

安康市住房和城乡建设局（市人民防空办公室）文件

安住建发〔2022〕48号

安康市住房和城乡建设局（市人民防空办公室） 关于印发《安康市公共租赁住房管理办法》的通知

各县（市、区）住建局：

为加强和完善公共租赁住房管理工作，进一步规范发展公共租赁住房，我们依据《公共租赁住房管理办法》等规定，结合我市实际，研究制定了《安康市公共租赁住房管理办法》。现印发给你们，请认真贯彻落实。

安康市住房和城乡建设局（市人民防空办公室）

2022年9月3日

抄送：市人力资源和社会保障局、市民政局、市自然资源局、市公安局、
市市场监督管理局、市税务局、市统计局，住房公积金中心。

安康市住建局（市人防办）办公室

2022年9月3日印发

安康市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为完善本市住房保障体系，加强公共租赁住房使用管理，规范公共租赁住房建设、分配、运营工作，根据《公共租赁住房管理办法》及公共租赁住房管理的相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房的规划、建设、分配、运营等管理，适用本办法。

第三条 本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镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

第四条 廉租住房和公共租赁住房实行并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房（以下简称公租房）。

第五条 公租房保障工作坚持政府主导、社会参与、政策扶持、公平公正、因地制宜的原则。市、县（市、区）住房和城乡建设部门是本级公租房保障主管部门，市保障性房管理机构负责本级公租房具体日常管理。各县（市、区）住房和城乡建设部门根据工作需要，配备必要的公租房管理机构和工作人员。

第六条 各级人社、民政、自然资源、公安、市场监督、税务、统计、住房公积金以及大数据管理等部门按照各自职责，协同做好公租房管理工作。

第七条 公租房保障方式包括公租房实物配租（以下简称实物配

租)和发放住房租赁补贴(以下简称租赁补贴)。城镇住房困难家庭中,符合公租房保障条件的分散供养特困人员、最低生活保障家庭、低收入住房困难家庭,可以实物配租为主、租赁补贴为辅;对中等偏下收入住房困难家庭,可以租赁补贴为主、实物配租为辅。

第二章 项目管理

第八条 市住房城乡建设部门根据全市住房发展规划及各县(市、区)住房保障实际,在全市年度住房保障计划中明确公租房保障计划,经市人民政府批准后,印发各县(市、区)人民政府执行。各县(市、区)人民政府应当结合本区域公租房需求情况,按年度编制公租房保障计划,明确公租房建设规模、用地计划、资金安排等内容并向社会公布。

第九条 公租房建设用地应当纳入年度土地供应计划,指标单列,应保尽保。各县(市、区)人民政府要对列入公租房年度建设计划的建设用地实行统征统迁。政府投资的公租房建设用地采用划拨方式供地,其他方式投资的公租房建设用地可以采取市场方式出让,也可以经过有资质的土地评估机构评估后以租赁或者作价入股等方式有偿使用。

第十条 公租房建设项目应当依据经批准的国土空间规划,选择在地质条件安全可靠、环境适宜、公共交通相对便利和商业、教育、医疗、文化等公共设施及市政配套相对完善的区域,本着节约集约用地的原则,充分利用储备土地、闲置土地,挖潜利用存量土地和产业结构调整土地。

第十一条 公租房房源主要通过以下方式筹集：

- （一）政府投资新建、改建；
- （二）政府收购、长期租赁；
- （三）商品住房项目中按比例配建；
- （四）依法通过其他途径筹集。

第十二条 公租房可以集中新建，也可以在普通商品房项目中按需配建。有新增公租房实物供给需求的，可立足当地实际，按照商品房开发建设一定的比例配建公租房。

第十三条 配建公租房工作遵循科学规划、优化布局、生活便利、职住平衡的原则落实配建任务。新建商品房项目在出让建设用地使用权前，市自然资源局应明确公租房配建事项作为土地出让或划拨的前置条件并告知市住建局。商品房项目配建公租房的，可以不再配建其他租赁住房。具体配建办法，由各县（市、区）人民政府另行制定。

第十四条 公租房建设应严格保障标准，实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内。公租房以二室一厅一厨一卫户型为主，其它户型为辅，室内装修以经济适用为原则，达到入住条件。

第三章 资金管理

第十五条 公租房建设资金主要来源渠道：

- （一）各级财政安排的专项补助资金（含国家代地方发行的债券）；

- (二) 部分土地出让收益(含招、拍、挂、协议出让等);
- (三) 公积金增值收益扣除风险保证金和管理费后的余额;
- (四) 公租房建设融资(包括银行贷款和住房公积金贷款等);
- (五) 公租房项目配建的商业用房等配套设施的出售、出租净收益;
- (六) 已购公有住房和经济适用住房上市交易的土地收益;
- (七) 其它渠道筹集的资金。

第十六条 公租房纳入财政预算内基本建设程序管理, 市级财政部门根据市发展和改革委员会会同市住房保障主管部门审定的年度公租房投资项目计划下达中省补助资金预算; 公租房投资项目计划由省级相关部门审定后, 市级财政部门按计划任务下达中省补助资金预算, 按照实施进度拨付保障资金。

第十七条 各级财政部门要加强公租房资金使用管理工作, 实行“专项管理、专账核算、封闭运行、专款专用”, 严格按照规定用途使用, 不得截留、挤占、挪作他用, 也不得用于平衡本级预算。

第十八条 对公租房建设筹集、经营管理所涉及的土地使用税、印花税、契税、土地增值税、房产税、增值税、个人所得税等, 以及城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费, 继续按规定落实优惠政策。

第十九条 租金标准应结合市场租金水平、保障对象类别及支付能力等因素, 按照低于同地段住房市场租金水平的原则, 由市、县(市、区)住房和城乡建设部门会同发展和改革委员会研究确定, 报本级人民政府批准后实施。公租房租金应根据市场动态及时调整并

向社会公布，调整期限一般不低于2年。

第二十条 政府投资建设的公租房租金收入按照政府非税收入管理的规定上缴同级国库，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还政府投资建设的公租房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。

第二十一条 公租房租金收入主要包括公租房住宅和商业用房租金收入、按相关规定收取的租金、违约金、利息收入，以及共用部位、共用设备的有偿使用费、共用车库车位租赁费和车位场地使用费收入等。

第二十二条 公租房租金原则上以单套建筑面积计算。法规政策另有规定的，按照其规定执行。

第二十三条 政府投资的公租房维修养护费用主要通过公租房租金的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租房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第二十四条 各级公租房管理机构应当建立公租房租金收缴和通用票据管理制度，负责制定年度公租房租金收入、维护和管理支出等预算计划，做好公租房租金收入的应收、实收和欠缴数据统计分析工作。

第二十五条 住房租赁补贴标准按照人均保障建筑面积、家庭人口、补贴标准、收入水平、区域等因素确定，并实行动态化管理，由各级公租房管理机构应根据本地经济社会发展水平、保障对象收入层次以及市场租金水平等因素进行调整，报本级人民政府批准后

实施并向社会公布。

第二十六条 政府投资建设的公租房小区，对其中的城镇低收入家庭，政府可给予适当的物业费补贴，具体补贴标准和方式由住房和城乡建设部门确定后报本级人民政府审定。

第四章 资格管理

第二十七条 公租房主要面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员等三类群体提供基本住房保障。各县（市、区）要根据中省市相关要求，结合本地实际，及时修订完善收入、住房、财产等准入条件，确保城镇低收入住房困难家庭应保尽保，符合条件的新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员全部纳入保障范围。

（一）收入标准：城镇中等收入家庭收入线按照当地上一年度城镇居民家庭人均可支配收入为上限确定。

（二）住房标准：城镇家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米或低于当地城镇人均住房建筑面积的 60%确定。

（三）财产标准：由各级住房和城乡建设部门根据本地社会经济发展水平、公租房房源情况，制定本地城镇家庭财产标准，明确申请家庭拥有的车辆价格、家庭成员工商注册资金额度等内容，报本级人民政府批准后实施并向社会公布。

第二十八条 申请公租房应当符合以下条件：

- （一）在本地无住房或者住房面积低于规定标准；
- （二）家庭人均可支配收入低于规定标准；

- (三) 家庭财产低于规定标准;
- (四) 申请人为外来务工人员的, 在本地稳定就业满 2 年;
- (五) 申请人为新就业人员的, 具有全日制大专及以上学历, 参加工作满 1 年, 毕业年限未满 5 年;
- (六) 申请人家庭成员 2 年内无资产转移、注销记录;
- (七) 其他法律、法规、规章及相关政策规定应具备的条件。

第二十九条 申请公租房以家庭为申请单位, 每个家庭确定 1 名具有完全民事行为能力且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。申请人与共同申请人应具有法定的赡养、抚养或扶养关系并共同生活。

第三十条 申请人和共同申请人应在户籍(或工作、务工)所在区域内提出住房保障申请。每个家庭只限申请承租 1 套公租房。

第三十一条 申请公租房的家庭, 应提交以下材料:

- (一) 公共租赁住房申请表;
- (二) 身份证或户口簿复印件;
- (三) 婚姻情况证明;
- (四) 用人单位提供的收入证明、劳动合同;
- (五) 房产、车辆等资产情况证明;
- (六) 申请人应当提供申请人及家庭成员身份证等家庭成员信息证明、收入证明、符合优先分配条件的相关证明材料及同意核查申请家庭相关信息的承诺书, 据实填写《公共租赁住房申请表》。没有法律法规依据以及资格审核单位能通过部门协同掌握的材料, 不得要求申请人提供。

第三十二条 安康中心城区城镇最低收入和中等偏下收入住房困难家庭实行“三审三公示”的审核程序，新就业人员、外来务工人员实行“联审公示”的审核程序。

第三十三条 各级公租房管理机构要逐步简化办事程序，推进信息系统建设，落实“一网通办”工作，提高公租房审核效率。

第三十四条 申请人应当根据公租房管理的相关规定，如实提交申请资料，并对申请资料的真实性负责。申请人应当书面同意公租房管理机构核实其申报信息。

第三十五条 对符合条件并已按程序确定的申请人，在坚持公平、公开、透明的原则下，按公租房房源、户型、面积等合理配租。公租房保障对象较多时，可以采取综合评分、随机摇号等方式确定轮候及分配顺序。

第三十六条 实施特殊群体精准保障，在持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的公租房保障工作的同时，重点保障环卫、公交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。对符合公租房保障条件的军队抚恤优待对象和住房困难伤病残退役军人、城镇残疾人家庭、城市见义勇为人员家庭、省部级以上劳模家庭、优秀青年志愿者、城市归侨侨眷家庭、计划生育特殊困难家庭等，要按照有关规定落实优先保障，并对残疾人家庭在楼层等方面给予照顾。

第三十七条 各级住房保障主管部门应当将公租房的相关信息及时向社会公开。

第五章 运营管理

第三十八条 政府投资建设的公租房运营管理责任主体为产权所有部门或单位。

第三十九条 各级公租房管理机构应积极推进政府购买公租房运营管理服务工作，吸引社会力量参与公租房运营管理，不断提高公租房运营管理专业化、规范化水平。市本级由市住房和城乡建设部门负责组织开展，市财政部门负责资金预算审核，市保障性房管理机构负责具体实施。

第四十条 公租房小区由公租房产权人按照有关法律法规确定物业服务企业进行管理。物业服务企业应当按照法律、法规、规章及相关政策规定为住户提供服务。物业服务费实行政府指导价，由物业使用人承担。

第四十一条 公租房项目配建的商业用房应按照科学配置、便民利民、市场运作、保值增值的原则，配置超市、药店等必备的商业业态和便民服务项目。各级公租房管理机构负责制定配置方案、招租方案和租赁合同文本。

第四十二条 各级公租房管理机构负责辖区内公租房筹集、房源配租、使用监管以及违规租售行为查处等工作，会同相关职能部门做好保障资格复审等相关工作。

第四十三条 实物配租的公租房应当签订租赁合同，合同租赁期限一般不超过3年。租赁合同期限届满需要续租的，承租人应当在租赁期届满前3个月向公租房管理机构提出申请。由公租房管理机构会同相关部门对其家庭进行复审，经审核符合条件的，重新签订

租赁合同。不符合条件的，责令其在规定的搬迁期内退回公租房，搬迁期原则上不得超过6个月。搬迁期内应按合同约定缴纳租金。搬迁期满不腾退公租房的，承租人确无其他住房的，应当按照市场租金价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公租房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，要求承租人腾退公租房。

第四十四条 承租人享受公租房保障后，出现下列情形之一的，应当按规定退出公租房保障：

- （一）不再符合公租房保障条件的；
- （二）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （三）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （四）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （五）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （六）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；
- （七）累计6个月以上拖欠租金的。

有上述情形之一的，各级公租房管理机构应出具责令限期退回的决定书，责令其在规定的搬迁期内退回公租房。承租家庭对处理决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。承租家庭在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在规定期限内不退回公租房的，可依法申请人民法院强制执行。

第四十五条 承租人退出公租房前，应当结清房屋租金和水、电、气、物业服务等相关费用，公租房及其设施有损坏、遗失的，承租人应当恢复、修理和赔偿。

第六章 监督管理

第四十六条 公租房管理机构应当组织对承租或购买公租房人员履行合同约定情况进行监督检查，有关单位和个人应予以配合，如实提供资料。

第四十七条 各级公租房管理机构应结合本地实际，会同民政、公安、不动产以及街道办事处等部门开展公租房保障资格复核工作。

第四十八条 公租房保障期间，市、县（市、区）公租房管理机构对工作检查、审计，以及群众投诉举报、媒体曝光等渠道反馈的相关情况应及时组织开展调查复核工作。

第四十九条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公租房的，市、县级人民政府住房保障主管部门不予受理，给予警告，并记入公租房管理档案。以欺骗等不正手段，登记为轮候对象或者承租公租房的，由市、县级人民政府住房保障主管部门处以 1000 元以下罚款，记入公租房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公租房的，责令限期退回所承租公租房，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，承租人自退回公租房之日起五年内不得再次申请公租房。

第五十条 公租房承租人违反公租房政策和租赁合同约定的，由产权人或者其委托的运营管理机构按照合同约定依法追究其违约责任，并将当事人违反公租房管理规定及严重违约行为记入诚信档案。

第五十一条 住房保障主管部门、各级管理机构及其工作人员在公租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。

第七章 附则

第五十二条 本办法由发文单位负责解释。

第五十三条 各县（市、区）可参照本办法执行，也可另行制定管理办法。

第五十四条 本办法自 2022 年 9 月 3 日起施行，有效期至 2027 年 9 月 2 日止。