

渭南市住房和城乡建设局
渭南市发展和改革委员会
渭南市财政局
渭南市国土资源局
渭南市人民政府纠正行业不正之风办公室

文件

渭建函〔2018〕352号

关于下发《渭南市公共租赁住房建设 管理实施意见》的通知

各县（市、区）人民政府，渭南高新区、经开区、卤阳湖管委会，市人民政府各工作部门：

2014年以来，我市住建、发改、财政、国土、纠风办五部门联合下发了《渭南市廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理实施意见》（试行）（渭建发〔2014〕87号），为全市公共租赁住房建设管理提供了根本遵循，对解决城镇中等偏下收入家庭住房困难发挥了重要作用。为进一步加强公共租赁住房建设管理，根据省住建厅、财政厅《关于进一步加强公租房分配管理工作的通知》（陕建

发[2018]326号)精神,结合我市实际,我们对原《渭南市廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理实施意见》(试行)进行了修改完善,制定了《渭南市公共租赁住房建设管理实施意见》,现印发你们,请结合实际,抓好贯彻落实。

附:《渭南市公共租赁住房建设管理实施意见》

渭南市住房和城乡建设局

渭南市发展和改革委员会

渭南市财政局

渭南市国土资源局

渭南市人民政府
纠正行业不正之风办公室

2018年12月13日

渭南市公共租赁住房建设管理实施意见

第一章 总 则

第一条 为进一步完善住房保障体系，统筹廉租住房和公共租赁住房建设管理，根据《廉租住房保障办法》（住建部等9部门令第162号）、《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、省住建厅等5部门《关于廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理的指导意见（试行）》（陕建发[2013]336号）以及省住建厅、财政厅《关于进一步加强公租房分配管理工作的通知》（陕建发[2018]326号）文件精神，结合本市实际，制定本实施意见。

第二条 本意见所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等以下收入住房困难家庭和新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员中的住房困难者出租的保障性住房，包括2008年以来我市建设的所有公共租赁住房 and 廉租住房。

公共租赁住房的保障方式分为实物配租和租赁补贴。

实物配租是指县级以上地方人民政府提供住房，出租给符合条件的保障家庭，并按照保障家庭收入水平分档收取租金。

租赁补贴是指未享受实物配租的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业外来务工人员自行租赁社会住房，由政府在一定时期内核发的货币补贴。

第三条 本市行政区域内公共租赁住房的建设、分配、使用、退出和管理适用本实施意见。

第四条 公共租赁住房管理遵循“统筹房源、梯度保障、政

府定价”的原则。“统筹房源”，是指将廉租住房和公共租赁住房统称为公共租赁住房，实行并轨运行；“梯度保障”，是指针对公共租赁住房保障对象的经济收入状况，对应不同档次收取房屋租金或发放租赁补贴；“政府定价”，是指公共租赁住房租金水平由住房保障部门协调物价部门确定，并结合市场变化，适时予以调整。

第五条 市政府统筹全市公共租赁住房保障工作，对涉及全市公共租赁住房的重大事项进行决策、协调和监督。

市住房和城乡建设部门负责全市公共租赁住房的管理、指导和监督工作。

县（市、区）地方人民政府住房和城乡建设部门负责本行政区域内的公共租赁住房建设、分配、入住管理工作，编制公共租赁住房建设规划和年度计划，会同发改、财政部门向上级主管部门申报公共租赁住房项目，组织公共租赁住房项目实施。

发改部门负责公共租赁住房项目立项审核的报批工作，中省补助资金的申请争取工作。

国土部门负责编制公共租赁住房用地计划，项目用地选址落实后负责公共租赁住房项目用地的预审、报批、供应和发证工作。

规划部门负责公共租赁住房建设规划审批工作，及时审批项目选址意见书、建设用地规划许可证，工程规划许可证等。

财政部门负责保障性住房建设资金筹集工作，及时拨付公共租赁住房市级建设配套资金。

民政部门负责核审保障对象是否为低收入家庭，做好城镇低收入家庭的认定工作，出具相关证明。

公安部门负责对申请人及共同申请人的家庭成员的车辆、户

籍登记变更等情况进行审核，出具相关查询信息证明。

物价部门负责做好公共租赁住房租金的政府定价工作。

监察部门负责保障性住房建设的全面监督工作，并对推进不力、工作滞后的单位和个人实施问责。

宣传部门负责组织新闻媒体，做好公共租赁住房建设对外宣传报道工作，并及时无偿地发布公共租赁住房建设的相关政策、信息以及工作进展情况。

街道办事处和社区负责辖区范围内公共租赁住房申请的受理，对申请人的家庭收入、住房状况是否符合条件规定进行初审认定、公示，并将符合条件的家庭申请材料报上级行政主管部门核准。

第二章 规划和建设

第六条 科学制定计划。各县（市、区）人民政府要在确保已进入“十二五”轮候计划的保障对象按期入住的基础上，进一步摸清中等以下收入住房困难家庭底数，合理确定“十三五”期间公共租赁住房建设计划和工作目标，以发放租赁补贴为主，实现应保尽保。

第七条 廉租住房并入公共租赁住房后，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。原用于租赁补贴的资金，继续用于补贴在市场租赁住房的保障对象。

第八条 完善基础设施和公共服务设施建设。各县（市、区）人民政府应充分考虑保障对象的就业、就学、就医等需求，统筹规划，合理选址，将项目优先安排在交通便利，生活方便，市政基础和公共服务设施相对完善的区域；市政基础设施和公共服务

设施要与公共租赁住房同步规划、同步建设、同步投入使用，为保障对象提供良好的居住条件和公共服务水平。

第九条 多种方式筹集房源。各县（市、区）人民政府要根据公共租赁住房实际需求，通过改建、收购、长期租赁等方式，或通过直接投资、实物参股、委托代建等多种形式引进社会资本参与住房建设，多渠道筹集公共租赁住房房源。

公共租赁住房以满足基本需求为原则。新建成的公共租赁住房，套型建筑面积控制在 60 平方米以内。

第三章 申请和审核

第十条 公共租赁住房业务申请实行常态化受理和联合审批机制。具体流程和时限由各县市区人民政府按有关规定制定。

申请对象主要包括：

- （一）城镇中等偏下收入住房困难家庭；
- （二）新就业职工；
- （三）在本地稳定就业达到规定年限的外来务工人员；
- （四）经政府批准引进的各类人才。

中等收入家庭人均收入按照上年度当地城镇居民家庭人均可支配收入确定。

中等偏下收入家庭收入线按照当地城镇居民家庭人均可支配收入的 80% 以下确定。

两人家庭（指两个成年人）人均收入标准上浮 10%，单身人员收入标准上浮 20%。

住房困难家庭指无住房或家庭人均住房建筑面积低于当地城

镇人均住房建筑面积的 60%。

第十一条 公共租赁住房的申请以已婚家庭、单亲家庭或符合规定条件的单身人士为基本申请单位。每个申请家庭应确定一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。

(一) 城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应同时具备下列条件：

1、申请人及共同申请的家庭成员具有本地城镇户籍，并在本辖区内工作或常住；申请人的配偶及子女非本县（市、区）申请城镇户籍，但随申请人一起生活居住的，可以作为共同申请家庭成员；

2、申请人家庭收入符合申请住房所在县（市、区）城镇中等偏下收入相关标准。

3、申请人及家庭成员名下车辆不超过 1 台，且车辆符合当地规定的价格标准。

4、申请人及共同申请人无住房，或者住房家庭人均住房建筑面积低于当地城镇人均住房建筑面积的 60%；

5、没有享受其他住房保障政策。

(二) 新就业职工申请公共租赁住房，应同时具备下列条件：

1、经组织、人社等部门招聘录用的机关、学校、企事业单位干部职工（含新就业大学生、青年教师、青年医生）；且在本地连续缴纳社会保险 1 年以上、并与用人单位签订 1 年以上的劳动合同。

2、从全日制中专以上院校毕业，且自毕业的次月起计算时间不超过 5 年的新就业人员。

3、具有本地城镇户籍或申请所在地居住证；

4、个人收入或家庭收入符合申请住房所在县（市、区）城镇中等偏下收入相关标准。

5、申请人及家庭成员名下车辆不超过1台，且车辆符合当地规定的价格标准。

6、申请人在就业所在地无住房，或者住房家庭人均住房建筑面积低于当地城镇人均住房建筑面积的60%；

7、没有享受其他住房保障政策。

（三）外来务工人员申请公共租赁住房，应同时具备下列条件：

1、年满18周岁，持有本辖区的居住证；

2、已与申请住房所在辖区用人单位或个体经营组织签订1年以上的劳动合同。个体生产经营人员持有本地工商营业执照和税务部门完税证明1年以上。

3、个人收入或家庭收入符合申请住房所在县（市、区）城镇中等偏下收入相关标准。

4、申请人及家庭成员名下车辆不超过1台，且车辆符合当地规定的价格标准。

5、申请人及共同申请人在就业所在地无住房，或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于当地城镇人均住房建筑面积的60%；

6、没有享受其他住房保障政策。

（四）经政府批准引进的各类人才，申请公租房，不受户籍、收入的限制。

第十二条 本章第十一条中所称没有享受其他住房保障政策，是指未享受下列情形之一：

- (一) 购买经济适用住房、限价商品住房;
- (二) 参加本单位内部集资建房;
- (三) 租住单位自管公房;
- (四) 政府提供的其他住房保障政策。

第十三条 无住房是指: 申请人和共同申请人在申请所在地无自有住房, 包括自建私房、房改房、集资房、经济适用住房、限价商品房、拆迁安置房(含待入住)、商品房(含已签订合同未取得产权证)等。

第十四条 申请人应当根据县(市、区)人民政府住房保障主管部门的规定, 提交申请材料, 并对申请材料的真实性负责。申请人应书面承诺县(市、区)人民政府住房保障主管部门核实其申报信息。

申请公共租赁住房, 应向其户籍所在地的社区或居住所在地的社区提出书面申请, 并提交下列材料:

- 1、个人住房申请书;
- 2、申请人及家庭成员身份证、户口簿; 非本市城镇户籍的申请人还需提供居住证;
- 3、新就业职工需提供招聘其所在单位的用人证明、聘用合同、社会保险缴纳证明。有稳定就业的外来务工人员需提供劳动合同, 或者从事个体生产经营的营业执照及完税证明;
- 4、婚姻状况证明;
- 5、申请人及家庭成员的收入证明;
- 6、申请人有车辆的, 需提供车辆价格发票。
- 7、申请人及家庭成员的住房证明。

- 8、符合优先配租条件的相关证明;
- 9、其他需要提供的材料。

第十五条 经政府批准引进的各类人才申请公共租赁住房，需提交申请人户籍证明，县（市、区）人才管理部门出具的引进专业人才证明，以及所在单位出具的住房困难证明等相关材料。

第十六条 申请及办理程序

（一）申请：申请人向户籍所在地社区提出申请。申请人为外来人员的由用人单位或本人向住地社区提出申请。未设社区的，申请人可直接向街道办事处（镇人民政府）提出申请。

（二）初审：社区应在10个工作日内受理、初审申请材料，并将符合条件的申请材料报送街道办事处（镇人民政府），同时在社区公示申请人名单。

街道办事处（镇人民政府）应当在15个工作日内对申请材料进行审查，对申请人的家庭收入、住房状况等是否符合规定条件进行认定，并将符合条件的家庭材料报住房城乡建设行政主管部门核准。

（三）审核：县（市、区）住房城乡建设行政主管部门应在20个工作日内完成审核审批程序，并将核准结果在当地电视、报纸、政府网站等媒体上公开。公开无异议后，通知保障对象，并将其列入轮候范围。

第十七条 对拒不配合调查，申请材料不齐全、不真实或者经审核不符合条件的，初审、复审或者审核部门应当退回其申请，书面告知申请人，并说明理由。

第四章 分配和管理

第十八条 公共租赁住房实行轮候分配制度，按照抽签、摇号或其他公平、公正的方式确定轮候及分房顺序。未经相关程序不得擅自改变分配对象和轮候次序。

第十九条 轮候期间，申请人工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应当主动和及时向原申请点如实提交书面材料，重新审核。

第二十条 优先原则

有下列情形之一的保障对象，予以优先轮候：

- （一）享受城镇最低生活保障的家庭；
- （二）孤寡老人或虽有法定赡养义务人，但赡养义务人无劳动能力、无赡养能力、无生活来源的；
- （三）军队抚恤优待对象和住房困难伤病残退休军人；
- （四）城镇残疾人家庭；
- （五）省部级以上劳模、城市见义勇为人员、城市归侨侨眷、计划生育特殊困难家庭；
- （六）优秀青年志愿者。

第二十一条 各县（市、区）公共租赁住房租金标准实行动态调整，每2年向社会公布一次。

第二十二条 房屋产权所有人或其委托的运营管理机构应与承租人签订书面租赁合同。合同期限不超过3年，公共租赁住房租赁合同内容包括：合同当事人的名称或姓名；房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；租赁期限、租金数额和支付方式；房屋维修责任；物业服务、水、电、燃气、

供热等相关费用的缴纳责任；退回公共租赁住房的情形；违约责任及争议解决办法；其他应当约定的事项。

第二十三条 公共租赁住房实物配租实施梯度保障。对保障对象根据其家庭收入情况实施分档租金、梯度保障。具体规定如下：

低收入住房困难家庭，指家庭收入在低保家庭收入线的 1.5 倍及其以下的家庭，住房租金按廉租住房租金执行；

符合条件的低收入以上住房困难家庭，指家庭收入在低收入家庭以上至中等偏下收入的家庭，住房租金按照公共租赁住房标准收取租金。

第二十四条 符合公共租赁住房保障条件，轮候期超过 1 年以上的，由住房保障部门发放租赁补贴。户均补贴面积不超过 60 平方米，超出部分由住房保障家庭自行承担。具体规定如下：

低收入住房困难家庭，指家庭收入在低保家庭收入线的 1.5 倍及其以下的家庭，补贴标准按当地公共租赁住房租金的 85% 左右确定；

符合条件的低收入以上住房困难家庭，指家庭收入在低收入家庭以上至中等偏下收入的家庭，补贴标准按当地公共租赁住房租金的 60% 左右确定。

第二十五条 加强后续管理。公共租赁住房严格实行租金“收支两条线”管理，租金收入及时上缴财政，专项用于偿还政府拥有产权的公共租赁住房建设贷款本息以及住房管理、维修、设施更新、租金补贴和物业补贴等。各县（市、区）应创新公共租赁住房运营管理模式，积极探索政府购买公共租赁住房运营管理服务，推行社会化物业管理。通过强化“和谐社区·幸福家园”创

建，构建优美社区，提升居民素质，促进良性发展。

第二十六条 各县（市、区）人民政府应设立公共租赁住房专项维修基金，资金来源可从公共租赁住房租金收入中优先解决，专项用于房屋维修养护。

第五章 使用与退出

第二十七条 公共租赁住房住户不得擅自改变房屋用途，不得损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施。

第二十八条 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。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运营单位同意。

第二十九条 租赁合同期满，承租人应退出公共租赁住房；需要续租的，应在租赁合同期满3个月前提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同，并对原承租住房享有优先权。

第三十条 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。

（一）虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入、财产、住房等情况取得公共租赁住房的；

（二）违规出售、出租、出借，或者擅自改变住房用途且拒不整改的；

（三）无正当理由连续6个月以上未在公共租赁住房居住的；

（四）无正当理由连续6个月以上未交纳公共租赁住房租金的；

（五）家庭的收入、财产、人口、住房等情况发生变化，不再符合公共租赁住房保障对象条件的；

(六) 其他违反公共租赁住房政策规定的。

第三十一条 承租人在租赁合同期满后，住房保障管理部门应根据其家庭收入和住房实际，重新调整或维持原享受的租金标准。对不符合公共租赁住房租住条件但暂时无法退房的，可给予3个月过渡期。过渡期满仍无法退房的，按市场租金收取，可延续3个月租期；延续期满后仍拒绝退房的，房租按市场租金的1.5倍收取。

第三十二条 承租人不再符合租住条件，拒不腾退住房的，按合同约定处理，并在适当范围内公告，必要时由住房保障管理部门申请人民法院强制执行。

第六章 责任与监督

第三十三条 县（市、区）住房保障部门应进一步拓宽申请渠道，提高审核效率，加强保障性住房综合管理信息平台建设，建立健全与相关部门的联合审批机制，不断提升住房保障综合服务水平。

第三十四条 各县（市、区）人民政府应根据本意见，结合各自实际，制定具体实施细则。市保障性安居工程协调领导小组要统筹协调，加强指导，积极推进全市公共租赁住房建设管理，并将此项工作纳入全市住房保障工作考核范围。

第三十五条 各地应加强公共租赁住房建设管理工作的宣传，为保障性住房建设管理营造良好的氛围和舆论环境。同时要做好房源申请、审核、分配、租金标准及补贴发放的信息公开，并通过设立举报电话、信箱、电子邮箱等方式畅通信访举报渠道，

接受人民群众和新闻媒体的监督。

第三十六条 县（市、区）住房保障部门以及相关单位的工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行规定的职责，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照相关规定给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 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，各级人民政府住房保障部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，记入公共租赁住房不良管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记资格；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租的公共租赁住房，并按相关价格补缴租金，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五年内不得再次申请公共租赁住房。

第七章 附则

第三十八条 本意见由市住房和城乡建设局负责解释。

第三十九条 本意见未尽事宜按中省有关规定执行。

第四十条 本意见自发布之日起执行。

渭南市住房和城乡建设局

2018年12月13日印发
