

渠府办〔2023〕81号

**渠县人民政府办公室
关于印发《渠县公共租赁住房管理实施细则》的
通 知**

各乡镇人民政府（街道办事处），县级相关部门（单位）：

《渠县公共租赁住房管理实施细则》已经渠县第十九届人民政府第37次常务会议研究同意，现印发你们，请认真遵照执行。

渠县人民政府办公室

2023年6月16日

渠县公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为了加强我县公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》（建设部第〔2012〕11号令）、《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）、四川省住房和城乡建设厅《关于加快公共租赁住房分配入住的通知》（川建保发〔2015〕385号），结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 公共租赁住房的申请、审核、分配、使用、退出、维修和监督管理等活动，适用本细则。

第三条 本细则所称公共租赁住房（含并轨前的廉租住房），是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件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（含农民工，下同）出租的保障性住房。

第四条 县住房和城乡建设局是公共租赁住房管理的行政主管部门，负责公共租赁住房的指导和监督工作。县保障性住房工作领导小组办公室负责我县公租房的组织实施和日常管理工作。

县发改部门负责制定公共租赁住房租金价格标准以及物业管理收费标准。

县民政部门负责婚姻、低保、低收入情况核查工作。

县公安部门负责户籍、车辆情况核查工作。

县市场监督管理部门负责工商注册信息情况核查工作。

县财政部门负责公职人员情况核查工作。

县房产事务中心、县不动产登记中心负责房产（网签、备案、登记和交易信息）情况核查工作。

县人社部门负责新就业无房职工申请公共租赁住房的身份认定以及劳动合同备案、社保情况核查工作。

县委组织部负责“达州英才计划”引进硕博人才、急需紧缺专业人才，选调生申请人才公寓受理、审核工作。

第五条 任何组织和个人对违反本细则的行为都有权进行举报、投诉。县住房和城乡建设部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第六条 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。

第二章 对象和条件

第七条 城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，须同时具备下列条件：

（一）主申请人为渠江、渠南、天星街道办城镇居民常住户口且实际居住3周年以上（含渠城城市规划区内农村D级危房户）；

（二）符合城镇最低收入、低收入、中等偏下收入标准（主申请人及家庭人员领取城镇低保的为最低收入标准；申请家庭人

均年收入低于本地统计部门发布的上年度城镇居民人均可支配收入 50%的为低收入标准；申请家庭人均年收入低于本地统计部门发布的上年度城镇居民人均可支配收入 80%的为城镇中等偏下收入标准）。

（三）申请家庭（主申请人和共同申请人）无私有住房或人均居住面积在 15 平方米以下（渠城城市规划区内农村 D 级危房户除外）；

符合本条（一）、（二）、（三）项条件的，家庭人口两人以上（含两人）的，主申请人与共同申请人之间应有法定的赡养、抚养关系，包括申请人的配偶、子女、父母等；主申请人已婚的，其配偶以及未成年子女应作为共同申请人；因投靠子女取得城镇户籍的居民，只能作为其子女的共同申请人；已满 35 周岁的单身人士（包括离异、丧偶），可以单独申请公共租赁住房。

第八条 新就业无房职工申请公共租赁住房，须同时具备下列条件：

（一）在我县就业稳定，有组织、人社部门招录文件、与用人单位签订劳动（聘用）合同，且参加工作未满五周年；

（二）具有大、中专及职业技术学院以上学历；

（三）本人及其家庭成员在渠江、渠南、天星街道办辖区内无私有房产或人均居住面积 15 平方米以下，未租住其他保障性住房；

（四）申请人收入低于本地统计部门发布的上年度城镇居民

人均可支配收入的 2 倍。

第九条 在城镇稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房，须同时具备下列条件：

（一）非渠江、渠南、天星街道办户籍；本人及家庭成员在渠城无私有房产或人均居住面积在 15 平方米以下；

（二）与用工单位劳动关系稳定，有完备的劳动合同或聘用合同 3 年以上（含 3 年）；劳动（聘用）合同应在人社部门备案；

（三）在申请地连续缴纳企业职工基本养老保险 3 年以上（含 3 年）或累计缴纳 5 年以上（含 5 年）。

（四）申请人年收入不超过本地统计部门发布的上年度城镇居民人均可支配收入。

第十条 有下列情况之一的，不得申请公共租赁住房：

（一）应由社会福利院、敬老院、光荣院、救助站给予安置的人员；

（二）申请人不具有完全民事行为能力和生活自理能力；

（三）申请对象原有产权房出售、赠予他人不足 3 年的（因重病、重灾等不得不出售自有唯一住房的特殊情况除外）；

（四）原住房拆迁实行货币安置补偿的；

（五）至申请日止，申请对象在主城区有办公用房、车库和商业用房（不含农贸集市摊位、商面铺位 10 平方米以下）；申请对象有现值 5 万元以上的小型普通客车和现值 10 万元以上营运车辆。

(六) 现行法律法规规定不得申请公共租赁住房的其他情形。

第十一条 下列房屋认定为申请家庭的房产：

(一) 家庭成员的私有产权房；

(二) 家庭成员拥有或即将拥有商品房、拆迁安置房、经济适用住房、限价商品房产权。

第三章 申请与审核

第十二条 公共租赁住房实行常态化申报，分批次处理，即受理部门收件、受理常态化，按时间节点进行分批次处理。申请人应按照规定提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。

负责受理、审核的乡镇、部门应根据县住房保障部门确定的具体分配时间提前 30 个工作日将审核合格并经公示的资料移送县住房保障部门。

第十三条 审查、审核程序

(一) 城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，由申请人到所在街道办进行申请。所在社区进行审查，社区经审查对符合条件的公示 7 天后，将符合条件家庭的申请材料报送所在街道办。街道办经审核符合条件的再公示 7 天，经公示无异议或异议不成立的，将经审核的申请资料移送县住房保障部门。

(二) 在乡镇（街道办）辖区内工作的新就业无房职工申请

公共租赁住房，由本人到单位所在地乡镇（街道办）进行申请；在县级部门（单位）工作的新就业无房职工向所在部门（单位）申请公共租赁住房。经受理部门（单位、乡镇、街道办）审查、审核，对符合条件的申请人公示 7 天，经公示无异议或异议不成立的，将经审核的申请资料移送县住房保障部门。

（三）在城镇稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房，由务工单位到所在乡镇（街道办）进行申请。务工单位所在社区进行审查，经审查对符合条件的公示 7 天后，将符合条件的申请材料报送所在乡镇人民政府。乡镇人民政府经审核符合条件的再公示 7 天，经公示无异议或异议不成立的，将经审核的申请资料移送县住房保障部门。

（四）县住房保障部门收到受理乡镇移送的申报资料后，应及时牵头组织公安、财政、民政、人社、市场监督、房产中心、不动产登记中心等部门进行核查。各部门接到书面核查函后，应在 5 个工作日内将核查情况签字、盖章后反馈给县住房保障部门，并对核查情况负责。县住房保障部门应在 10 个工作日内组织相关部门联合会审认定。会审认定结果应公示 7 天。经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，结果应向社会公开。

申请人对会审认定结果有异议的，对未通过会审的申请人应在 5 个工作日内向县住房保障部门提出书面复核申请，并说明理由。逾期县住房保障部门不予受理。

申请复核的，县住房保障部门应书面提请相关部门进行核查，相关部门接到核查通知后，应在 5 个工作日内将核查情况签字、盖章后反馈给县住房保障部门。县住房保障部门应根据核查情况，再次牵头组织相关部门进行联合会审认定。会审认定结果应及时公示 7 天。经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，结果应向社会公开。

第十四条 “达州英才计划”引进硕博人才、县引进急需紧缺专业人才，选调生申请人才公寓的，由县人才办审核后，符合条件的公示 7 天，由县人才办联合县住房保障部门组织分配。

第四章 轮候与配租

第十五条 对登记为轮候对象的申请人，在轮候期内安排公共租赁住房。轮候期一般不超过 5 年。

第十六条 被登记为轮候对象后，超过 6 个月以上未配租公共租赁住房的，县住房保障部门应再次进行复审。复审程序参照申请程序进行。对不符合条件的，取消轮候对象登记。

第十七条 公共租赁住房房源确定后，县住房保障部门应当制定配租方案并向社会公布。配租方案应当包括配租的时间、参加配租的地方和房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、配租对象、范围等内容。

第十八条 县住房保障部门可采取公开抽签等方式确定具体房号。配租时，县住房保障部门应邀请一定数量的县人大代表、

政协委员和民意顾问团人员参与监督。配租过程和结果应向社会公开。

第十九条 公共租赁住房配租时应优先满足城镇最低收入、低收入住房困难家庭。县人民政府和公立医院、学校等单位引进的特殊专业人才，获得县级以上见义勇为、特殊贡献奖励、县级以上劳模称号的人员，在服兵役期间荣立二等功、战时荣立三等功以上的复员转业军人，烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、残疾军人、带病回乡退伍军人、贫困残疾人、独生子女伤残死亡家庭等享受国家优抚待遇的对象，以及经县人民政府批准的，优先轮候配租。

第二十条 人才公寓的配租方案由组织部另行确定。

第二十一条 配租对象选择公共租赁住房后，县住房保障部门应与承租人签订书面租赁合同。租赁合同应由县住房保障部门负责保管。

第二十二条 公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容：

- （一）合同当事人的名称或姓名；
- （二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；
- （三）租赁期限、租金数额和支付方式；
- （四）房屋维修责任；
- （五）物业服务、水、电、气等相关费用的缴纳责任；
- （六）退回和腾退公共租赁住房的情形；

(七) 违约责任及争议解决办法;

(八) 其他应当约定的事项。

第二十三条 公共租赁住房租赁合同期限一次性不得超过三年。

第二十四条 公共租赁住房租金标准由县价格主管部门确定。申请家庭属于城镇最低收入住房困难家庭的按原廉租房租金标准执行;城镇低收入住房困难家庭租金标准按照同地段商品住房租金价格的 40% 确定;中等偏下收入住房困难家庭租金标准按照同地段商品住房租金价格的 50% 确定;在城镇稳定就业的外来务工人员租金标准按照同地段商品住房租金价格的 60% (最低收入的农民工按照 40%) 确定;新就业无房职工租金标准按照同地段商品住房租金价格的 70% 确定。

县住房保障部门应根据房产市场的变化,适时向县价格主管部门提出调整公共租赁住房租金的申请,县价格主管部门报县人民政府批准后予以调整。公共租赁住房租金标准应当向社会公布。

第二十五条 政府投资建设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县财政,实行收支两条线管理,专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、物业管理费补贴、管理费用等。

第二十六条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的,经县住房保障部门同意,承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。公共租赁住房互换后,双方承租人应在县住房保障

部门重新签订租赁合同。

第五章 租金减免

第二十七条 租住公租房家庭租金减免的标准：

（一）家庭成员中有残疾等级三级的，房屋租金减免 10%；残疾等级二级的，房屋租金减免 15%；残疾等级一级的，房屋租金减免 20%；若属残疾军人的，房屋租金减免 30%；

（二）家庭成员中有烈士或因公牺牲军人遗属的，房屋租金减免 30%；

（三）家庭成员中有恶性肿瘤、急性心肌梗塞、脑中风后遗症、重大器官移植术或造血干细胞移植术、冠状动脉搭桥术之一的，房屋租金减免 30%；

（四）申请人属孤寡老人的，房屋租金减免 30%；

（五）若租住公租房家庭有上述多种情况的，可以申请累计减免租金，但累计减免租金后不得低于城镇最低收入家庭租金标准。

第六章 使用与退出

第二十八条 受县住房保障部门委托负责物业管理的社区或者物业管理单位应对公共租赁住房及其配套设施设备进行日常维修养护，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。县财政每年应将公共租赁住房的维修养护费用纳入预算安排。房地产开发企业配建的公共租赁住房维修养护费用由所有权人委托的运营单位承担。

第二十九条 承租人不得擅自装修所承租的公共租赁住房。确需装修的，应当取得县住房保障部门同意。经同意后，承租人只能对房屋地板、墙面、厨房、厕所进行必要的简单处理，且房屋退回或腾退后县住房保障部门对装修费用不予补偿。

第三十条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- （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）擅自对承租的住房进行装修，扩建、改建破坏房屋结构或超过规定装修又拒不恢复原状的；
- （四）在公共租赁住房从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
- （六）承租公共租赁住房后，家庭收入、财产超出规定标准的；

承租人有上述规定情形之一的，县住房保障部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，县住房保障部门可以依法申请人民法院强制执行。

第三十一条 县住房保障部门应当加强对公共租赁住房使用的日常监督检查。

第三十二条 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，县住房保障部门可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十三条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满 3 个月前向县住房保障部门提出申请。由县住房保障部门审核后，与承租人签订续租合同。

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，县住房保障部门可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十四条 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房产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，县住房保障部门应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退公共租赁住房，经核查，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，县住房保障部门可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十五条 公共租赁住房应实行动态管理。

已承租公共租赁住房的家庭，每年6月应向县住房保障部门书面申报其收入、财产、人口和住房变动情况。

每年7月由县住房保障部门牵头，组织相关乡镇、县住建、县房管、县公安、县财政、县人社、县民政、县市场监管、县不动产登记中心等部门和单位组成联合审查组，对已承租公共租赁住房的家庭定期进行年检、会审。经审核不符合要求的，县住房保障部门根据情形，按规定进行退回或者腾退。

第三十六条 新就业无房职工承租公共租赁住房租期原则上不超过5年。

第三十七条公共租赁住房小区的物业管理，由县住房保障部门负责组织实施。县住房保障部门可委托公共租赁住房所在社区负责物业管理，也可公开竞聘具有资质的物业管理单位负责管理，并督促其规范运营。

公共租赁住房的物业管理费由价格主管部门核定。

县财政按照价格主管部门核定的物业管理收费标准的70%进行补贴，承租人按30%缴纳。

县财政补贴的物业管理费，由负责物业管理的社区或者物业管理单位按居住户数每六个月申报一次，经县住房保障部门审核后，报县财政核拨。承租人应缴纳的物业管理费由负责物业管理的社区或者物业管理单位自行收取。

选择“租改售”购买的公共租赁住房 and 租住人才公寓的物业管理费不纳入补贴范围。

第七章 法律责任

第三十八条 负责公共租赁住房受理、审查、审核（核查）的部门、单位及其工作人员在工作中不履行本细则规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，将实行终身责任追究，并依纪依法予以严肃处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十九条 县相关部门应严厉打击以承租公共租赁住房为名，谋取私利、实施诈骗的各类违法行为。

第四十条 受县住房保障部门委托，负责物业管理的社区或者物业管理单位违反本细则，有下列行为之一的，县住房保障部门应责令限期改正。

（一）擅自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设备日常维修养护义务的；

（三）改变公共租赁住房的保障性质、用途，以及配套设施设备的规划用途的；

（四）未尽到管理职责，造成秩序混乱的。

第四十一条 县住房保障部门发现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，应不予受理。发现以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由县住房保障部门记入公共租赁住房管理档案，同时取消其资格；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市

场价格补缴租金和物业管理费，逾期不退回的，县住房保障部门应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。

第四十二条 违反本细则第六条的，由县综合执法部门责令限期改正，对房地产经纪人员，处以 1 万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以 3 万元以下罚款。县住房保障部门对违规提供公共租赁住房的承租人，终止承租人保障资格，收回此公租房，计入住房保障诚信档案，五年之内不得再次申请住房保障。

第八章 附 则

第四十三条 本细则自 2023 年 7 月 16 日起施行。《渠县公共租赁住房管理实施细则》（渠府办〔2018〕23 号）文件同时废止。本细则有效期为 5 年，到期自动失效。

第四十四条 本细则由渠县人民政府办公室解释，具体解释工作由县住房保障部门承担。

信息公开选项：主动公开