

蛟河市人民政府办公室文件

蛟政办发〔2019〕11号

蛟河市人民政府办公室 关于印发公共租赁住房管理暂行办法的通知

各乡镇人民政府、街道办事处、开发区管委会，市政府各部门，各垂直管理部门，驻蛟各国省营企事业单位：

《公共租赁住房管理暂行办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

蛟河市人民政府办公室

2019年6月17日



公共租赁住房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为完善城镇住房保障体系，加强公共租赁住房管理，依据《吉林省城镇低收入住房困难家庭廉租住房保障办法》、《吉林省公共租赁住房管理暂行办法》、《吉林市公共租赁住房管理暂行办法》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市城区范围内的公共租赁住房与廉租住房实行并轨运行，统称为公共租赁住房。并轨后的公共租赁住房规划建设、申请准入、运营管理、使用退出和监督管理等工作，适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房是指政府提供政策支持，由各类主体投资，限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的住房困难群体提供的保障性住房。

第四条 公共租赁住房分为政府投资类公共租赁住房和政策支持类公共租赁住房。政府投资类公共租赁住房由市政府投资，通过新建、收购、租赁等方式筹集，由蛟河市公共租赁住房管理中心分配、管理和使用；政策支持类公共租赁住房由社会力量自筹自建，自行分配、管理和使用。

第五条 市住房和城乡建设局为全市公共租赁住房工作行政主管部门，负责政策制定、计划编制、房源筹集、监督指导等工作。

市公共租赁住房管理中心负责市区内政府类公共租赁住房

的申请、审核、分配、使用、核查、清退、维护等工作。

市发改、财政、自然资源、民政、公安、统计、审计、人社、住房公积金、市场监督管理、税务等有关部门按照职责分工，做好公共租赁住房有关工作。

第二章 规划建设

第六条 新建公共租赁住房应当严格履行法定建设程序，执行国家和省市有关质量、安全、节能和环保要求，落实质量终身责任制。

第七条 成套的公共租赁住房单套建筑面积以 50 平方米左右的小户型为主，原则上不超过 60 平方米，也可适当建设 80 平方米以内的三居室（含厅）成套住房，比例不超过全市公共租赁住房总量的 15%。

第八条 公共租赁住房按照经济、环保原则进行适当装修，具备基本使用功能，达到规定的交付使用条件。宿舍型公共租赁住房，应严格执行宿舍建筑设计规范规定。

第九条 新建公共租赁住房项目审批程序：

（一）建设单位向市住房和城乡建设局提出公共租赁住房建设申请，说明计划建设规模、投资概算、开竣工日期、供应对象等。市住房和城乡建设局依据住房保障规划和年度建设计划，向建设单位出具《拟同意建设公共租赁住房意见书》。

(二) 建设单位持《拟同意建设公共租赁住房意见书》，市规划部门提出规划选址申请。市规划部门依据城市总体规划、控制性详细规划，核发规划审批手续。

(三) 建设单位持立项、规划、环评审批手续，地质灾害评估备案文件及土地来源证明材料，向市自然资源局提出用地申请。市自然资源局依据土地利用总体规划、建设用地年度供应计划，核发建设用地审批手续。

(四) 建设单位在土地、规划、环评、能评等前期要件办理完成后，组织编制公共租赁住房建设项目可行性研究报告和初步设计报告，报市发改局批复。

第十条 政府以收购、租赁等方式从市场上收购公共租赁住房房源的，收购价格、租赁价格由市住房和城乡建设局会同市财政局核定，经市保障性住房工作领导小组研究，报市政府批准后，按合同约定进行核算。

第十一条 在商品房开发项目中配建公共租赁住房，按《蛟河市廉租住房配建管理办法》的相关规定执行。

第十二条 公共租赁住房资金筹集渠道包括：

- (一) 中央安排的专项补助资金；
- (二) 省级财政补助资金；
- (三) 市级财政年度预算安排资金；
- (四) 土地出让净收益中安排的资金；
- (五) 住房公积金增值收益计提贷款风险准备金、管理费用

后的资金;

(六) 政府投资类公共租赁住房的租金收入;

(七) 原廉租住房共有产权的出售收入;

(八) 政策支持类公共租赁住房银行、金融机构和住房公积金的贷款;

(九) 各类投资主体的自筹资金;

(十) 社会捐赠及其他方式筹集的资金。

土地出让净收益中安排的公共租赁住房建设资金,应按不低于 10%的比例安排使用,各开发区土地出让净收益中安排的资金由市财政统一筹集使用。

第十三条 政府投资类公共租赁住房的租金收入,应按照政府非税收入管理有关规定上缴市财政,实行收支两条线管理,专项用于偿还公共租赁住房贷款及公共租赁住房的维护和管理。政策支持类公共租赁住房的租金由产权单位收取。

第十四条 公共租赁住房实行“谁投资、谁所有”的原则,享受下列优惠政策:

(一) 用地保障。公共租赁住房国有建设用地实行划拨供地,在建设单位支付土地取得成本后不再另行收取土地划拨价款,配套建设的商业服务设施以协议出让方式供地。涉及可调整用地性质的原有工业用地、教学用地,经市自然资源局调整用地性质后划拨供应。

(二) 费用减免。公共租赁住房建设免征行政事业性收费和

政府性基金，减半收取经营服务性收费。

（三）贴息支持。符合财政部《城镇保障性安居工程贷款贴息办法》规定的，可申请财政贷款贴息。具体贴息率和贴息期限由市财政局根据年度贴息资金预算安排和项目实际需求确定。

（四）税收优惠。符合财政部、国家税务总局《关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知》规定的，可享受税收优惠政策。

第十五条 新建公共租赁住房项目可根据小区规划，适当建设配套商业服务设施，比例不超过项目总规划建筑面积的 18%。公共租赁住房配套商业服务设施建设，不享受费用减免政策。政府投资类公共租赁住房的配套商业服务设施不得对外出售，商业服务设施的租金收入，专项用于补充物业管理费用支出。

第三章 申请准入

第十六条 公共租赁住房的供应对象包括以下住房困难群体：

- （一）城镇中等偏下收入家庭；
- （二）新就业职工；
- （三）来蛟河市稳定就业的外来务工人员；
- （四）原廉租住房保障对象；
- （五）符合市政府规定的其他家庭和人员。

第十七条 申请公共租赁住房应当具备以下条件：

- (一) 符合在本市无住房的规定；
- (二) 收入低于规定标准；
- (三) 在本地稳定就业达到规定年限；
- (四) 符合其他规定条件。

具体申请条件由市住房和城乡建设局根据本市公共租赁住房房源数量、居民人均可支配收入水平、人均住房面积等情况确定，报市政府批准后，向社会公布。

第十八条 新就业职工、来蛟河市稳定就业的外来务工人员，政府引进人才、全国英模、省部级以上劳模、烈士遗属（烈士的父母或抚养人、配偶、子女，下同）、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、退役残疾军人、荣立二等功以上的退役军人申请公共租赁住房时，不受收入条件限制。

第十九条 符合公共租赁住房申请条件的市级以上先进典型和道德模范，以及符合公共租赁住房申请条件的烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、退役军人、环卫工人、计划生育特殊困难家庭等，在房源允许的情况下，可优先安排公共租赁住房。

第二十条 申请公共租赁住房应以家庭为单位，确定1名符合申请条件的家庭成员为申请人，其配偶或具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员为共同申请人。单身人士申请公共租赁住房本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请承租一套

公共租赁住房。

第二十一条 申请公共租赁住房应当遵循诚信原则。申请人应如实提供本人及共同申请人的住房、收入等相关材料，并对其真实性负责，承担相应的法律责任。有关部门和用人单位应如实出具相关证明材料，并承担相应的法律责任。

第二十二条 申请公共租赁住房应提交以下材料：

- (一)《蛟河市公共租赁住房配租申请审批表》；
- (二)申请人及共同申请人的第二代居民身份证、户口簿；
- (三)申请人及共同申请人的收入情况证明；
- (四)申请人及共同申请人的婚姻状况证明或说明；
- (五)家庭住房状况的证明材料；
- (六)不受收入条件限制及享受优先安排的相关证明材料；
- (七)新就业职工还应当提供院校毕业证书、劳动合同等材料；
- (八)稳定就业的外来务工人员还应当提供劳动合同、稳定收入证明等材料；
- (九)受理部门根据工作需要，要求申请人或单位提供的其他有关材料。

申请人提交的申请材料复印件涉及各类证件的，应当提供原件核对，并签字确认。

第二十三条 申请政府投资类公共租赁住房，按以下程序进行审核：

(一)中等偏下收入家庭应向户籍地街道(社区)提出申请。

1. 街道(社区)自受理申请之日起15日内,应对申请人提交申请材料的规范性、完整性、真实性进行审核,申请材料齐全的,录入公租房申请管理系统,并在辖区公示15日无异议的,提交审核结果,将申请材料报市公共租赁住房管理中心;申请材料不齐全的,应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

2. 市公共租赁住房管理中心自收到申请材料之日起10日内,应对申请人的住房信息进行核查,并在政府网站公示15日无异议的,确认系统审核结果;不符合条件的,取消系统审核结果,并在3日内书面通知街道(社区),转申请人并说明理由。

(二)新就业职工、稳定就业的外来务工人员应向用人单位提出申请,由用人单位集中统一办理。

1. 用人单位对申请材料的规范性、完整性、真实性进行审核,同时出具单位证明材料,并在单位公示15日无异议的,指定专人将申请材料报送至单位所在地的街道(社区)。

2. 街道(社区)自收到用人单位的申请材料之日起10日内,应对申请材料的规范性、完整性进行审核,申请材料齐全的,提交审核结果,同时将申请材料报市公共租赁住房管理中心;申请材料不齐全的,应当一次性书面告知用人单位需要补正的材料。

3. 市公共租赁住房管理中心自收到申请材料之日起10日内,应对申请人的住房信息进行核查,并在政府网站公示7日无异议的,确认系统审核结果;不符合条件的,取消系统审核结果,

并在3日内书面通知街道（社区），转用人单位并说明理由。

第二十四条 原廉租住房保障对象申请公共租赁住房，应向户籍地街道（社区）申请登记，经市公共租赁住房管理中心、市民政部门审核后，与其他申请家庭一并登记轮候。

第二十五条 公共租赁住房年度分配，由市政府统一发布通告，公布房源信息、租金价格、申请条件、受理时限和分配办法，市公共租赁住房管理中心应依通告制定具体方案并组织实施。

第二十六条 政府投资类公共租赁住房分配采取摇号配租或摇号选房的方式确定，分配结果在市政府网站面向社会公开。摇号配租和摇号选房规则由市住房和城乡建设局负责制定。

政策支持类公共租赁住房，房源向本单位职工定向供应的，分配方案和分配结果应报市住房和城乡建设局备案；房源面向社会供应的，由市公共租赁住房管理中心组织分配。

第二十七条 符合条件的原廉租住房保障对象经过3次摇号仍未获得公共租赁住房的，在房源允许的情况下，可直接享受公共租赁住房配租。

第二十八条 申请人无正当理由并有下列情形之一的，视为自动放弃公共租赁住房申请资格，并记入住房保障家庭诚信档案，5年内不得申请公共租赁住房；3年内不得申请住房租赁补贴。

（一）放弃选定（配租）住房的；

（二）未在规定时间内签订租赁合同的；

(三) 签订租赁合同后放弃入住的;

(四) 入住后放弃住房的。

第四章 房屋管理

第二十九条 政府投资类公共租赁住房实行分户验收。市住房和城乡建设局应会同市公共租赁住房管理中心、开发建设单位对建成房屋进行分户验收,验收合格后共同签订移交协议,交市公共租赁住房管理中心分配、管理和使用。市公共租赁住房管理中心按照政策规定进行日常维护,承担管理主体责任。

第三十条 政府投资类公共租赁住房实行合同制管理。市公共租赁住房管理中心与承租人应签订书面租赁合同,每次租赁期限最长不超过3年。租赁期满需要续租的,承租人应在合同期满3个月前重新申请,经审核符合条件的,可继续签订租赁合同。

公共租赁住房租赁合同文本由市住房和城乡建设局制定。

第三十一条 公共租赁住房的租金标准,由市住房和城乡建设局,根据承租对象的收入和支付能力,会同市发改局确定,报市政府批准后实施,适时调整。

第三十二条 承租人应按照政策规定和合同约定及时足额交纳租金,并承担房屋使用过程中发生的水、电、气、供热、通讯、电视、电梯、物业等费用。

第三十三条 已入住原廉租住房的保障对象,合同期内按原

租金标准交纳。合同期满后，由市公共租赁住房管理中心与保障对象重新签订合同，租金标准按本办法规定执行。

已入住原廉租住房的保障对象，合同期内不再符合原廉租住房保障条件、但符合公共租赁住房保障条件的，可继续承租原住房，租金标准按本办法规定执行。

第三十四条 承租政府投资类公共租赁住房的，入住满两年的且连续两年能够按照政策规定和合同约定足额交纳租金的，在房屋使用过程中无拖欠水、电、气、供热、通讯、电视、电梯、物业等费用的，承租人可以向市公共租赁住房管理中心提出下年租金减免。在能够提供相关票据或相关证明的情况下，市公共租赁住房管理中心应予以相应的租金减免，即城镇最低生活保障家庭、烈士遗属家庭、因公牺牲军人遗属家庭、病故军人遗属家庭、退役军人家庭、环卫工人家庭、计划生育特殊困难家庭免收租金；城镇低收入家庭、城镇中等偏下收入家庭免收 50% 租金；新就业职工、来蛟河市稳定就业的外来务工人员，政府引进人才、全国英模、省部级以上劳模等其他家庭不享受租金减免政策。

租金的减免，是综合考虑承租人交纳的履约保证金等各项资金的利息因素而制定的优抚政策。

第三十五条 承租人缴存住房公积金的，可申请使用住房公积金交纳公共租赁住房租金，具体支付方式由市住房公积金管理中心会同市住房和城乡建设局确定。

第三十六条 因就业、就医、子女就学等原因，由承租人双

方申请，经市公共租赁住房管理中心同意，承租人之间可以互换所承租的政府投资类公共租赁住房。

第三十七条 承租人在租赁期间死亡的，符合保障条件的共同申请人可继续履行原合同。租赁期满需要续租的，符合保障条件的共同申请人应按本办法第三十条的规定重新签订租赁合同。

第三十八条 市公共租赁住房管理中心负责政府投资类公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保住房正常使用。

承租人应当爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行二次装修。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应当负责维修或者赔偿。

第三十九条 公共租赁住房物业管理坚持属地原则，依据《蛟河市物业管理条例》的规定，统建项目可由市公共租赁住房管理中心自行管理，也可选聘物业服务企业管理或委托社区居民委员会实施社区物业管理；配建项目应纳入配建小区的前期物业管理。公共租赁住房物业服务收费实行政府指导价。

第四十条 市公共租赁住房管理中心应建立住房档案，详细记载承租人的申请、审核、轮候、配租以及违法违约情况等信息。

第四十一条 市公共租赁住房管理中心应定期组织对承租人的保障条件、履行合同约定情况进行监督检查，有关单位和个人应当予以配合，如实提供资料。

第五章 出售管理

第四十二条 政府投资类公共租赁住房租赁期满 5 年后，可以向符合经济适用住房供应条件的承租人出售。

第四十三条 政府投资类公共租赁住房出售价格由物价部门会同财政、住房保障部门根据实际情况研究确定，定期向社会公布。

购买人需补齐土地有偿使用费，并按有关规定足额缴纳各项税费及物业维修资金。办理权属登记时，房屋登记部门应在房屋所有权证上标注为“购置公共租赁住房”。

购买人取得全部产权后再次转让的，房屋登记部门应当将转让相关信息通知原公共租赁住房所有权人或委托管理运营单位。

第四十四条 政策支持类公共租赁住房建成 10 年内不得改变公共租赁住房属性，10 年后产权人可以对外销售。对外销售时，产权人需原额返还政府补助资金或贷款贴息。

第四十五条 政策支持类公共租赁住房使用期满，整体改变用地性质的，按改变性质时同期应交土地出让金标准的 50% 补交（土地使用年限为批准建设时起 70 年减去已使用年限的剩余年限）。

第六章 监督管理

第四十六条 承租人有下列行为之一的，市公共租赁住房管

理中心应当解除租赁合同，收回公共租赁住房，并记入住房保障家庭诚信档案，5年内不得再次申请公共租赁住房：

（一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式承租公共租赁住房的；

（二）擅自改变公共租赁住房结构或使用性质的；

（三）承租的公共租赁住房无正当理由连续空置6个月以上的；

（四）拖欠租金累计6个月以上的；

（五）在公共租赁住房中从事违法活动的；

（六）违反租赁合同约定或有关规定的其他行为。

承租人有前款（二）、（三）、（六）所列行为，责令按中等偏下收入家庭租金标准的2倍补缴从违法行为发生之日起的租金，并处以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；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十七条 有下列行为之一的，市公共租赁住房管理中心应当依据《公共租赁住房管理办法》第三十四条规定予以处罚：

（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性质、用途，以及配套设施规划用途的。

第四十八条 有下列情形之一的，承租人应当在1个月内腾退公共租赁住房：

(一) 提出续租申请但经审核不符合续租条件的;

(二) 租赁期内, 承租人通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房不再符合公共租赁住房保障条件的;

(三) 租赁期内, 承租人承租或者承购其他保障性住房的;

(四) 承租人在租赁期间死亡, 共同申请人均不符合保障条件的;

(五) 合同提前终止的其他情形。

承租人暂无法腾退的, 给予 3 个月的过渡期, 过渡期内按中等偏下收入家庭租金标准的 2 倍计租。过渡期满仍不腾退的, 由产权人依法申请人民法院强制执行。

第四十九条 国家机关工作人员和其他相关人员在公共租赁住房规划、计划、建设、分配、使用和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的, 依据相关法律法规追究责任。

第五十条 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。违反规定的, 由市住房和城乡建设局依照《房地产经纪管理办法》第 37 条规定予以处理。

附 则

第五十一条 本办法自发布之日起施行。