

张掖市公共租赁住房管理实施办法

(征求意见稿)

第一条 为进一步规范公共租赁住房的建设、分配和管理,根据《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部第11号令)、《关于加快推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知(甘建保〔2014〕162号)》《关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)、《甘肃省公共租赁住房管理办法》(甘政办发〔2010〕159号)、关于进一步规范公共租赁住房建设运营管理的通知甘建保〔2023〕83号等有关规定,结合我市实际,特制定本办法。

第二条 公共租赁住房是指政府提供政策支持,限定户型面积、供应对象和租金标准,面向城市中等偏下收入的住房困难家庭、新就业人员和进城务工人员供应的政策性保障住房(中等偏下收入是指家庭人均收入低于所在地人民政府公布的上年度城镇居民人均可支配收入,该标准由县、区政府定期调整并向社会公布)。

第三条 本市范围内公共租赁住房的规划、建设、分配、使用及监督管理,适用本办法。

第四条 公共租赁住房建设管理,应当在省、市政府指导下,

遵循政府组织、社会参与，多方建设、统一管理，公平公开、严格监管的原则实施，在加大政府对公共租赁住房投入的同时，要切实采取土地、财税、金融等政策支持，鼓励企事业单位建设公共租赁住房。

第五条 市政府对全市公共租赁住房工作负总责，对各县区政府实行目标责任管理。

第六条 市建设行政主管部门负责全市公共租赁住房工作的指导和监督管理，负责市政府直接投资建设、商品住房开发项目中配建的公共租赁住房的管理工作。

各县区建设行政主管部门负责本行政区域内公共租赁住房的建设管理工作。

市、县区民政部门负责城市中等偏下收入住房困难家庭的认定审核工作。

市、县区发展改革、城乡建设、监察、财政、规划、自然资源、发改、人社、公安、税务、金融等有关部门各司其职，负责公共租赁住房建设与管理的相关工作。

街道办事处(乡镇人民政府)负责公共租赁住房的申请受理、调查、审核等工作。

企事业单位利用自有土地建设公共租赁住房的，负责做好公共租赁住房建设的组织实施、管理等相关工作。

第七条 公共租赁住房建设筹资渠道：

（一）政府投资公共租赁住房建设资金主要渠道：中央安排的专项资金；财政年度预算安排资金；土地出让收益中安排资金；住房公积金增值收益中安排资金；银行、非银行金融机构和公积金贷款以及公共租赁住房租金收入等。

（二）非政府投资公共租赁住房建设资金主要渠道：中央安排的专项补助资金；银行、非银行金融机构和公积金贷款；公共租赁住房租金收入和企事业单位自筹资金等。

第八条 公共租赁住房投资建设实行“谁投资、谁所有”，投资者权益可依法转让，但不得改变公租房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

第九条 政府投资建设、商品住房开发项目中配建的公共租赁住房的租金收入，按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。

租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款以及公共租赁住房的维护、维修、日常管理。

第十条 政府投资建设、配建的公共租赁住房，建设用地按照划拨方式供应。其他方式投资的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。

有偿方式出让的，土地出让收益、地方政府权限范围内的税费，原则上全额安排用于公共租赁住房建设。

第十一条 公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

- (一) 国有投资公司集中建设的住房；
- (二) 政府从市场上回购或租赁符合条件的住房；
- (三) 在商品住房开发项目中配建的住房；
- (四) 企事业单位利用自有土地建设的住房；
- (五) 社会捐赠及其他渠道筹集的住房。
- (六) 调整并入公共租赁住房的廉租住房（2014年“两房”

并轨后统称为公共租赁住房）。

第十二条 公共租赁住房面积控制在40—90平方米，套型为一居室、一室一厅、两室一厅，以60平方米小户型为主，根据家庭人数不同配置相应面积的住房。

(一) 政府出资新建的公共租赁住房采取集中建设或配建相结合的方式，面积控制在60平方米以内，套型以一室一厅、两室一厅小户型为主。

(二) 劳动密集型企业利用自有土地建设的公共租赁住房，面积控制在40平方米以内，套型以一居室公寓为主。

(三) 为利于引进人才，可适当建设部分90平方米以内的三居室公寓，配建比例不超过公共租赁住房总量的30%。

第十三条 新建公共租赁住房应当充分考虑住房困难家庭对交通、就业、就学、就医等需求，合理安排区位布局。

第十四条 公共租赁住房建设用地纳入住房规划年度实施计划，列入年度土地利用计划并优先保障。

第十五条 企事业单位利用符合城市总体规划的自有土地进行公共租赁住房建设，涉及改变土地用途的，应按照规定变更为住宅用地后，方可进行建设。

第十六条 在商品住房开发项目中应配建一定比例的公共租赁住房，自然资源部门应将配建面积、套型结构、装修标准等内容作为土地出让的条件在《土地出让合同》中予以明确。

第十七条 市、县区建设行政主管部门依据《土地出让合同》和项目建筑设计方案确定的内容，与竞得土地的房地产开发企业签订《保障性住房配建合同》，作为办理土地、规划、施工、商品房预售手续的要件之一。

第十八条 市、县区政府直接投资建设、配建的公共租赁住房，由市、县区建设行政主管部门无偿接收后登记确权，统一配租。

第十九条 凡不按比例配建的，自然资源、建设、规划等相关部门不得审批新的房地产开发项目。建设行政主管部门不得发放商品房预售许可证。

第二十条 公共租赁住房要达到基本设施完善、功能齐全，具备基本居住条件。

第二十一条 公共租赁住房的建设，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，提高住宅建设的整体水

平。

第二十二条 公共租赁住房项目的竣工验收和保修，必须执行国家有关规范。

第二十三条 公有住房转换为公共租赁住房的工作程序由城市建设行政主管部门会同有关部门另行制定。

第二十四条 申请公共租赁住房以家庭为单位，每个家庭确定1名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。个人申请公共租赁住房的，本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请承租1套公共租赁住房。

第二十五条 申请人应当年满18周岁，在本地有稳定工作，符合当地政府收入限制规定的本市无住房或家庭人均住房建筑面积在16平方米以下的住房困难家庭、大中专院校毕业新就业学生、外地来张工作及进城务工的无住房人员。

第二十六条 同时具备下列条件的中等偏下收入住房困难家庭可以申请公共租赁住房：

- （一）家庭成员中至少有1人取得本市常住户口；
- （二）无住房或人均住房建筑面积在16平方米以下；
- （三）家庭人均年收入符合政府规定的收入标准。

第二十七条 同时具备下列条件的新就业人员可以申请公共租赁住房：

- （一）有本市常住户口；

(二) 已与用人单位签订劳动合同 1 年以上;

(三) 本人在本市、县区范围内无自有住房且未租住公有住房的;

(四) 申请人所在单位出具的担保书和申请人收入证明。

第二十八条 同时具备下列条件的进城务工人员可以申请公共租赁住房:

(一) 连续缴纳社会保险 1 年以上或累计缴纳社会保险 3 年以上;

(二) 已与用人单位签订 1 年以上的劳动合同;

(三) 家庭人均年收入符合政府规定的收入标准;

(四) 在本市范围内无自有住房;

(五) 非本地区的户籍证明;

(六) 申请单位出具的担保书和申请人员的收入证明。

第二十九条 中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房时, 应向户籍所在地的街道办事处(乡镇人民政府) 提出申请, 并提交下列材料:

(一) 《公共租赁住房申请表》;

(二) 家庭成员有效身份证件、户口簿;

(三) 婚姻状况证明;

(四) 其他需要提供的相关材料。

第三十条 新就业人员和进城务工人员申请公共租赁住房

的,由用人单位统一向单位所在地的街道办事处(乡镇人民政府)提出书面申请,并提交下列材料:

(一)《公共租赁住房申请表》;

(二)申请人身份证、户口簿(户籍证明)、学历证明、劳动合同、社会保险缴纳证明;

(三)申请单位出具的担保书和申请人员的收入证明;

(四)申请单位营业执照等;

(五)其他需要提供的相关材料。

第三十一条 市、县区政府引进的特殊专业人才和在本地工作的全国、省部级劳模、英模、荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭按属地申请公共租赁住房,原则上不受收入限制,同时应提交下列材料:

(一)引进的特殊专业人才由市、县区人事部门出具引进人才证明;

(二)省部级以上劳模、英模提供劳模、英模证书;

(三)荣立二等功以上的复转军人提供立功受奖证书。

第三十二条 居住证持有人、退役军人、教师、青年医生、环卫工人、公交司机、家政服务人员等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员,同时应提交下列材料。

(一)申请人须提供《公共租赁住房申请表》

(二) 申请人身份证 (复印件)

(三) 户口本 (复印件) 或居住证 (复印件)

(四) 劳动合同 (复印件)

(五) 缴纳职工养老保险 (三个月) 证明

(六) 申请人未享受政策性住房保障承诺。

(七) 外地户籍申请人及家庭成员, 需提供本人在户籍所在住房保障部门出具的住房相关证明。

第三十三条 张掖城区市直各部门、市直企事业单位、群团组织、市属国有企业无房职工, 中央企业和省属驻张单位无房职工, 市政府引进的高层次人才。保障市政府重点项目建设符合保障条件的无房人员。 同时应提交下列材料:

(一) 申请人须提供《公共租赁住房申请表》

(二) 申请人身份证 (复印件)

(三) 户口本 (复印件) 或居住证 (复印件)

(四) 劳动合同 (复印件)

(五) 缴纳职工养老保险 (三个月) 证明

(六) 申请人未享受政策性住房保障承诺。

(七) 其他需要提供的材料。

第三十四条 对符合当地住房保障条件且有未成年子女的家庭, 可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。

第三十五条 公共租赁住房的供应对象按房源筹集渠道分

类实施。

（一）政府直接投资建设、在商品房开发项目中配建的公共租赁住房，供应对象主要为本地区中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和进城务工的无住房人员。

（二）企事业单位利用自有土地建设的公共租赁住房，供应对象资格的认定标准由企事业单位书面提出申请，经市、县区建设行政主管部门核定后，由企事业单位安排符合核定标准的供应对象办理入住手续，并报市、县区建设行政主管部门备案。

（三）劳动密集型企业建设的公共租赁住房，供应对象为企业内部的无房员工，供应对象的认定标准和范围由企业制定，报市、县区建设行政主管部门备案后执行。

第三十六条 县、区相关部门应当在 15 日内完成公共租赁住房申请资料的审核。经审核符合条件的，按程序进行公示，公示无异议或者异议不成立的登记为轮候对象并向社会公开；不符合条件的，书面告知申请人并说明理由。申请人对审核结果如有异议，可以自收到书面告知之日起 10 日内，向审核部门申请复核。原审核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。

第三十七条 经审核符合条件的中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和进城务工人员，由市、县区建设行政主管部门可通过综合评分、随机摇号进行配租，确定后按照下列规定办理

手续：

（一）中等偏下收入住房困难家庭，由市、县区建设行政主管部门与申请人签订《公共租赁住房租赁合同》，办理入住手续。

（二）新就业人员和进城务工人员，由市、县区建设行政主管部门与申请单位、新就业职工签订《公共租赁住房租赁合同》，办理入住手续。申请单位应建立租金支付或租金汇缴制度。

第三十八条 《公共租赁住房租赁合同》期限为5年，合同中应当明确下列内容：

（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）物业服务费、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。

第三十九条 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，不得用于从事其他经营活动。

第四十条 公共租赁住房承租人不得擅自对住房进行装修、

改变原有使用功能和内部结构。

第四十一条 公共租赁住房承租人收入、人口、住房等情况发生变化的，应当自发生变化之日起30日内如实向户籍所在地的街道办事处（乡镇人民政府）提交书面申请。街道办事处（乡镇人民政府）应当根据实际情况重新审核，对不符合申请条件的家庭及时报市、县区建设行政主管部门进行登记并安排退出。

第四十二条 承租公共租赁住房实行年度复查制度。复查工作由市、县区监察部门牵头，民政部门、建设行政主管部门、街道办事处（乡镇人民政府）参加，对中等偏下收入住房困难家庭申报的家庭收入、人口及住房变动情况进行复查；对新就业人员和进城务工的承租人，由用人单位向市、县区建设行政主管部门提供材料，配合做好复查工作。

第四十三条 企事业单位、劳动密集型企业公共租赁住房租赁对象的年度复查工作，由企事业单位负责组织实施。并将复查结果报市、县区建设行政主管部门备查。

第四十四条 集中建设公共租赁住房的物业管理，由建设单位选聘有资质的物业公司委托管理。

企事业单位、劳动密集型企业建设的公共租赁住房的日常管理，由单位具体负责。

第四十五条 公共租赁住房的租金标准应依据社会经济发展水平、房源筹集渠道、保障对象承受能力以及市场租金水平等

因素综合考虑，以保证正常使用和维修管理为原则，由市、县区政府价格主管部门会同财政、建设行政主管部门研究确定。原则上应控制在房屋市场租金标准的70%左右。租金实行动态调整，每2年向社会公布1次。

承租人家庭中的孤、老、病、残等特困家庭，无能力支付租金的，可以向县、区建设主管部门申请动态调整租金减免或补贴额度。

第四十六条 租赁合同期满，经资格审核符合条件的，重新签订租赁合同，不符合条件的退出公共租赁住房。

第四十七条 承租人通过购买、获赠、继承等方式在申请公共租赁住房所在地获得其他住房或在租赁期内收入超过政府规定标准的，应当退出公共租赁住房。

第四十八条 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回承租的公共租赁住房，其申请人和共同申请人5年内不得再次申请：

- (一) 采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；
- (二) 转借、转租或者擅自出售、调换公共租赁住房的；
- (三) 改变公共租赁住房结构或使用性质的；
- (四) 承租人无正当理由连续空置6个月以上的；
- (五) 拖欠租金累计6个月以上的；

(六) 在公共租赁住房中从事违法活动的；

(七) 违反租赁合同约定的其他行为。

(八) 承租人有其他住房的，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。

第四十九条 对违规使用公租房或不再符合保障条件的承租人，综合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等多种方式，提升退出管理效率。

第五十条 政府投资建设的公共租赁住房，享受廉租住房建设的有关土地供应及税费减免等优惠政策。

第五十一条 政府投资建设的公共租赁住房，需要使用住房公积金贷款的，按照国家有关规定执行。

第五十二条 公共租赁住房运营的税收优惠政策按照国家有关规定执行。

第五十三条 政府投资建设、配建的公共租赁住房，免收城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金。

第五十四条 社会捐赠住房作为公共租赁住房的，按照国家规定的有关税收优惠政策执行。

第五十五条 县区建设行政主管部门应当建立公共租赁住房档案，记载规划、建设和承租人的申请、审核、轮候、配租以及违法违规情况等有关信息。

第五十六条 有关单位为公共租赁住房申请人出具虚假证明材料的，对其主管人员及直接责任人依法依规追究责任。

第五十七条 公共租赁住房建设单位有下列行为之一的，5年内不得参与公共租赁住房建设，并由市、县区房产、自然资源、规划、城乡建设等部门根据有关规定进行处罚：

（一）擅自改变公共租赁住房土地用途的；

（二）擅自销售公共租赁住房的；

（三）擅自改变公共租赁住房单套建筑面积和套型结构比例的。

第五十八条 房地产中介机构违规接受公共租赁住房承租人委托，为其代理转让、出租的，由市、县区建设行政主管部门对房地产中介机构依法处理。

第五十九条 市、县区建设行政主管部门及其工作人员，要严格依法行政，规范管理，自觉接受社会的监督。对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为，要依法依规追究责任。

第六十条 在满足公共租赁住房保障对象需求的前提下，富余的公共租赁住房可以用作保障性租赁住房。也可以将城镇稳定就业的非户籍住房困难家庭纳入保障范围，并于保障性租赁住房对象衔接。用作保障性租赁住房的，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金的80%确定。

第六十一条 各县区政府可依据本办法制定实施细则。

第六十二条 本办法自发布之日起施行。有效期五年。