划,编制保障性住房发展规划,合理安排保障性住房建设和布局,尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域,做到与需求有效对接。

第九条 县住房保障部门根据公共租赁住房发展规划和社会需求,提出公共租赁住房年度建设计划意见,会同县发展改革、财政、规划、国土资源等部门,编制年度建设计划,明确开工和竣工目标、投资安排、建设时序等内容,报县人民政府批准后向社会公布实施。

第十条 新建公共租赁住房主要满足基本居住需求,以成套中小户型住宅和集体宿舍为主。所有投资主体建设的成套公共租赁住房,单套建筑面积均不得超过 60 平方米。

新建宿舍型公共租赁住房的建筑设计,应符合住房和城乡建设部颁布的《宿舍建筑设计规范》及国家和省有关建筑标准规定。

第十一条 公共租赁住房的建设和运营,按照国家、省、市有关规定享受配套政策及税费减免等优惠政策。

第三章 运营管理

第十二条 政府投资建设的公共租赁住房产权归政府所有，其他社会机构（单位）或企业出资建设的公共租赁住房，按照“谁投资、谁所有”的原则，产权归出资人所有，探索政府和出资人共有产权改革，投资者权益可依法转让，但应当纳入公共租赁住房实行统筹管理。

第十三条 政府投资建设的公共租赁住房由县住房保障部门直接运营管理；2012-2013 年度政府投资面向产业园区及乡镇建设的保障性住房按照属地管理原则，由项目所在地乡、镇人民政府及产业园区办公室参照本办法执行，乡、镇人民政府及产业园区办所制定的管理办法报县住房保障部门备案。其他社会主体投资建设的公共租赁住房，出租和管理由房屋产权单位或其委托单位负责。

第四章 申请对象的准入

第十四条 无房产或人均住房建筑面积不超过 25 平方米的城镇住房困难家庭、新就业职工、在城镇稳定就业的外来（进城）务工人员、住房困难的外聘科技人员、离退休老人家庭等均纳入公共租赁住房保障范围。

第十五条 申请人申请县城区公共租赁住房的，在计算人均住房面积时，只计算申请人在县城区内的住房。申请人申请其他公共租赁住房的，在计算人均住房面积时，只计算申请人在相应辖区范围内的

住房。

第十六条 住房困难家庭申请公共租赁住房保障，由户主或者推举 1 名具有完全民事行为能力的成员作为申请人，申请人应年满 18 周岁，与共同申请的家庭成员间，应当具有法定的赡养、扶养或者抚养关系。

第十七条 符合条件的家庭只能承租一套公共租赁住房。已经承租一处廉租住房或公共租赁住房的，不得再次申请公共租赁住房。

第十八条 申请人申请公共租赁住房需提交下列材料：

（一）县城區戶籍住房困難家庭

- 1、《封丘縣公共租賃住房申請審批表》；
- 2、家庭成員的身份證、戶口簿、婚姻狀況證明；
- 3、住房情況證明；
- 4、其他需要提供的材料。

（二）新就業職工、外來（進城）務工人員

- 1、《封丘縣公共租賃住房申請審批表》；
- 2、申請人員和家庭成員的身份證、戶口簿、婚姻狀況證明；
- 3、住房情況證明；
- 4、勞動合同或近 3 個月的工資表；
- 5、工作單位出具的擔保書，或者創業者的營業執照及復印件。

第十九條 符合住房保障條件的家庭，有下列情形之一的優先予以保障：

（一）最低生活保障家庭；

(二) 具有本县城区户籍、在房屋征收范围内居住，因房屋被征收，在县城区内无其他住房的；

(三) 在本地工作的市级以上劳模、英模、荣立二等功以上的复转军人、烈军属、四级以上残疾人员家庭；

(四) 无子女的孤老家庭。

第二十条 政府投资建设的公共租赁住房申请审核实行“一审一公示”。

(一) 审核。县城区公共租赁住房申请人持相关材料向住房保障部门提出书面申请，各乡镇及产业园区公共租赁住房申请人持相关材料向所在地乡、镇人民政府及产业园区办公室提出书面申请。县住房保障部门和所在地乡、镇人民政府及产业园区办公室应当在收到申请材料之日起 15 日内，就申请家庭是否符合规定条件提出审核意见。

(二) 公示。经审核符合规定条件的予以公示，公示期不少于 7 日。

第二十一条 申请人必须确保所提供材料的真实性并承担相应责任。县住房保障部门也可以通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请家庭进行调查、核实。公共租赁住房申请涉及的有关部门（单位）及个人应当对公共租赁住房资格审查认定工作予以配合，如实提供有关情况。

第二十二条 公共租赁住房核准公示结果无异议或经查证异议不成立的，县住房保障部门应当对申请家庭予以登记，并纳入公共租赁住房轮候范围。未通过认定的申请人，住房保障部门应

向申请人说明理由。

第五章 配租管理

第二十三条 县城区内政府投资建设或统筹管理的公共租赁住房的管理由县住房保障部门负责，2012-2013 年度政府投资面向工业园区及乡镇建设的保障性住房的管理按照属地管理原则，由项目所在地乡、镇人民政府及产业集聚区管理办公室负责，其它公共租赁住房的配租管理或统筹管理由主体投资建设单位负责。

第二十四条 政府投资的公共租赁住房面向所有符合条件的申请人；产业园区配套建设的公共租赁住房，重点供应在产业园区就业的务工人员；其它社会主体投资建设的公共租赁住房，优先向项目所在地辖区范围内符合公共租赁住房申请条件的家庭配租。

第二十五条 公共租赁住房房源确定后，县住房保障部门应当制定配租方案并向社会公布。

配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围等内容。

第二十六条 对纳入公共租赁住房的轮候对象，县住房保障部门采取综合抓阄的方式，确定配租对象与配租排序。抓阄方式、过程及结果应当向社会公开。

第二十七条 配租对象与配租排序确定后应当公示。公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。配租

结果应当向社会公开。

第二十八条 配租对象应在收到入住通知后的7日内，到县住房保障部门签订书面租赁合同。未按期签订合同的，将视为自动放弃，本次配租作废。

第二十九条 公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容：

- (一) 合同当事人的名称或姓名；
- (二) 房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；
- (三) 租赁期限、租金数额和支付方式；
- (四) 房屋维修责任；
- (五) 物业服务、水、电等相关费用的缴纳责任；
- (六) 退出公共租赁住房的情形；
- (七) 违约责任及争议解决办法；
- (八) 其他应当约定的事项。

第三十条 公共租赁住房租赁期限一般不超过2年。

第三十一条 公共租赁住房租金标准由县住房保障部门会同有关部门，根据住房租赁市场租金平均价格，综合经济社会发展水平、供应对象支付能力等因素确定。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。

第三十二条 承租人应当根据合同约定，按时支付租金。

政府投资建设并运营管理的公共租赁住房可根据保障对象的支付能力实行差别化租金，低收入住房保障对象范围为符合公共租赁住房

房条件且人均收入低于最低生活保障标准3倍的城镇家庭及符合公共租赁住房条件房屋被征收的家庭可申请减免租金。租金标准及困难家庭租金减免标准为：

（一）公共租赁住房租金标准按不同楼层，分层计价。价格随市场变动，按程序适时调整。

（二）城镇最低生活保障家庭按保障面积乘以所承租公租房租金标准的60%给予减免；

（三）城镇低收入家庭按保障面积乘以所承租公租房租金标准的55%给予减免；

（四）家庭人均收入低于最低生活保障3倍的城镇家庭按保障面积乘以所承租公租房租金标准的40%给予减免；

（五）因房屋被征收，在县城区内无其他住房的家庭租金减免标准另行规定。

民政部门核定的城镇最低生活保障家庭和低收入家庭，住房保障部门不再进行重复审核。

社会投资建设并运营管理的公共租赁住房可按规定对符合条件的低收入住房保障对象予以适当补贴。

第三十三条 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，不足部分由县财政纳入预算安排。

第六章 使用与退出管理

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维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；其他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。

第三十五条 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。

第三十六条 承租人应爱护并合理使用所承租公共租赁住房及附属设施，不得擅自装修、改变使用功能和内部结构。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意。

第三十七条 承租人租赁合同期满需要续租的，应在合同期满前3个月提出续租申请。经审核符合条件的，签订续租合同。

第三十八条 公共租赁住房实行隔年复审制。

第三十九条 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、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的。

第四十条 公共租赁住房承租人有下列行为之一的，应当退回公

共租赁住房：

- (一) 转租、转借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结构或使用性质的；
- (三) 破坏或擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- (四) 在公共租赁住房中从事违法活动的；
- (五) 无正当理由连续空置公共租赁住房或拖欠租金累计 3 个月以上的；
- (六) 转租、转借经查实，现住户符合公租房条件可直接办理配租入住手续；
- (七) 违反租赁合同约定的其他情形。

承租人拒不退回公共租赁住房的，县住房保障部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，县住房保障部门依法申请人民法院强制执行。

第四十一条 公共租赁住房的自用部分和屋内易损易耗设施及使用不当造成设施设备损坏的由承租者自行承担维修费用。

第四十二条 公共租赁住房小区物业管理，由县住房保障部门组建或选聘的专业物业公司承担；物业服务费由县物价部门会同县住房保障部门研究核定；房屋承租人按照标准缴纳物业服务费。

第七章 法律责任

第四十三条 县住房保障部门、公共租赁住房所有权人或委托运营单位及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定

的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

违法违规收取、贪污、挪用公共租赁住房租金收入的，依法予以处理。

第四十四条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由县住房保障主管部门责令限期改正，情节严重的依法查处：

- （一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
- （二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）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。

第四十五条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，县住房保障部门不予受理，并记入公共租赁住房诚信管理档案。

对以欺骗等不正当手段登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，记入公共租赁住房诚信管理档案。登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，依法申请人民法院强制执行。承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

第四十六条 承租人有下列行为之一的，由住房保障部门责令按

同区域同类商品住房的市场租金补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房诚信管理档案：

- （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）无正当理由连续空置公共租赁住房或拖欠租金累计 3 个月以上的；
- （六）违反租赁合同约定的其他情形。

有上述所列行为的，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第八章 附 则

第四十七条 封丘县公共租赁住房租金标准（暂行）见附页 1。

第四十八条 2012-2013 年度政府投资面向乡镇及产业园区建设的保障性住房属地管理清单见附页 2。

第四十九条 其它社会主体投资建设的公共租赁住房参照本办法执行。

第五十条 其它社会主体投资建设单位在本辖区范围内完成申请对象审核后，应在 10 日内将符合公共租赁住房准入条件的配租对

象基本信息（包括配租对象变动或调整）、租赁合同报县住房保障部门备案。

第五十一条 纳入公共租赁住房并轨统筹管理的已配租廉租住房于2015年10月1日起按本办法施行，未配租的原廉租住房及按公共租赁住房计划建设的公租房自本办法发布之日起施行。

附页1:

封丘县公共租赁住房租金标准（暂行）

楼层	租金标准
1-3	4元/m ² /月
4-5	3.5元/m ² /月
6	2.5元/m ² /月
注：此标准为住房保障部门直接管理的公租房租金标准，其他由乡镇和产业集聚区按属地管理的公租房，租金标准由属地管理部门另行制定。	

附页2:

2012-2013年度保障性住房项目属地管理清单

单位: 平方米、套

序号	项目名称	面积	套数	合计	管理单位
1	2012年封丘县产业集聚区A区廉租房	5000	100	25000平方米, 500套	封丘县产业集聚区管理办公室
2	2012年封丘县产业集聚区B区廉租房	5000	100		
3	2012年封丘县产业集聚区C区廉租房	5000	100		
4	2012年封丘县产业集聚区D1区廉租房	5000	100		
5	2012年封丘县产业集聚区D2区廉租房	5000	100		
6	2012年封丘县起重专业园区A区廉租房	15000	300	50000平方米, 1000套	黄陵镇人民政府
7	2012年封丘县起重专业园区B区廉租房	10000	200		
8	2012年封丘县起重专业园区C区廉租房	10000	200		
9	2012年封丘县黄陵镇黄陵社区南区廉租房	15000	300		
10	2013年封丘县和谐社区公共租赁住房	6000	100	6000平方米、100套	王村乡人民政府
11	2013年封丘县阳光社区公共租赁住房	6000	100	6000平方米、100套	应举镇人民政府
12	2013年封丘县梅口社区公共租赁住房	6000	100	6000平方米、100套	陈固镇人民政府
13	2013年封丘县车营社区公共租赁住房	6000	100	6000平方米、100套	潘店镇人民政府
14	2013年封丘县黄德镇黄德村公共租赁住房	12000	200	12000平方米、200套	黄德镇人民政府
15	2013年封丘县大东关村公共租赁住房	12000	200	36000平方米, 600套	李庄镇人民政府
16	2013年封丘县后北场村公共租赁住房	12000	200		
17	2013年封丘县西街村公共租赁住房	6000	100		
18	2013年封丘县李庄社区公共租赁住房	6000	100		
19	2013年封丘县建勋中学公共租赁住房	6000	100	24000平方米, 400套	尹岗乡人民政府
20	2013年尹岗乡综合厂公共租赁住房	6000	100		
21	2013年尹岗乡牡丹苑社区公共租赁住房	6000	100		
22	2013年尹岗乡玉兰苑社区公共租赁住房	6000	100		