

# 垣曲县人民政府办公室文件

垣政办发〔2023〕15号

---

## 垣曲县人民政府办公室 关于印发垣曲县公共租赁住房 和廉租住房并轨运行实施细则的通知

各乡（镇）人民政府，县直有关单位：

《垣曲县公共租赁住房和廉租住房并轨运行实施细则》已经县政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。2015年12月30日《垣曲县人民政府办公室关于印发垣曲县公共租赁住房和廉租住房并轨运行实施细则的通知》（垣政办发〔2015〕79号）同时废止。

垣曲县人民政府办公室

2023年4月4日

（此件公开发布）

# 垣曲县公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行 实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快保障性住房建设，进一步完善我县保障性住房分配管理，优化整合保障性住房房源，统筹解决城镇低收入和中低收入家庭住房困难问题，做到应保尽保，根据住房和城乡建设部、财政部、国家发改委《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》和省住房和城乡建设厅、财政厅、发改委、国土厅《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》等文件精神，结合我县实际，制定本实施细则。

**第二条** 本细则适用于我县范围内公共租赁住房的建设、申请、准入、分配、退出等管理工作。

**第三条** 本细则所称公共租赁住房，是指政府主导投资、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，限定套型面积和按优惠租金向符合条件的住房困难家庭供应的廉租住房和公共租赁住房，并轨运行后统称为公共租赁住房。

**第四条** 廉租住房和公共租赁住房并轨运行，坚持统筹房源、交互使用、分档保障、统一管理。

**第五条** 县住建局负责县辖区内公共租赁住房建设管理工作并组织实施。县纪委监委、公安、人社、发改、行政审批、财政、民政、自然资源、社区、融媒体、税务、公积金、银行等有关部门各司其职，共同做好公共租赁住房管理工作。

县住建局负责公共租赁住房申请资料审核、归档和房源建设、筹集、配租、配售的组织实施与管理工作。

县纪委监委负责对公共租赁住房的规划、建设、分配、管理等进行监督检查。

县公安局负责申请公共租赁住房申请家庭的户籍和车辆查验工作，出具相关查询信息证明。

县人社局负责公共租赁住房申请人社会保险缴纳及劳动合同签订情况的查验工作。

县发改局负责公共租赁住房租金价格标准的确认工作。

县行政审批局负责公共租赁住房项目立项、审核、报批、备案等工作；负责公共租赁住房申请户家庭成员工商注册登记备案查询工作。

县财政局负责公共租赁住房建设、维修、住房租赁补贴和工作经费等资金的筹集与拨付，负责公共租赁住房配租后的租金管理工作。

县民政局负责申请公共租赁住房家庭的收入（财产）情况审核工作。

县自然资源局会同县住建局负责编制公共租赁住房发展规

划和年度建设计划工作，经县人民政府批准后实施，负责项目用地选址、预审、报批、供应、发证工作；负责公共租赁住房申请户家庭成员不动产登记、交易、备案查询工作。

社区服务中心负责所辖区域内申请公共租赁住房家庭资料的申请受理、初审和核查等工作。

县融媒体中心负责做好公共租赁住房建设对外宣传报道工作，并及时发布公共租赁住房建设的相关政策，信息及工作进展情况。

县税务局负责公共租赁住房建设税收政策的落实工作。

县公积金管理中心负责按规定提取住房公积金增值收益资金。银行机构负责协助申请人银行存款、理财产品等的查验工作。

## 第二章 准入条件

**第六条** 并轨后的公共租赁住房主要面向城镇中低收入住房困难家庭及行政企事业单位困难职工。

**第七条** 申请公共租赁住房应当以家庭为单位，由户主或者委托一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。

**第八条** 本县城镇中低收入住房困难家庭及行政企事业单位困难职工申请公共租赁住房，应当同时符合下列条件：

- （一）家庭成员具有本县城镇户籍并在县城居住2年以上；
- （二）家庭人均收入低于上年度城镇居民人均可支配收入

80%以下的中等偏下收入家庭；

(三)在本县无住房或者人均住房建筑面积不足17平方米；

(四)家庭成员之间具有法定赡养、抚养关系。

(五)城镇中低收入住房困难家庭60岁以上老人原则上要求与法定赡养人同住，需提供儿女财产、收入、住房等情况(若子女财产收入超标、均为双职工家庭或在县城拥有2套以上住房、人均住房面积超过17平方米，不得申请公共租赁住房)。

(六)职工个人按规定缴存的住房公积金和非商业保险不计入可支配收入。

县住建局应结合住房保障覆盖面要求和住房保障实际需求情况，定期调整公共租赁住房申请条件，经县政府批准后公布执行。

### 第三章 审核程序

**第九条** 申请公共租赁住房，应当提交以下材料：

(一)申请人家庭财产收入真实性承诺书；

(二)公共租赁住房申请表；

(三)申请人及其家庭成员户口本(或居住证)、身份证；

(四)婚姻状况证明；

(五)申请人及家庭成员中有劳动能力的收入状况证明；

(六)房屋产权登记机构出具家庭成员住房状况证明材料；

(七)公安交警部门出具的车辆核查证明；



(八) 困难职工需提供本单位出具的住房和收入困难证明，并经县总工会审核确认。

**第十条** 县住建局应结合住房保障覆盖面要求和住房保障实际需求情况，定期调整公共租赁住房申请条件，经县政府批准后公布执行。

**第十一条** 申请公共租赁住房，按照下列程序进行：

(一) 初审。申请人向县住建局提出申请并如实提供相关证明材料，县住建局会同户籍所在地社区对提供的证明材料进行初审。

(二) 复审。初审通过的申请人，由县住建局发放公共租赁住房申请表，会同社区、民政、公安、人社、税务、公积金等有关部门，按照联审联查的有关规定，对申请人收入、财产状况等情况进行调查核实，并对符合条件的申请人进行公示。

(三) 县保障性住房领导组对公示无异议或经查证异议不成立的，登记为公共租赁住房保障对象，并通过新闻媒体向社会公开。

**第十二条** 由企业主导，政府扶持（政策、资金等）建设的公共租赁住房，主要保障本企业住房困难职工，日常管理由企业负责，租住对象应当符合本县公共租赁住房保障管理规定，并由县保障性住房领导组统一进行审核备案。

## 第四章 分配管理

**第十三条** 县保障性住房领导组应根据房源和轮候家庭情

况，在公共租赁住房分配前制定分配方案，明确分配对象、分配原则、分配标准、分配程序等内容，并将分配方案报县保障性住房领导小组会议研究，同时还应将相关信息向社会公告。

**第十四条** 轮候期内，家庭成员、户籍、收入、住房等状况发生变化，轮候家庭在年度审查和日常核查中，经审核不再符合公共租赁住房保障条件的，县保障性住房领导小组书面告知申请人及所在乡（镇）人民政府、社区、用人单位，取消保障资格。

**第十五条** 公共租赁住房分配优先解决城镇低收入住房困难家庭。

**第十六条** 公共租赁住房配租户型及面积应与配租对象的家庭人口规模、家庭结构等相适应。

**第十七条** 公共租赁住房房源不足时，应将两类保障对象分别进行分配，采取以下程序进行。

（一）房源单列。根据保障对象类别和房源情况，将房源按低收入和中低收入两类保障对象的申请人数进行单列，分别确定分配房源数量。

（二）轮候排序。按照申请人的家庭收入、住房困难情况、轮候时间等因素，对两类保障对象分别进行分配排序（即无房户和住房困难户）。在分配中，劳动模范、复转军人、孤、老、病残、贫困单亲家庭等特殊群体，可给予优先保障。

（三）住房分配。分配对象确定后，按照保障家庭的年龄状况、身体状况将配租家庭分为两种类型：高龄及肢体严重残疾身

患重病和其他残疾（可直接申请一层）、其余均采用公开抓号方式确定房号。

**第十八条** 住房分配后，县保障性住房领导小组应按照信息公开的要求，将分配结果进行公示。

## 第五章 租赁管理

**第十九条** 申请人选择公共租赁住房后，公共租赁住房所有权人或其委托的管理单位应与配租对象签订书面租赁合同，租赁合同应明确租金标准、违约责任等内容，租赁期限一般为1年，租赁期满需要续租的，承租人应在租赁期满3个月前提出申请，经审核符合条件的，可以续租并签订租赁合同。

**第二十条** 保障对象确定具体房源后，在15日内无正当理由未签订租赁合同，视为自动放弃，需要继续轮候的，应当重新提出申请。

**第二十一条** 实行差别化租金管理。纳入原廉租住房保障范围的低保户的房屋租金为0.7元/平方米·月；低于上年度可支配收入标准（中等偏下收入）住户纳入公租房保障范围：原廉租住房按照公租房管理运行的租金为3元/平方米·月。新建公租房租金为5元/平方米·月。租金标准根据住房市场租金水平实行动态管理，一般2年调整公布一次。

**第二十二条** 公共租赁住房租金按年收取。



**第二十三条** 纳入轮候范围的城镇低收入住房困难家庭，可享受国家其它廉租住房优惠政策，自行通过市场途径租赁住房。

**第二十四条** 由企业主导，政府扶持建设的公共租赁住房，企业按照政府投资比例向政府缴纳公共租赁住房租金，每年年底一次性交清。

## 第六章 后期管理

**第二十五条** 公共租赁住房（低收入廉租除外）最长租住保障期限原则上不超过 5 年，重点解决城镇中低收入住房困难家庭阶段性住房问题。

**第二十六条** 公共租赁住房实行租赁合同制管理，出租人与承租人签订书面租赁合同。租赁合同中写明租赁面积、设施设备、租金标准、租赁期限、维修责任、违约责任、腾退住房以及物业服务、水、电、燃气、供热费用缴纳等事项，明确合同双方的权利、义务。

承租人签订合同之日，需缴纳租赁保证金 1000 元/套，以保证租赁合同的正常履行。租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金，违约的从保证金中抵扣应承担的相关费用。

**第二十七条** 保障对象实行动态管理，承租公共租赁住房实行年度复核制度，保障对象应按照申请住房保障的程序，提供相关材料，报相关部门审核。

经审核，仍符合当前保障条件的，继续按当前标准给予保障；保障对象因经济状况、人口及住房状况等因素发生变化，需要调整租金收取标准的，经县保障性住房领导小组审批，重新签订租赁合同，次年起调整租金收取标准；不再符合公共租赁住房承租条件的，应在2个月内腾退住房；不能及时腾退住房的，自不再符合条件之日起按照市场租金标准缴纳租金。

**第二十八条** 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回承租住房，不得再享受国家其它保障性住房优惠政策。

（一）将承租住房私自转租、转让、转借或从事经营活动以及擅自改变住房用途的；

（二）不服从管理部门（含物业）管理，无正当理由拖欠房屋租金及物业管理、水、电、气、暖等费用逾期6个月以上的；

（三）无正当理由累计6个月以上未在承租房屋内居住的；

（四）采用虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入、住房、车辆、固定财产等欺骗方式取得承租住房的；

（五）擅自对住房进行使用功能及结构改变的；

（六）将房屋转让给法定赡养、抚养人、直系亲属等单独居住的；

（七）家庭成员名下有大中型运营车辆、两辆以上（含两辆）家用轿车或拥有单台车辆价值（12万元以上）与城镇中低收入家庭收入不符的；

（八）破坏公租房设施，使用不当造成房屋设施损坏，拒绝

赔偿或不予维修更换及造成其他住房户财产损失拒绝赔偿或不予维修更换的；

（九）严重违反合同约定其它行为的；

**第二十九条** 承租人应当自觉服从出租人管理，对拒不服从管理的，按照合同约定承担违约责任或收回房屋，不能及时收回的可申请人民法院强制执行。

**第三十条** 公共租赁住房委托具有相应资质企业进行物业管理，物业服务收费标准原则上按照同地段、同类型住宅小区的物业管理费用水平确定。配建的公共租赁住房，其物业服务纳入所在项目统一管理。

**第三十一条** 公共租赁住房配租后的大中型公共设施维修由县住建局委托有资质的施工单位进行维修，日常小型维修由物业管理公司实施，室内设施因使用不当或已过保修期的由承租人实施维修。

**第三十二条** 承租人在进行房屋腾退时，原则上要求将个人生产及生活用品限期全部搬离腾空，卫生打扫干净，办结房租、物业管理、水、电、气、暖等相关费用，经公共租赁住房管理人员核查后，予以办理退房手续。严禁原承租人将房内个人生产及生活用品强制性转让给下一个承租人，限期未能腾空的，自递交退房申请或下发退房通知搬离日期开始，按天计双倍租金罚款，上缴财政国库。

## 第七章 监督管理

**第三十三条** 公共租赁住房保障实行动态管理。县住建局、民政局、各乡镇（社区）、申请人单位应当采取定期走访、抽查等方式，及时掌握公共租赁住房保障家庭的人口、收入及住房变动等情况，对不再符合公共租赁住房保障条件的家庭，取消其保障资格。

**第三十四条** 公共租赁住房并轨后，建设计划、房源申请、审核、分配以及租赁补贴发放等信息，应按照信息公开的要求向社会公开，任何单位和个人有权对公共租赁住房并轨后的骗租行为进行举报和投诉。

**第三十五条** 县住建局应加强对廉租住房和公共租赁住房并轨工作的监督管理，对违反本细则规定，违规骗租行为的当事人，按照有关规定予以处罚，并依法追究相关责任。廉租住房和公共租赁住房并轨后，相关资金和房源筹集、使用、管理情况以及租金收支、补贴发放等情况，依法接受纪委监委、审计等部门的监督检查。

**第三十六条** 保障家庭及其家庭成员、社会各界对相关部门履职情况进行监督，申请人及其家庭成员对住房保障工作存有异议或不服的，可以向有关部门投诉、申诉，或依法提请行政复议、行政诉讼。

**第三十七条** 各乡镇（社区）应及时受理公共租赁住房家庭



申请资料的初审核查等工作。县两办督查室应对各乡镇（社区）和部门落实工作责任情况进行不定期抽查和督查，严厉查处不作为、推诿扯皮、“吃拿卡要”等现象。

**第三十八条** 县住建局、民政局、各乡（镇）、社区等相关部门工作人员及相关当事人在公共租赁住房建设和管理中有违法违规行为的，视其情节轻重，追究其相应责任。

## 第八章 附 则

**第三十九条** 本细则自发布之日起施行，由县住建局负责解读。

---

抄送：县委办，县人大办，县政协办。

---

垣曲县人民政府办公室秘书科

2023年4月4日印发

---