

132

雷州市人民政府

雷州市人民政府文件

雷府〔2013〕40号

雷州市人民政府

关于印发雷州市城区公共租赁住房 住房管理办法的通知

各镇人民政府，各街道办事处，市政府有关部门、有关直属机构：
现将《雷州市城区公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



雷州市人民政府
2013年4月12日

雷州市城区公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为完善我市城区住房保障体系，保障城区中等偏下收入住房困难家庭以及新就业人员的基本住房需求，规范公共租赁住房管理，根据住建部《公共租赁住房管理办法》和《湛江市市区公共租赁住房管理办法》（湛府〔2012〕84号）的有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 城区范围内公共租赁住房的规划、房源筹集、配租、准入、轮候、退出、维修和监督管理等活动，适用本办法。

第三条 办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城区中等偏下收入住房困难家庭、城区新就业无房职工和在城区稳定就业的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。

鼓励企事业单位按规定建设公共租赁住房解决新就业无房职工的住房困难问题。

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；只租不售、循环使用。

第五条 市房产管理部门是公共租赁住房管理工作的行政主管部门，负责公共租赁住房的建设和日常管理工作。

市发展改革、监察、财政、国土资源、住房和城乡建设、

民政、物价、环保、税务、土地储备、人力资源社会保障等相关部门各司其职，协同做好公共租赁住房的建设和管理工作。

第二章 资金筹集与使用

第六条 公共租赁住房的资金来源，主要包括：

- (一) 中央、省、湛江市安排的专项补助资金；
- (二) 市财政年度预算安排的资金；
- (三) 经政府批准可用于公共租赁住房的住房保障资金；
- (四) 出租公共租赁住房及配套设施回收的资金；
- (五) 社会捐赠用于公共租赁住房的资金；
- (六) 土地出让收益用于公共租赁住房建设的比例不低于 10%；
- (七) 住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后，全部用于公共租赁住房建设；
- (八) 经市政府批准可以纳入公共租赁住房筹集资金使用范围的其他资金。

第七条 政府投资建设的公共租赁住房的租金收入、拆迁补偿等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。

公共租赁住房的管理、维修资金、空置期的物业管理费用等从住房保障资金中列支。

第八条 公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

- (一) 政府投资建设、收购的住房；
- (二) 在新建普通商品住房或“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧村庄）改造的商品住房项目中按照一定比例配套建设的公共租赁住房；
- (三) 各类产业园区集中配套建设的职工公寓和集体宿舍；
- (四) 企事业单位和其他机构投资建设的住房；
- (五) 政府在市场上租赁的住房；
- (六) 廉租住房按照有关规定转为公共租赁住房；
- (七) 机关企事业单位的现有存量公房、直管公房改造成公共租赁住房；
- (八) 社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

前款第（二）项配套建设的比例一般不低于规划住宅建筑总面积的10%。

第九条 根据住房保障规划，房产管理部门会同发展改革、民政、财政、国土资源、住房和城乡建设、环保、物价等部门，拟定城区公共租赁住房年度房源筹集、建设用地和资金来源计划，报市政府批准后实施。

公共租赁住房建设用地，应当在土地供应计划中优先安排，并纳入城区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。

第十条 公共租赁住房的规划，应充分考虑中等偏低收入住房

困难家庭对交通、就业、就学、就医等要求，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。

第十一条 公共租赁住房建设一律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或进行“三旧”改造的商品住房项目中配建的公共租赁住房，按照配建面积落实税费减免政策。

发展改革、民政、财政、国土资源、住房和城乡建设、环保、物价等部门在办理、审批公共租赁住房建设、购买、运营等环节业务时，应在相关规定时间内作出批复。

第十二条 新建的成套公共租赁住房，单套建筑面积一般控制在40平方米左右。严格控制在50平方米以下，并根据申请家庭的人口规模配租不同面积的套型住房。积极发展套内建筑面积低于30平方米的小户型公共租赁住房。

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。

以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应当执行国家宿舍建筑设计规范，人均住房建筑面积不低于5平方米。

第十三条 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。

第四章 申请和审核

第十四条 城区中等偏下收入住房困难家庭或个人申请公共租赁住房，以家庭或者单身居民为基本申请单位。

申请公共租赁住房的家庭，每户应当确定 1 名家庭成员作为申请人，原则上以户主作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。

第十五条 每个符合公共租赁住房供应的家庭只能承租 1 套公共租赁住房。

第十六条 申请公共租赁住房的家庭，应当同时具备下列条件：

(一) 申请人及共同申请人具有本市城区常住户口，且在本市城区实际居住 3 年以上；

(二) 家庭人均年可支配收入在提出申请前连续两年均低于城区人均可支配收入的 60%；

(三) 申请人及共同申请人不拥有任何自有形式的住房、宅基地、承租公有住房，或人均住房建筑面积低于 10 平方米；

(四) 申请人与共同申请人之间有法定的赡养、抚养或者扶养关系，包括与申请人共同生活（一个经济家庭）的配偶、子女、父母等；

(五) 家庭总资产不超过一定限额；

(六) 市政府规定的其他条件。

申请人已婚的，其配偶以及未成年子女必须作为共同申请人；

投靠子女取得本市城区户籍的居民，只能作为共同申请人。(四)

符合前款第(一)、(二)、(三)、(五)、(六)项规定且年龄达到35周岁的单身居民可以申请公共租赁住房。(五)

前款第(三)项所称自有形式的住房，包括安居房、房改房、经济适用住房等政策性住房以及集资房、拆迁安置房、军产房、商品房、自建私房等；所称承租公有住房，包括申请人及共同申请人承租的单位住房、房管部门直管公房、廉租住房、公共租赁住房及其他享受政府优惠政策的住房。(六)

第十七条 家庭总资产限额，由市民政会同市统计等有关部门根据我市经济社会发展水平、商品房价格、居民家庭人均年可支配收入、居住水平等因素测算确定，并适时调整。(七)

中等偏下收入家庭资格的认定按照市民政部门制定的具体办法执行。(八)

住房困难标准，由市房产管理部门根据相关政策确定。(九)

第十八条 家庭成员部分或者全部为非城区户籍的，可以视其在城区居住年限、缴纳社会保险和纳税情况，逐步纳入公共租赁住房保障体系，具体规定由市房产管理部门另行制订，报市政府批准后实施。(十)

第十九条 申请城区公共租赁住房，由申请人向其户籍所在地的街道办提出申请，并提交下列材料：(十一)

- (一) 申请表；(十二)
- (二) 家庭成员身份证、户口簿；(十三)
- (三) 家庭成员收入证明；(十四)

(四) 房屋所有权证、住房租赁合同(住房证)以及其他能够证明申请家庭住房情况的材料;

(五) 其他需要提供的材料。

第二十条 街道办收到申请人的申请材料后,应当及时作出是否受理的决定,并向申请人出具书面凭证。申请材料不齐全或者不符合法定形式的,应当当场或者在5个工作日内书面告知申请人需要补正的全部内容,受理时间从申请人补正材料的次日起计算;逾期不告知的,自收到申请材料之日起即为受理。

第二十一条 街道办受理后,应当通过申请人户口所在地和实际居住地的社区,采用查档取证、入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对其家庭人口、住房状况和收入状况进行核查,并在15个工作日内提出初审意见。经初审不符合申请条件的,街道办应当书面告知申请人;经初审符合申请条件的,街道办应当在其户口所在地社区和实际居住地社区分别进行公示,公示期限为10日。公示期满后,街道办应当将申请材料、初审意见和公示情况等一并报送市房产管理部门审核。

申请人对初审结果有异议,可以向街道办申请复核。街道办应当会同有关部门进行复核,并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

申请人及有关单位、组织或者个人应当如实提供有关情况。

第二十二条 市房产管理部门应当在5个工作日内对申请材料、初审意见和公示情况进行审核。

经审核不符合条件的,市房产管理部门应当书面告知申请人并

说明理由。

经审核符合条件的，市房产管理部门在雷州本地报刊、电视台和雷州房地产信息网上公示，公示期限为10日。公示无异议或者异议不成立的，审核结果生效；公示有异议且异议成立的，市房产管理部门应当书面告知申请人。

申请人对审核结果有异议，可以向市房产管理部门申请复核。市房产管理部门应当会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第二十三条 申请公共租赁住房的城区新就业人员，应当同时具备下列条件：

- (一) 申请人及其父母在本市城区范围内家庭住房人均建筑面积低于10平方米；
- (二) 具有大专以上学历；
- (三) 自毕业的次月起计算，毕业未满5年；
- (四) 已与本市城区内用人单位签订劳动（聘用）合同。

第二十四条 城区新就业人员申请公共租赁住房的，由新就业人员所在单位统一向街道办提出，不受理个人申请。

申请单位在申请时应当提供申请人员名单，并对申请人员以及提供材料的真实性予以担保。

申请经批准后，由申请单位、新就业人员与市房产管理部门签订三方合同。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，缴纳租金以及相关费用并承担本单位人员的管理责任。

第二十五条 申请公共租赁住房的城区新就业人员所在单位应

应当向街道办提出书面申请，并提供以下材料：

(一)《雷州市城区公共租赁住房申请表》、《雷州市城区公共租赁住房申请汇总表》、对入住人员的组合租赁安置方案；

(二)入住人员身份证、户口簿(户籍证明)、学历证明、劳动(聘用)合同、社会保险缴纳证明等(提供原件核查)；

(三)申请单位出具的担保书；

(四)申请单位营业执照等复印件(提供原件核查)；

(五)其他需要提供的相关材料。

第二十六条 市房产管理部门在15个工作日内对申请材料进行审核，作出决定。

经审核不符合条件的，市房产管理部门应当书面告知申请单位并说明理由；经审核符合条件的，进入配租环节。

第五章 轮候配租

第二十七条 公共租赁住房的配租实行分类轮候制度。对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公共租赁住房。轮候期一般不超过5年。

第二十八条 公共租赁住房配租对象的确定办法。企事业单位投资的公共租赁住房的供应对象范围；可以规定为符合条件的本单位职工。政府和社会力量投资建设的公共租赁住房，只能向经审核登记为轮候对象的申请人配租。

第二十九条 城区中等偏下收入住房困难家庭的配租，由市房产管理部门根据城区当年的配租方案，通过抽签或者摇号等方式，

确定入围申请人以及其选房顺序。申请人按照选房顺序选定住房后，由市房产管理部门核发住房证，并与市房产管理部门签订《雷州市公共租赁住房租赁合同》，办理入住手续。

城区新就业人员的配租，原则上由用人单位解决，解决不了的由市房产管理部门对批准的申请单位按申请顺序安排房源，当年房源安置完毕后，转入下一年计划安置。配租对象确定后，由市房产管理部门与申请单位、新就业人员签订《雷州市公共租赁住房租赁合同》，按照组合租赁安置方案办理入住手续。

具备公共租赁住房申请条件的重点优抚对象、中重度残疾人（一、二、三级）等特殊家庭或单身人士，在配租时予以优先考虑。

同等条件下，住房公积金缴存职工优先承租公共租赁住房。

第三十条 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。

第三十一条 公共租赁住房建筑面积与申请人的保障面积相对应，1人和2人户可配租30平方米以下的户型，3人和4人户可配租40平方米左右的户型。

城区新就业人员的住房安排，由各单位确定方案，并报市房产管理部门核准。

第三十二条 公共租赁住房租金标准以保证正常使用和维修管理为原则，综合考虑按经济社会发展水平、保障对象的承受能力以及同区域、同类型市场租金水平的60-80%确定，经物价管理部门批准后确定并公布。租金标准按年度实行动态调整，并及时向社会公布。

第三十三条 公共租赁住房租赁合同应当明确下列内容：

（一）房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况；

- (二) 租金及其支付方式;
- (三) 物业管理费、水电费、电梯费等费用的支付方式;
- (四) 房屋用途和使用要求;
- (五) 租赁期限;
- (六) 房屋维修责任;
- (七) 停止公共租赁住房保障的情形;
- (八) 违约责任及争议解决办法;
- (九) 其他约定。

第三十四条 除不可抗力外,符合城区公共租赁住房承租条件的申请对象发生以下情况之一的,视同放弃本次入围资格,本年度内不得再次申请:

- (一) 未在规定的时问、地点参加选房的;
- (二) 参加选房但不接受选房结果的;
- (三) 已选房但不在规定时间内签订租赁合同的;
- (四) 签订租赁合同后放弃租房的;
- (五) 其他放弃入围资格的情况。

第六章 后续管理

第三十五条 城区公共租赁住房家庭的收入、人口、住房等情况发生变化,不再符合公共租赁住房保障条件时,应当及时向户口所在地的街道办报告并退出;租住公共租赁住房的城区新就业人员发生变动时,申请单位应当及时向市房产管理部门报告。

第三十六条 房产管理部门对公共租赁住房保障情况实行年度

核查。

街道办对已经享受公共租赁住房政策的中等偏下收入住房困难家庭所申报的家庭收入、人口及住房变动情况进行年度核查。

市房产管理部门负责对租用公共租赁住房的城区新就业人员进行年度报告核查，城区新就业人员所在单位应当主动向市房产管理部门提供材料，配合做好审核工作。

第三十七条 核查后仍符合公共租赁住房保障范围并且愿意继续承租的，可以与市房产管理部门续约。

核查后符合廉租住房保障范围的，可以申请变更，按照《雷州市城镇低收入住房困难家庭廉租住房保障实施办法》（雷府〔2010〕36号文）的规定纳入廉租住房保障范围。

核查后不符合公共租赁住房保障范围的，应当退出。退出确有困难的，经市房产管理部门同意，可以申请最长不超过6个月的延长租住期。延长期内，按同区域同类住房市场租金收取。

第三十八条 承租人应当在每月25日前交完当月租金，累计6个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；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人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房及缴交所拖欠租金。

第三十九条 新建公共租赁住房按照经济、环保的原则进行装修，承租人不得擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能以及内部结构。

承租人基于对房屋的合理利用所形成的附属物归产权人所有，退租时不予补偿。

第四十条 公共租赁住房列入拆迁范围的，拆迁人应当书面告

知市房产管理部门。拆迁人应当与市房产管理部门签订拆迁补偿安置协议。租住该公共租赁住房且符合公共租赁住房保障范围的家庭，由市房产管理部门另行安置。

第四十一条 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以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设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。

第四十二条 市房产管理部门和各街道办应当建立健全公共租赁住房档案管理制度，完善纸质档案和电子档案的收集、管理及利用等工作，保证档案数据的完整、准确，并根据租住公共租赁住房家庭的变动情况，及时变更住房档案，实行动态管理。

第四十三条 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。

第七章 法律责任

第四十四条 房产管理部门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。

第四十五条 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，由房产管理部门责令限期改正，并处以3万元以下罚款：

- (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，按照本办法第四十四条处理。

第四十六条 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的，房产管理部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由房产管理部门处以1000元以下罚款，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，并按市场价格补缴租金，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。

第四十七条 承租人有下列行为之一的，由房产管理部门责令按市场价格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，处以1000元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款：

- (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 5 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。

第四十八条 违反本办法第四十三条的, 依照《房地产经纪管理办法》第三十七条, 由房产管理部门责令限期改正, 记入房地产经纪信用档案; 对房地产经纪人员, 处以 1 万元以下罚款; 对房地产经纪机构, 取消网上签约资格, 处以 3 万元以下罚款。

第八章 附则

第四十九条 本市城区外的乡镇、企事业单位、厂场公共租赁住房管理办法可参照本办法执行。

第五十条 本办法自印发之日起施行。

抄送: 市委办, 市人大办, 市政协办, 市纪委, 市人民法院,
市人民检察院。

雷州市人民政府办公室

2013 年 4 月 13 日印发
