

永修县人民政府办公室文件

永府办字〔2022〕142号

永修县人民政府办公室关于印发永修县公共租赁住房管理暂行办法的通知

各乡（镇）人民政府、垦殖场，云山、恒丰企业集团，县政府有关部门，县直及驻县有关单位：

《永修县公共租赁住房管理暂行办法》已经县政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



2022年12月20日

（此件主动公开）

永修县公共租赁住房管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为完善我县住房保障体系，加强对公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，保障我县城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工、外来务工人员等群体基本住房需求，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕11号）、《公共租赁住房运行管理标准（JGJ/T433-2018）》《江西省人民政府办公厅关于进一步推进保障性住房建设管理工作的意见》（赣府厅发〔2013〕11号）、《江西省居民家庭经济状况核对办法》（赣府厅发〔2014〕61号）、《关于进一步加强公共租赁住房管理工作的意见》（赣建保〔2016〕1号）、《九江市人民政府办公室关于印发九江市公共租赁住房管理办法的通知》（九府办发〔2020〕39号）等规章、政策规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 我县范围内公共租赁住房的规划、房源筹集、配租、准入、退出、维修和监督管理及公共租赁住房租赁补贴发放等活动，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，面向社会对符合条件条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、外来务工人员出租的保障性住房。

公共租赁住房由政府主导投资、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。

第四条 公共租赁住房管理的基本原则：政府主导、社会参与；因地制宜、分类指导；创新机制、全面推进；循环使用。

第五条 县住房和城乡建设局是我县公共租赁住房管理工作的行政主管部门，住房保障部门负责公共租赁住房的建设和日常管理工作。

各乡（镇、场、企业集团）、县发改委、县公安局、县交管大队、县民政局、县财政局、县人社局、县自然资源局、县城管局、县市监局、县住房公积金管理中心、县税务局、县残联、县人民医院、县人民银行等相关部门各司其职，协同做好公共租赁住房的管理工作。

第二章 房源筹集

第六条 公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

- （一）政府投资建设、收购的公共租赁住房；
- （二）在新建普通商品住房项目中按照一定比例配套建设住宅性质的公共租赁住房；
- （三）各类产业园区集中配套建设的职工公寓和集体宿舍；
- （四）政府在企事业单位用地上投资建设的公共租赁住房；
- （五）政府在市场上租赁的住房；
- （六）直管公房、机关企事业单位的现有存量公房转换成公共租赁住房；
- （七）社会捐赠及其他渠道筹集的公共租赁住房。

第七条 根据住房保障规划，住房和城乡建设局会同县发改委、县民政局、县财政局、县自然资源局等部门，拟订本县公共租赁住房年度房源筹集、建设用地和资金来源计划，报政府批准后实施。

公共租赁住房建设用地，应当在土地供应计划中优先安排，

并纳入土地利用年度计划和住房保障规划年度实施计划，在申报年度用地指标时单独列出，予以重点保障。

第八条 公共租赁住房的规划、选址，应充分考虑中等偏下收入住房困难家庭对交通、就业、就学、就医等方面的要求，合理安排区域布局。

公共租赁住房建设，应当积极推广应用先进、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，确保工程质量安全，提高住宅建设的整体水平。

第九条 公共租赁住房建设一律实行免收各项行政事业性收费和政府性基金，并落实建设、购买、运营等环节免征城镇土地使用税、印花税、契税、土地增值税、营业税、房产税等政策规定。

在新建普通商品住房项目中配套建设的公共租赁住房，按照配套建设面积落实税费减免政策。

第十条 新建的成套公共租赁住房，单套建筑面积（含公摊）控制在60平方米以下，并根据申请家庭的人口规模配租不同面积的住房（1人家庭配租35平方米房源，2人及以上家庭配租50平方米房源）。

非新建方式筹集的公共租赁住房，要坚持小型、适用、满足基本住房需求的原则。

第十一条 公共租赁住房建设实行谁投资、谁所有，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

第十二条 申请本县公共租赁住房的，应当以家庭为单位。申请家庭应当推举 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。申请人与共同申请的家庭成员之间应当具有法定赡养、抚养、扶养关系。

家庭划分按以下标准执行：

- （一）夫妻双方及未婚子女构成一个家庭；
- （二）已婚子女与直系亲属独立分户，构成一个家庭；
- （三）限制民事行为能力或无民事行为能力的申请人须与法定监护人及监护人家庭成员构成一个家庭；
- （四）与申请人同住且存在法定赡养、抚养、扶养关系的，经社区（居委会）证明，可视为一个家庭；
- （五）离异或丧偶不带子女的人员、年满 30 周岁的未婚男性或年满 28 周岁的未婚女性可视为一个家庭。
- （六）上述未涉及有其他特殊情况的家庭。

第十三条 同时具备下列条件的本县低收入住房困难家庭可以申请公共租赁住房（廉租房）：

- （一）申请人须为县城区城镇常住户籍满 2 年以上的法定成年人（未婚男性须年满 30 周岁，未婚女性需年满 28 周岁）。
- （二）享受民政部门认定的城镇低保对象、城镇特困人员和支出型贫困低收入家庭两年以上；
- （三）申请家庭在县城区无住房，或家庭人均住房建筑面积在 10 平方米以下且无资助住房（有资助住房是指直系亲属在县城区有两套或两套以上住房且人均住房面积在 40 平方米以上），计算家庭人均住房面积时，需计算申请人同户籍其他未

列入共同申请人的家庭成员；

（四）已成功申请有选房资格或已分得公共租赁住房选择放弃的申请家庭放弃满 3 年以上；

（五）处置私房满 2 年以上；

（六）离异人员在离婚前不符合公共租赁住房（廉租房）保障条件，须离婚满 2 年以上；

（七）无营业性非住宅、消费性车辆，未在市场监督管理部门注册企业；

（八）申请人及共同申请的家庭成员未享受过福利分房、及房屋修缮等优惠政策；

（九）申请人及共同申请的家庭成员中没有财政供养人员。

第十四条 同时具备下列条件的人员可以申请公共租赁住房：

（一）申请人在县城区用人单位工作并签订一年及以上正式劳动合同，提供一年以上用人单位发放工资的银行流水，该用人单位在本县为其缴纳社会养老保险一年以上；

（二）申请人及其家庭成员在县城区无自有住房，或家庭人均住房建筑面积在 15 平方米以下且无资助住房（有资助住房是指直系亲属在县城区有两套或两套以上住房且人均住房面积在 40 平方米以上），计算家庭人均住房面积时，需计算申请人同户籍其他未列入共同申请人的家庭成员；

（三）已成功申请有选房资格或已分得公共租赁住房选择放弃的申请家庭放弃满 3 年以上；

（四）处置私房满 2 年以上；

（五）离异人员在离婚前不符合公共租赁住房保障条件，须离婚满 2 年以上；

(六) 申请人及共同申请的家庭成员未享受过福利分房、及房屋修缮等优惠政策。

第十五条 本县低收入住房困难家庭申请公共租赁住房(廉租房)的,按照以下程序进行:

(一) 申请人到户籍所在地或现居住地所在社区领取并如实填写《永修县公共租赁住房保障申请表》(以下简称《申请表》),完成后提交申请表和所需材料。

(二) 社区收到申请材料后,对申请材料齐全的,予以受理,并出具受理回执;对申请材料不齐全的,一次性告知申请人需要补齐的全部材料。

(三) 社区受理后就申请材料显示的申请家庭情况是否符合规定条件提出审核意见。将经审核符合条件的申请家庭进行公示,公示时间为7日,公示无异议后上报街道办或属地政府。

(四) 街道办或属地政府按照准入条件对申请人及其家庭成员资格进行初审。初审结束后对符合条件的申请家庭进行公示,公示时间为7日,公示期间无异议或异议不成立的上报到县住房保障部门。

(五) 县住房保障部门在收到上报的申请材料后按照准入条件对申请人及其家庭成员资格进行复审。复审结束后将符合条件的申请家庭在政府网、电视台、社区进行公示,公示时间为7日。公示期间无异议或异议不成立的,登记为公共租赁住房轮候对象,并统一公告。

在复审、公示、轮候期间,住房保障部门会同相关部门及社区采取入户调查、邻里访问以及信函索证等方式,对申请家庭户口、住房等情况进行调查。调查完毕后,对不符合条件的家庭终止审核、公示、轮候程序。申请人对上述审核结果有异议

的,可向住房保障部门申请复核。

对已配租的家庭实行一年一审,对廉租住房审核不符合条件的家庭按照审核结果采取转公共租赁住房或清退的对应措施。

第十六条 本县行政和事业单位人员、国有企业职工、引进人才申请公共租赁住房的,由申请人所在单位统一向住房保障部门提出申请。经审核后,由申请单位、申请人与住房保障部门签订三方合同。申请单位根据被批准的入住人员名单进行组合安置,办理入住手续,缴纳租金、物业服务等相关费用并承担本单位人员的管理责任。申请流程按照以下程序进行:

(一) 申请人所在单位统一向住房保障部门提出申请,申请单位在申请时应当提供本单位申请人员花名册及所需的材料,并对申请人员以及提供材料的真实性予以保证。

(二) 住房保障部门收到申请材料后,对申请材料齐全的,予以受理,并出具受理回执;对申请材料不齐全的,一次性告知需要补齐的全部材料。

(三) 住房保障部门按照准入条件对已受理的申请人及其家庭成员资格进行审核。将经审核符合条件的申请家庭通过网络、电视、张贴等方式进行公示,公示时间为7日。公示期间无异议或异议不成立的,登记为公共租赁住房轮候对象,并统一公告。

对已配租的家庭实行一年一审,对公共租赁住房审核不符合条件的家庭由申请单位负责及时清退。对在租赁期内调离或不在申请单位工作的人员,由申请单位及时向住房保障部门提出退出申请,并结清所有费用。

第十七条 除第十六条所含申请人员外其他在县城区稳定

就业达规定年限的人员申请公共租赁住房的，按照以下程序进行：

（一）申请人到工作地或现居住地所在社区领取并如实填写《申请表》，完成后提交申请表和所需材料。

（二）社区收到申请材料后，对申请材料齐全的，予以受理，并出具受理回执；对申请材料不齐全的，一次性告知申请人需要补齐的全部材料。

（三）社区受理后就申请材料显示的申请家庭情况是否符合规定条件提出审核意见。将经审核符合条件的申请家庭进行公示，公示时间为7日，公示无异议后上报街道办或属地政府。

（四）街道办或属地政府按照准入条件对申请人及其家庭成员资格进行初审。初审结束后对符合条件的申请家庭进行公示，公示时间为7日，公示期间无异议或异议不成立的上报到县住房保障部门。

（五）县住房保障部门在收到上报的申请材料后按照准入条件对申请人及其家庭成员资格进行复审。复审结束后将符合条件的申请家庭在政府网、电视台、社区进行公示，公示时间为7日。公示期间无异议或异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，并统一公告。

对已配租的家庭实行一年一审，对公共租赁住房审核不符合条件的家庭及时进行清退。

第十八条 在开发区内由政府直接配建或引导投资主体建设面向用人单位或者开发区内就业人员配租的公共租赁住房，可由开发园区自行制定辖区房源的申请、分配及管理细则，报住房保障部门备案，接受住房保障部门管理，并按相关要求向社会公布并实施。

第四章 轮候与配租

第十九条 登记为轮候对象的申请人，住房保障部门在轮候期内安排公共租赁住房，轮候期不超过5年。

第二十条 公共租赁住房房源确定后，由住房保障部门制定配租方案并通过永修政府网向社会公布。

配租方案包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，供应对象范围等内容。

第二十一条 配租方案公布后，住房保障部门会同街道办事处或属地政府及相应社区对轮候超过1年的轮候对象进行复审。需要补充材料的，轮候对象应按要求提供，对不再符合规定条件的，应取消保障资格并书面告知。

第二十二条 房源分配采取公开摇号方式进行。分配房源为楼梯房的，在摇号分配时分优先楼层家庭和普通楼层家庭，其中优先楼层家庭须符合下列情形之一：

- （一）家庭有残疾二级（含）以上影响上楼的；
- （二）家庭有重大疾病、慢性病史等严重影响上楼的；
- （三）家庭有年龄70周岁（含）以上的。

以上优先楼层家庭由县残联、县人民医院医生审定（70周岁及以上的按实际情况计算即可），对经审定符合以上任意情形的家庭列入优先楼层选房。

公开摇号全过程接受公证人员现场公证，邀请县人大代表、政协委员和群众进行现场监督，具体实施方案由住房保障部门制定。

公共租赁住房租赁合同由申请人与房源的所有权人或者其委托的运营单位签订，租赁合同期限一般为5年。

第二十三条 配租对象放弃选择公共租赁住房或选房后放弃签订公共租赁住房租赁合同的，视为放弃住房保障资格，自放弃之日起满 3 年后方可重新申请。

第二十四条 符合公共租赁住房保障条件的家庭也可选择租赁补贴方式解决住房问题，具体标准参照《永修县公共租赁住房租赁补贴实施办法》（永住建办字〔2022〕66 号）文件。

第二十五条 公共租赁住房的租金及物业服务费标准，由住房保障部门会同县发改委、县财政局制定，并向社会公布。

租金及物业服务费实行差异化执行。符合公共租赁住房（廉租房）条件的家庭，租金及物业服务费按廉租房标准收取，且按楼梯房或电梯房（电梯房租金及物业服务费高于楼梯房）、是否已装修（已装修高于未装修）等不同情况差异化执行。

符合公共租赁住房的家庭，租金及物业服务费按公共租赁住房标准收取，且按楼梯房或电梯房（电梯房租金及物业服务费高于楼梯房）、是否已装修（已装修高于未装修）等不同情况差异化执行。

对已入住公共租赁住房（廉租房）的家庭，由于家庭条件改变不再符合公共租赁住房（廉租房）条件但符合公共租赁住房条件的家庭，自条件改变的次月起按公共租赁住房租金及物业服务费标准进行收取。

公共租赁住房租金及物业服务费收费标准根据我县经济社会发展、保障对象承受能力以及市场房屋租金、物业服务费水平等情况适时进行调整。

在开发区内由政府直接配建或引导投资主体建设的公共租赁住房的租金及物业服务费，由开发区在政府指导价范围内自行制订，报住房保障部门，并向社会公布。

第二十六条 稳步开展公共租赁住房货币化改革，逐步推行住房租赁补贴。租赁补贴发放对象范围、补贴标准、发放程序等内容，按照《永修县公共租赁住房租赁补贴实施办法》（永住建办字〔2020〕66号）文件实施，并根据社会经济发展情况适时调整。

第五章 管理与监督

第二十七条 政府投资的公共租赁住房及配套商业服务设施的租金收入和其它经营性收入纳入住房保障资金专户，按照国家财政预算支出和财务制度的有关规定，实行收支两条线管理。

政府投资的公共租赁住房及其附属设施、物业共用部分、共用设施设备的运营管理和维修养护费用从住房保障资金中列支，不足部分由财政预算安排解决。

第二十八条 承租人应当按时交纳政府规定的公共租赁住房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、物业服务等费用。相关单位严格按照规定标准收取上述费用，并按照规定做好收费公示工作。

第二十九条 承租人有下列情形之一的，住房保障部门取消承租人保障资格，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位根据合同约定解除合同并收回住房：

- （一）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；
- （二）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金的；
- （三）擅自互换、出借、转租、抵押所承租住房的；

- (四) 将所承租住房用于经营性用途或者改变使用功能的;
- (五) 破坏或者擅自装修所承租住房的;
- (六) 租赁期内, 通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房不再符合保障条件的;
- (七) 法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

拒不腾退的, 公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向公共租赁住房所在地人民法院提起诉讼, 要求承租人腾退住房并追缴累计拖欠的租金及其他费用。

第三十条 租赁期届满需要续租的, 承租人应当在租赁期满 3 个月前主动向住房保障部门提出申请, 如实申报家庭收入、资产、家庭人口和住房变动等情况, 住房保障部门会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的, 准予续租, 并签订承租合同。对承租人死亡的, 其共同申请人或直系亲属(父母、配偶、子女等)符合承租条件的, 经住房保障部门审核通过后可继续承租。

承租人有下列情形之一的, 住房保障部门不再续租, 公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位收回住房:

- (一) 租赁期满但未按规定提出续租申请的;
- (二) 提出续租申请, 但在租赁期满未按要求提供完整的家庭人口组成、收入、资产及自有房产等续租材料的;
- (三) 经审核不符合续租条件的。

第三十一条 公共租赁住房被收回的, 承租人应当自收到解除合同或者终止合同通知之日起 30 日内搬离, 并办理相关手续。

有正当理由无法按期搬离的, 住房保障部门可给予最长不

超过6个月的过渡期,过渡期内租金按照房屋所在地同区域、同地段、同品质普通商品住宅平均租金缴纳,过渡期满,承租人必须腾退住房。对经住房保障部门核实,公共租赁住房内部装修由承租人出资装修的部分可由第三方评估机构对室内装修进行评估,住房保障部门按照评估金额补偿给承租人。

过渡期满,承租人拒不腾退公共租赁住房的,公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位可以向公共租赁住房所在地人民法院提起诉讼,要求承租人腾退公共租赁住房,并按照房屋所在地同区域、同地段、同品质普通商品住宅平均租金的2倍缴纳租金。

第三十二条 承租人在租赁合同期内需腾退公共租赁住房的,按照以下程序进行:

向公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位提出书面申请,获得同意后,承租人可腾退公共租赁住房;

腾退公共租赁住房时,应当结清租金、水、电、气、物业服务及其他应当由承租人承担的费用。

第三十三条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第六章 法律责任

第三十四条 住房保障部门及其工作人员在公共租赁住房建设、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。

第三十五条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单

位违反本办法，有下列行为之一的，责令限期改正，并按《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕11号）相关内容进行处罚：

- （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住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

公共租赁住房的所有权人为行政机关的，按照本办法第三十四条处理。

第三十六条 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或租赁补贴的，住房保障部门不予以受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。对出具虚假证明的组织和个人，由住房保障部门提请相关部门依法追究相关责任人员的责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

以欺骗、贿赂等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，按《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕11号）相关内容进行处罚，并记入公共租赁住房管理档案；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，并按房屋所在地同区域、同地段、同品质普通商品住宅平均租金补缴租金，逾期不退回的，可以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5年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十七条 承租人有下列行为之一的，由住房保障部门责令其按房屋所在地同区域、同地段、同品质普通商品住宅平均租金补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，并按《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕

11号)相关内容进行处罚:

- (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6个月以上闲置公共租赁住房的。

有前款所列行为,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,构成犯罪的,报公安机关依法追究刑事责任。

第三十八条 房地产经纪机构及其经纪人员违反本办法第三十三条规定,提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务的,依照《房地产经纪管理办法》第三十七条,由相关部门责令限期改正,记入房地产经纪信用档案;并按《公共租赁住房管理办法》(住建部令〔2012〕11号)相关内容进行处罚。

第七章 附则

第三十九条 本办法自发布之日起实施,有效期五年。凡以前规定与本办法规定不一致的,以本办法为准。

第四十条 本办法由县住建局负责解释。

抄送:县委有关部门,县人大办,县政协办,县纪委办,县人武部办,
县法院,县检察院,群众团体,新闻单位。

永修县人民政府办公室

2022年12月20日印发
