

淮滨县廉租住房和公共租赁住房

并轨运行管理办法（试行）

淮滨县住房保障工作领导小组文件

淮房领【2015】4号

淮滨县住房保障工作领导小组

关于印发《淮滨县廉租住房和公共租赁住房
并轨运行管理办法（试行）》的通知

各乡镇人民政府、县直各单位：

《淮滨县廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理办法（试行）》已经县住房保障工作领导小组同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一五年四月二十三日



淮滨县廉租住房和公共租赁住房

并轨运行管理办法（试行）

第一条 为了加强对我县保障性住房的管理，整合房源，规范运营与使用，统筹解决廉租住房和公共租赁住房保障对象的住房困难，充分发挥住房保障制度作用，做好我县廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理工作，根据住房和城乡建设部、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）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《住房和城乡建设部关于支持大别山片区住房城乡建设事业发展的意见》（建村〔2012〕159号）等有关规定，结合本县实际，制定本实施办法。

第二条 实行廉租住房和公共租赁住房并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房（以下简称“公租房”），公租房统一面向城镇低收入和中等偏下收入住房困难家庭、新招录的无房人员和外来务工人员、重点工程拆迁安置户以及乡村教师、医疗卫生工作者、科技人员、乡镇公务员、扶贫志愿者等农村公益性岗位人员供应。

第三条 县房产管理中心是县住房保障主管部门，负责全县公租房分配和后期管理工作，也可委托相关单位建设、分配和管理。

县发改、民政、财政、国土、物价、公安、住建、规划、税务、工商等部门和产业聚集区管委会、街道办事处、乡镇人民政府按照职责分工，负责公租房分配和后期管理相关工作。

第四条 申请公租房的家庭以户为单位，共同生活的全体成员

为共同申请人，且相互间具有法定赡养、抚养或者扶养关系。共同申请人应推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员，具体办理申请相关事宜。

第五条 公租房申请家庭（个人）应符合以下条件之一：

（一）家庭成员至少有一人具有县政府规定范围内常住非农户口，低收入及中等偏下收入的无住房或住房困难家庭：

无住房是指：申请人或共同申请人在我县居住地无住房，未承租公房、公租房（廉租房）。

住房困难是指：申请人或共同申请人在我县居住地有住房，但家庭人均住房建筑面积低于 17 平方米。

（二）新就业无房职工和外来务工人员住房困难家庭：有完备的劳动合同或聘用合同，且连续缴纳社会养老保险金一年（含）以上，在务工单位所在地未租住公房；

（三）新招录的人员及引进的人才符合入住条件的；

（四）乡村教师、医疗卫生工作者、科技人员、乡镇公务员、扶贫志愿者等未租住公房的；

（五）重点工程拆迁户以及县人民政府规定的其它条件。

第六条 申请人及家庭成员具有下列情形之一的，不属于第五条第一款规定的无住房的情形：

（一）有自有房屋（包括住宅和非住宅用房）的；

（二）已享受政策性住房（含享受后转让的情形）或者货币分房相关政策的；

(三) 有待入住的拆迁安置房、商品房(含已签订合同未取得产权证)或经济适用住房等房屋的;

(四) 拆迁时选择货币补偿的;

第七条 申请人应如实申请,并提交以下申请材料:

(一) 承租公租房的申请书;

(二) 家庭成员身份证和户口簿;

(三) 属城市低保家庭的,提供《城市居民最低生活保障证》;属城市低收入家庭的,应当提供主管部门或乡镇人民政府出具的家庭成员月收入证明;

(四) 工作单位或乡镇人民政府出具的无住房证明;

(五) 其他证明材料。

第八条 申请人有工作单位的,用人单位可以代表其申请;没有工作单位的,从户口所在地街道办事处或乡镇申请,所在地未建公租房的暂不受理公租房申请。

用人单位、街道办事处或乡镇人民政府应当自受理之日起 10 个工作日内,对申请人住房、人口、收入和财产状况提出初审意见。符合条件的,在申请人所在社区或所在单位公示,公示时间不少于 7 个工作日;经公示无异议或异议不成立的,将初审意见和申请材料报县住房保障主管部门。

第九条 县住房保障主管部门应当会同发改、民政、财政、物价、公安、统计、人力社保、税务、工商等部门,通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人的家庭收入、住房状况及

户口等进行审核。

申请人及有关单位和个人应予以配合。

县民政部门主要负责审核申请家庭（个人）的收入状况，并根据我县城镇家庭年人均可支配收入的不同，将申请家庭（个人）分为最低收入（第一类）、低收入（第二类）和中等偏下收入（第三类）住房困难家庭3类。

县住房保障主管部门综合相关部门的审核意见，对符合申请条件的申请人，予以公示7日以上，经公示无异议或者异议不成立的，登记为公租房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知申请人并说明理由。

第十条 县住房保障主管部门根据房源情况和符合入住条件的户数决定分期配租方案，也可开展预分配工作。

第十一条 具备申请条件且符合下列条件之一的申请人（家庭），优先予以保障：

- （一）享受城镇最低生活保障的家庭；
- （二）孤寡老人、四级以上残疾人员和重大疾病救助对象（丧失独立生活能力的人，需要家庭安排护理人员陪同居住）；
- （三）烈士遗属、残疾军人等重点优抚对象；
- （四）劳动模范、见义勇为人员的家庭；
- （五）因房屋拆迁，具备住房救助条件的住房困难家庭；
- （六）符合市、县人民政府规定的其他保障对象。

第十二条 入围的保障对象在规定的地点有以下情形之

一的，视为放弃本次配租申请。

- (一) 未参加选房或者拒绝选定住房的；
- (二) 拒绝签订租赁合同的；
- (三) 拒绝办理入住手续的。

公租房分配结果，由县住房保障主管部门在网站等媒体公布。

第十三条 县住房保障主管部门应与承租人签订书面租赁合同，租赁合同期限原则上不超过3年。租赁合同应当载明租金标准、租赁期限、维修责任范围、使用要求以及违约责任等事项。承租人应当按合同约定合理使用公租房，及时缴纳租金。租赁期满后承租人仍符合规定条件的，可按程序申请续租并签订续租合同，租赁满五年的可优先购买承租的公租房。

承租人在租住公租房期间，因家庭收入提高等因素，不再符合保障条件的，应主动到原申请机关办理退出手续，终止租赁合同。

第十四条 公租房租金标准以保证正常使用和维修管理为原则，综合考虑我县社会经济发展水平、保障对象的承受能力以及市场租金水平等因素，合理确定。具体由县物价部门、财政部门会同县住房保障主管部门提出意见，报县人民政府批准后执行。本标准实行动态管理，每三年调整一次，定期向社会公布。

公租房的水、电、气、通讯、有线电视等费用由承租人自行承担。

已入住的保障对象因收入提高等不再符合保障条件的，应腾

退公租房，确无其他合适住房，暂时不能腾退的，要按同地段市场标准收取租金。

第十五条 公租房租金和经营性收入按国家有关规定，实行“收支两条线管理”，专项用于公租房的管理、维修、设施更新、租赁补贴、物业服务补贴等。

政府投资的公租房维修养护费用主要通过公租房以及配套设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。

第十六条 建立健全公租房共用部位和共用设施突发应急事件抢修、日常维护养护以及大中修年度计划制度。对房屋内因使用不当造成设施设备损坏的，由承租方负责维修和恢复。

第十七条 公租房可采取市场化、专业化等多种管理形式，切实提高后期管理效率和服务质量，开展便民服务，降低综合成本。对配建的公租房的管理养护，纳入所在小区进行统一的物业管理。

承租人需按时缴纳物业管理服务费。物业管理服务费按县物价部门的服务等级或类别的下限收取。

第十八条 违反本办法规定，申请人隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入和财产状况的，由县住房保障主管部门驳回其申请，录入保障性住房基础信息管理平台。自收回保障性住房之日起3年内不受理其保障性住房申请。

第十九条 有关单位或者个人为保障性住房申请人或者其家庭成员出具虚假证明材料的，由县住房保障部门责令限期整改，对个人处200元以上1000元以下罚款，对单位处2000元以上

10000 元以下罚款，并依法依规追究责任。

第二十条 经相关部门查实如下情况之一的，应当责令承租人按有关规定和合同约定及时腾退公租房，对拒不执行处理决定的，由住房保障主管部门通过司法途径予以清退。

（一）承租人经济状况发生变化或因购置、继承、受赠其它住房等情形，不再符合保障条件的；

（二）承租人违反规定将公租房转租、出借、闲置、赠与、改变使用性质；破坏或擅自装修拒不恢复原状的；

（三）利用公租房从事违法或经营活动的；

（四）无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房的；

（五）无正当理由累计 6 个月以上未交纳租金且拒不改正的。

第二十一条 建立健全公租房承租对象资格年审制度，由县住房保障主管部门负责组织相关单位定期或不定期实施，年审结果计入配租档案，并进行公示。已享受公租房的家庭，应按年度向原申请机关如实申报家庭人口、收入及住房状况等情况。相关审核机关应每年对已享受配租家庭的收入、住房状况等情况进行审查。经审查，对不再符合规定条件的，由县住房保障主管部门作出退回公租房的通知，承租人应按照合同约定及时退回公租房；逾期未退回的，可按市场租金标准追缴房租并取消该家庭再次申请公租房的资格；对拒不执行处理决定的，参照本办法第十四条执行。

第二十二条 建立回访联系制度。租赁期间，县住房保障主管

部门应每季度对出租的公租房进行一次回访，及时了解和掌握公租房及其设施设备完好情况和管理工作中的动态信息。回访时，承租人应予积极配合，如实反映回访询问的各种情况。回访记录、核查结果载入档案。

第二十三条 充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道，主动接受媒体和公众监督。对社会各界举报投诉的骗取公租房及违规使用公租房等行为的，相关部门要认真核查，及时处理，并公布结果。县住房保障主管部门要加强对公租房分配和后期管理的监督指导，做到公开透明、责任明确。对管理过程中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，要依法依规追究相关单位和人员的责任。

第二十四条 在县住房保障主管部门指导下，企业自建的公租房，由企业自主管理和维修；乡、镇、产业聚集区公租房参照执行。

第二十五条 本办法由县住房保障主管部门负责解释。

第二十六条 本办法自发布之日起施行。

