

广汉市人民政府文件

广府发〔2016〕14号

广汉市人民政府 关于印发《广汉市公共租赁住房管理办法》的 通知

各乡镇人民政府，市级有关部门：

《广汉市公共租赁住房管理办法》已于2016年10月25日经广汉市十七届人民政府第118次常务会议审议通过，现印发你们，请认真组织实施。



广汉市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《住房和城乡建设部 财政部 国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）和《四川省住房和城乡建设厅 四川省发展改革委 四川省财政厅关于推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》（川建保〔2014〕451号）文件精神，实行公共租赁住房和廉租住房并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房，统一规划建设、统一准入分配、统一租赁管理。为完善我市住房保障制度，加快住房保障体系建设，现结合实际，制定本办法。

第二条 我市范围内公共租赁住房的规划、房源筹集、配租、准入、退出、维修、管理和监督等活动，适用本办法。

本办法所称我市范围是指广汉市行政区划所辖范围（含德阳高新西区）。

第三条 本办法所称公共租赁住房（含廉租住房和公共租赁住房），是指政府和各类机构按照合理标准筹集，限定套型面积和租金水平，面向符合规定条件的城市低收入（含最低保障）家庭、中等偏下收入家庭、新就业无房职工和有稳定职业并在广汉实际居住满六个月的外来务工人员（含农民工）中住房困难群体出租的保

障性住房。

第四条 广汉市住房和城乡建设局（以下简称住建局）是公共租赁住房管理工作的行政主管部门，雒城镇辖区内公共租赁住房工作由广汉市保障性住房管理所负责实施，雒城镇辖区外公共租赁住房由所在地乡镇人民政府或德阳高新西区管委会具体负责本辖区内的公共租赁住房的申请受理、审核、配租、使用管理等工作。

雒城镇等相关乡镇人民政府、高新西区、发改、财政、国土、住建、人社、公安、国资、民政、地税、国税、统计、审计、监察、工商质监、银监、住房公积金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 保障资金及建设管理

第五条 公共租赁住房保障资金来源主要包括：

（一）中央和省级财政下达的廉租住房、公共租赁住房保障专项资金，并轨后中央、省级和地方政府原用于廉租住房建设的资金来源渠道，调整用于公共租赁住房建设；

（二）地方政府年度财政预算安排的保障性住房建设专项配套资金；

（三）土地出让净收益中安排的公共租赁住房保障资金；

（四）政府的公共租赁住房租金收入；

(五) 社会捐赠及其他方式筹集的资金。

第六条 公共租赁住房保障资金实行专账管理，专项用于公共租赁住房建设、筹集房源、发放租金补贴，以及公共租赁住房的管理、维修和相关费用支出。

第七条 公共租赁住房来源主要通过新建、改建、收购、长期租赁、盘活存量公有住房、接受捐赠等方式筹集。可由政府投资，也可由政府提供政策支持、社会力量投资。

第八条 政府投资建设的公共租赁住房，根据批准的住房保障规划和保障性安居工程年度建设计划，由市、相关乡镇、德阳高新西区确定的建设机构落实具体工程项目，按照政府投资工程项目建设规定管理；社会力量投资建设的项目，按照企业投资项目建设规定管理。公共租赁住房应严格履行法定的基本建设程序，落实招标投标、项目法人责任制、合同管理、工程监理等制度。

第九条 新建公共租赁住房分为成套型和宿舍型。成套公共租赁住房，单套建筑面积控制在 60 平方米以下（以 40 平方米左右为主）；以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行国家宿舍建筑设计规范。

公共租赁住房建设坚持经济、适用原则，完成室内基本装修，满足基本居住要求。推行绿色建筑标准，推广新技术、新设备、新材料、新工艺。

第十条 公共租赁住房选址应符合城乡规划和土地利用总体

规划的重要内容，合理安排布局。新建公共租赁住房采取配建与集中建设相结合的方式，集中建设的应考虑居民就业、就医、就学、出行等需要，根据需要配套建设社区组织办公用房和居民公益性服务设施，同步建设商业等配套生活服务设施。

第十一条 公共租赁住房严格按国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，严格执行抗震设防和建筑节能等强制性标准，工程项目实行分户验收和质量终身负责制度。建设单位须在建筑物明显部位设置质量责任永久性标牌，接受社会监督。

第十二条 落实国家、省建设公共租赁住房的税费优惠政策，免收相关行政事业性收费和政府性基金。

第十三条 公共租赁住房住宅部分应整体进行登记，由房屋登记部门在房屋所有权证上注明“公共租赁住房”字样及用地性质。经营性配套设施可独立登记，依法出租。

第十四条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。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。

第三章 保障对象

第十五条 本办法中的自有产权房是指申请人及其共同申请人在广汉市范围内的住房（包括商品房、集资建房、房改房、经济适用房、签约备案的商品房；享受过购买解困房、限价商品房、征收房屋（征地）安置房等政策性住房）和营业用房，并包括在申请之日前3年内（含3年）在广汉市购买、出售、赠与、受赠、自行委托拍卖过的房产。

本办法中的共同申请人，包括配偶和具有法定赡养、扶养或者抚养关系，并长期共同生活的人员；个人是指年满18周岁及以上的未婚人士或离异、丧偶人士。

本办法所称城市中等偏下收入住房困难家庭，是指本市行政区域范围内，家庭人均年收入低于上年度城镇常住居民人均可支配收入的80%、人均住房面积在保障标准（家庭人均住房建筑面积16平方米）以下的家庭。

第十六条 有下列情形之一的不能申请公共租赁住房：

- （一）无民事行为能力、限制民事行为能力的单身人士；
- （二）转让自有产权房不足3年（含3年）。

第十七条 户籍在广汉市的城市低收入住房困难家庭，同时具备下列条件可以提出申请：

- （一）申请人具有广汉市常住城镇居民户口且实际居住满1年（含1年）以上，共同申请人户口迁入广汉市（城镇居民户口）须满2年（含2年）以上的家庭；

(二) 享受城市最低生活保障待遇或按照《广汉市城市低收入家庭经济状况核对办法》，由民政部门认定的低收入家庭；

(三) 申请人与共同申请人无自有产权房、其他福利房或未承租公房或申请家庭人均住房建筑面积未超过 16 平方米的住房困难户。

第十八条 户籍在广汉市的城市中等偏下收入住房困难家庭，同时具备下列条件可以提出申请：

(一) 申请人具有广汉市常住城镇居民户口且实际居住 5 年以上，共同申请人户口迁入广汉市（城镇居民户口）须满 2 年以上的家庭；

(二) 本年度家庭人均年收入低于上年度城镇常住居民人均可支配收入的 80%（家庭人均年收入按实际家庭成员来确定。上年度城镇常住居民人均可支配收入由市统计局根据统计结果发布）；

(三) 申请人与共同申请人无自有产权房、其他福利房或未承租公房。

第十九条 同时具备下列条件的新就业人员可以提出申请：

(一) 具有全日制普通中专或职业高中以上学历；

(二) 自毕业的次月起计算，毕业不满八年（不含八年）；

(三) 已与用人单位签订劳动（聘用）合同并缴纳社会保险，机关、事业单位在编工作人员具有进入单位的证明文件；

(四) 申请人和共同申请人在广汉市范围内无自有产权住房和其它政策性福利房且未承租公房。

第二十条 户籍在广汉市市区范围以外且在工作所在地乡镇以外和广汉市范围以外但在广汉市的从业人员，同时具备下列条件可以申请：

(一) 在广汉市工作且实际居住均满六个月以上；

(二) 本年度家庭人均年收入低于上年度广汉市城镇常住居民人均可支配收入；

(三) 已与用人单位（用人单位须有组织机构代码证书或营业执照）正式签订劳动（聘用）合同；

(四) 截至申请之日连续在广汉市参加社会保险并缴纳了社会保险往前推算满六个月以上（含六个月）；

(五) 申请家庭在广汉市范围无自有产权住房，其它政策性福利房且或未承租公房。

第二十一条 在广汉市区（乡镇）内自主创业，取得工商营业执照并正常营业六个月以上，同时符合第二十条（一）（二）（四）

（五）款的可向经营所在地乡镇人民政府或德阳高新西区管委会提交申请。

第四章 申请

第二十二条 申请以家庭或者个人为基本申请单位。每个申请家庭原则上以户主作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。

申请人已婚的，其配偶以及未成年子女应作为共同申请人。

第二十三条 城市低收入（含最低保障）住房困难家庭申请公共租赁住房，由申请人向户籍所在地社区居委会、乡镇人民政府提出书面申请，并提交下列材料：

（一）书面申请书（申请人户籍所在地居委会加盖公章）；

（二）申请人及共同申请人的身份证和户口簿（提交复印件，核查原件）；

（三）属最低生活保障对象的出具《低保证》；

（四）居住证明及住房情况证明；

（五）户籍在广汉市以外的共同申请人，应提供由户籍所在地房管部门出具住房证明（有无自有产权住房、有无直管公房及有无保障性住房），或由当地村、乡镇人民政府机关出具的有无房屋的情况证明；

（六）其它所需材料。

第二十四条 城市中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，由申请人向户籍所在地社区居委会、乡镇人民政府提出书面申请，并提交下列材料：

（一）书面申请书（申请人户籍所在地居委会加盖公章）；

（二）家庭成员身份证件、户口簿复印件（提供原件核查）；

（三）收入证明。由申请人及共同申请人所在单位出具的年收入证明（加盖单位行政章和财务章）。单位出具营业执照（提交

复印件，加盖公章)、提供单位联系电话(座机号码)。若无正式单位，本人书写承诺书并捺印;

(四)提交劳动(聘用)合同证明材料(提交复印件，核查原件);

(五)居住证明及住房情况证明;

(六)户籍在广汉市以外的共同申请人，应提供由户籍所在地房管部门出具住房证明(有无自有产权住房、有无直管公房及有无保障性住房)，或由当地村、乡镇出具的有无房屋的情况证明;

(七)其他所需材料。

第二十五条 新就业人员的公共租赁住房申请由单位统一向单位所在地社区居委会、乡镇人民政府或德阳高新西区管委会提出书面申请(不受理个人申请)，并提交下列材料:

(一)单位书面申请书(须明确入住人员，单位加盖公章);

(二)单位担保书，对入住人员以及提供材料的真实性作出承诺(加盖公章);

(三)单位营业执照(提供复印件，加盖公章);

(四)承租人及其父母的身份证和户口簿(提交复印件，核查原件);

(五)居住证明及住房情况证明;

(六)承租人已婚者须提交子女、配偶及其父母的身份证和户口簿(提交复印件，核查原件);

(七)承租人的学历证明(提交复印件,核查原件);

(八)申请人的劳动(聘用)合同(提交复印件,核查原件),机关、事业单位在编人员具有进入单位的证明文件;

(九)参加社会保险证明;

(十)其他所需材料。

申请单位在申请时必须明确入住人员名单,并对入住人员以及提供材料的真实性作出承诺。

申请经批准后,由申请单位、新就业人员与所在地乡镇人民政府或德阳高新西区管委会签订三方合同。

第二十六条 外来务工人员(含农民工)申请公共租赁住房,由申请人向务工人员所在地社区居委会、乡镇人民政府或德阳高新西区管委会提出书面申请,并提交下列材料:

(一)书面申请书(申请人户籍所在社区居委会、村委会加盖公章);

(二)申请人及共同申请人的身份证和户口簿(提交复印件,核查原件);

(三)收入证明。由申请人及共同申请人所在单位出具的年收入证明(加盖单位行政章和财务章)。单位出具营业执照(提交复印件,加盖公章)、提供单位联系电话(座机号码)。若无正式单位,本人书写承诺书并捺印;

(四)提交劳动(聘用)合同证明材料(提交复印件,核查

原件);

(五) 居住证明及住房情况证明;

(六) 截止申请日起连续在广汉市参加社会保险并缴纳社会保险费六个月以上(含六个月)证明文件;

(七) 其它所需材料。

第二十七条 政府引进的特殊专业人才、市级及市级以上劳动模范和荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭可以申请承租公共租赁住房,不受收入限制。安置后租金按照中等偏下收入家庭标准收取。

第五章 审核

第二十八条 申请人在提交申请的同时书面授权审核部门(市住建局、市民政局等相关部门)核查其申报的个人及其家庭成员与准入审核直接相关的信息。申请人不同意书面授权核查的,不受理其申请。

第二十九条 申请人提交的申请材料齐全的,社区居委会、乡镇人民政府、德阳高新西区管委会应当自受理之日起 20 个工作日内,完成调查和初审工作,提出初审意见,并在当地进行第一次张榜公示,公示期限为 5 个工作日。经公示无异议或异议不成立的,将申请人的初审意见和申请材料一并报送相关部门复审。

市民政局应当按广汉市人民政府办公室印发的《关于印发

《广汉市城市低收入家庭经济状况核对办法》的通知》（广府办〔2013〕67号）文件规定，自收到低收入（含最低保障）家庭申请材料之日起2个工作日内与市住建局、市人社局、市公安局、市工商质监局、市国土局、住房公积金等部门进行信息比对，相关部门应当在10个工作日内将信息比对结果反馈市民政局，市民政局在收到各相关部门信息比对结果后，3个工作日内对低收入（含最低保障）申请人家庭经济状况提出审核意见并反馈市住建局。

经相关部门审核符合规定条件的，由市住建局会同相关乡镇人民政府或德阳高新西区予以公示，公示期限为5个工作日。

经复审或举报查实不符合规定条件的，市住建局会同相关乡镇人民政府或德阳高新西区应当书面通知申请人，说明理由，并退回申请材料，申请人对审核结果有异议的，可向市住建局申请复核，市住建局应会同相关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第六章 保障方式和配租

第三十条 公共租赁住房实行实物配租和租赁补贴相结合的保障方式，根据广汉市实际情况及保障对象的分类在《广汉市城市公共租赁住房申请审批表》中确定保障方式。

（一）实物配租。符合配租条件的家庭或个人只能申请承租一套公共租赁住房。

由公共租赁住房所在乡镇人民政府（雒城镇辖区内为广汉市保住所）或德阳高新西区管委会或用工单位向保障对象提供住房，并按照一定标准收取租金。成套住宅主要供应符合条件的城市低收入（含最低保障）家庭、中等偏下收入家庭、外来务工人员（含农民工）。集体宿舍主要供应符合条件的新就业职工。

（二）租赁补贴。由乡镇人民政府向符合条件的且未承租政府投资建设的公共租赁住房的保障对象发放公共租赁住房租金补贴，支持其自行承租住房。发放租赁补贴先行在城市低收入（含最低保障）家庭中实施、中等偏下收入家庭可进行试点，随后逐步扩大到其他保障对象。无正当理由拒绝实物配租安置的，乡镇人民政府有权停止发放租赁补贴。

第三十一条 配租实行分类轮候制度。

合理确定轮候期限和轮候排序规则。公共租赁住房轮候排序和分配供应，对民政部门认定的最低生活保障家庭、分散供养的三无人员，纳入住房救助范围，依申请优先保障。对国家和省政府明确的优抚对象，应予照顾，同等条件下优先保障。以一定比例定向供应给农民工，并将向农民工和外来务工人员定向供应公共租赁住房的工作制度化，形成长效机制。

第三十二条 政府投资修建的公租房租金标准，按照市发改局确定的租金标准收取。租金每三年调整一次，租金标准由市发改局报市政府审核后对外公布。社会力量投资修建的公共租赁住

房租金标准可参照政府投资修建的公租房标准执行。

保障性住房小区物业管理费用按梯度收取，城市低收入（含最低收入）家庭按 10 元/月/户收取，城市中等偏下收入家庭、新就业人员、外来务工人员（含农民工）按政府招标价的 70%收取，其余部分由政府补贴。

第三十三条 公共租赁住房建筑面积与申请人的保障面积相对应。

新就业人员的住房安排，由各单位拟定的租赁安置方案确定。

外来务工人员（含农民工）的住房安排，主要通过租赁在高新西区集中建设的集体公寓和宿舍以及用工企业自建的集体宿舍，解决居住困难。

第三十四条 除不可抗力外，符合公共租赁住房承租条件的申请对象发生以下情况之一的，当年度内不得再次申请：

- （一）未在规定的地点、时间参加选房的；
- （二）参加选房但又放弃的；
- （三）已选房但拒绝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）其他放弃保障资格的情况。

第三十五条 由德阳高新西区、企业等单位自建的公共租赁住房，可依照本办法规定，根据本单位实际制定相应的承租标准

并将配租方案、分配结果报市住建局备案。

第七章 租改售试点

第三十六条 对已实施公共租赁住房保障的城市中等偏下收入、新就业职工和外来务工人员（含农民工）家庭实施“租改售”的共有产权制度试点，然后在总结经验的基础上，分期、分批在市区现有已交付使用的保障性住房小区推开。

试点范围内的公共租赁住房承租人在租满一年经资格复审后，可以申请购买其所租住的公共租赁住房的部分产权（暂定为50%）；也可在租满五年后申请购买其所租住的公共租赁住房的完全产权。具体实施办法另行规定。

第八章 使用与管理

第三十七条 公共租赁住房租赁合同期限一般为三年，在租赁合同期内不调整租金。合同到期确需续租的，承租人应当在租赁期满三个月前向当地乡镇人民政府或德阳高新西区管委会提出申请，由其会同有关部门进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同，租金根据承租人家庭收入进行调整，按当年度广汉市发展和改革局公布的标准执行。原已签订的廉租住房租赁合同在租赁期内可继续使用，期满变更或续签的，使用公共租赁住房租赁合同。

第三十八条 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。

第三十九条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的性质、用途及其配套设施的规划用途。

第四十条 承租人不得擅自装修所承租的公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的管理单位书面同意。租赁合同期限届满后，承租人放弃对公共租赁住房装修部分的任何权利。

第四十一条 集中建设的保障性住房小区交付使用时，当地乡镇人民政府或德阳高新西区管委会应当将其纳入属地管理，实行社区化服务，依托社区为保障对象提供均等的政府公共服务和社会服务。乡镇人民政府或德阳高新西区管委会可委托物业服务公司在保障性住房小区内实施有关住房保障管理和服务工作，也可鼓励居民自我管理、自我服务。

在普通商品住宅建设项目中配建的保障性住房的物业服务，纳入住宅小区统一实施物业服务。

第四十二条 乡镇人民政府或德阳高新西区管委会及相关单位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，保障档案数据的完整、准确，并根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时变更住房档案，建立承租人信用档案，实现档案的动态管理。

第九章 退出机制

第四十三条 承租人有下列行为之一的，应腾退公共租赁住房：

- （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。

承租人拒不腾退公共租赁住房的，乡镇人民政府或德阳高新西区管委会应当责令其限期退回；逾期不腾退的，可以依法申请人民法院强制执行。

第四十四条 承租人累计 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。

第四十五条 租赁期届满需要续租的，承租人应按第三十七条规定提出续租申请。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；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。

第四十六条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；

（三）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内按照合同约定的租金标准缴纳。

搬迁期满未腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；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。

第十章 法律责任

第四十七条 住房城乡建设（住房保障）主管部门、乡镇、德阳高新西区管委会及其工作人员在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，对负有责任的主管人员及责任人员依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条 对公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位、申请人、承租人、房地产经纪机构及其经纪人若违反《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）相关规定的按照《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）第三十四条至第三十七条予以处理。

第十一章 附则

第四十九条 本办法由广汉市住房和城乡建设局负责解释。

第五十条 本办法自印发之日起施行，有效期三年。广汉市人民政府2009年发布的《广汉市城市低收入住房困难家庭廉租住房保障办法》（试行）同时废止。

信息公开选项：主动公开

广汉市人民政府办公室

2016年10月31日印发
