

将乐县人民政府文件

将政文〔2013〕61号

将乐县人民政府关于印发 将乐县公共租赁住房建设管理暂行办法的通知

各乡（镇）人民政府，县政府各部门、各直属机构：

《将乐县公共租赁住房建设管理暂行办法》已经县政府第十八次常务会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

将乐县人民政府

2013年11月4日

（此件主动公开）

将乐县公共租赁住房建设管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步完善住房保障体系，加强公共租赁住房建设管理，根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《福建省人民政府关于保障性安居工程建设和管理的意见》（闽政〔2011〕88号）和住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》等有关规定，结合本县实际，制订本办法。

第二条 本办法适用于将乐县公共租赁住房的筹集、规划、建设、分配、运营、使用、退出和管理。

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等出租的保障性住房。

第四条 县住房和城乡建设局负责本县公共租赁住房的监督和管理；县保障性住房管理中心负责公共租赁住房房源筹集、配租以及使用等日常运营管理工作；县民政局负责对保障对象家庭收入、财产认定工作的监督和指导。

县住房和城乡建设局、民政局和各乡（镇）人民政府负

责公共租赁住房承租资格审核、认定工作。

县发展和改革局、公安局、监察局、财政局、人力资源和社会保障局、国土资源局、教育局、物价局、国税局、地税局、工商局、人行将乐支行及住房公积金将乐管理部等相关部门按照各自职责，共同做好公共租赁住房的相关工作。

第五条 县住房和城乡建设局、民政局根据我县经济社会发展水平、居民收入和住房状况，合理确定、适时调整保障对象家庭年收入、财产和人均住房建筑面积的具体标准，报县人民政府审定后公布。

第二章 房源筹集与规划建设

第六条 公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁及调剂其他保障性住房等方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、用工企业等各类社会力量投资。

经营性房地产项目配建公共租赁住房的，应当在土地使用权出让合同中明确公共租赁住房的配建规模、套型结构、竣工交付时间、收购方式和价格等事项。

第七条 公共租赁住房发展规划和年度计划由县住房和城乡建设局会同县发展和改革局、国土资源局等部门共同编制，报县人民政府批准后实施。县住房和城乡建设局应按照统一规划、合理布局、综合配套、方便生活的原则，并根据城市总体

规划和城市近期建设规划确定公共租赁住房近期建设用地和年度建设用地。

第八条 公共租赁住房建设用地在申报年度用地指标和用地审批时，单独列出、优先保障。公共租赁住房建设用地按照下列方式供应：

（一）政府投资集中建设的公共租赁住房建设用地，实行划拨供地；

（二）采取其他方式投资集中建设的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用；

（三）经营性房地产项目配建的公共租赁住房用地性质按所在宗地主要用途的供地方式确定。

第九条 公共租赁住房的资金管理以及建设、运营涉及的税费等享受下列优惠政策：

（一）公共租赁住房建设项目比照经济适用住房政策，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金；经营性房地产项目配建的公共租赁住房，按配建的建筑面积免收相关费用。

（二）供水、供电、供气、排水、通讯及有线电视等市政公用企事业单位在收取入网、管网增容等经营性收费时，坚持能减则减、能免则免的原则。

（三）公共租赁住房建设和运营的税收优惠政策执行《财政部、国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和营运有关税收优

惠政策的通知》（财税〔2010〕88号）的相关规定。

（四）公共租赁住房纳入住房公积金贷款的优惠政策支持范畴，执行住房和城乡建设部等七部门《关于印发利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作实施意见的通知》（建金〔2009〕160号）的相关规定。

（五）国家和本县规定的其他优惠政策。

第十条 距离城区较远的企业和外来务工人员较多的企业，在符合土地利用总体规划、城市规划、住房建设规划的前提下，经县人民政府批准，可以利用单位存量土地建设公共租赁住房或者将单位闲置厂房、仓库、办公楼等改建（改造）为公共租赁住房，供应对象为本企业住房困难职工和外来务工人员。

企业投资建设的公共租赁住房纳入县公共租赁住房建设和供应计划，建设标准、优惠政策、供应对象等均按照公共租赁住房的有关规定执行。

第十一条 乡镇卫生院、学校等乡镇企事业单位参照公共租赁住房标准建设的职工周转房、临时宿舍，优惠政策等可按照公共租赁住房的有关规定执行。

第十二条 公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积应当控制在60平方米以下，高层住宅允许增加10%以内建筑面积。

第十三条 新建的公共租赁住房小区应配套建设供水、供电、供气、排水、通讯、有线电视等市政公用设施。

第十四条 新建的公共租赁住房允许按照一定比例在底层配建商业店铺，出租出售收入用于弥补公共租赁住房建设和运营成本。具体建设及出租出售办法另行制定。

第十五条 公共租赁住房建设、装修、验收、保修要符合《福建省公共租赁住房建设导则（试行）》的规定。

第三章 租赁条件与资格认定

第十六条 申请公共租赁住房以家庭为单位，每个家庭确定一名年满 18 周岁，具备完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，家庭其他成员的收入、财产和住房建筑面积应当与申请人合并计算。一个家庭只限申请承租一套公共租赁住房。

第十七条 城区范围内政府投资建设的公共租赁住房的保障对象为：

（一）同时符合以下条件的中等偏下收入住房困难家庭：

1. 申请人具有本县城区居民常住户口满 3 年以上（含 3 年），农村村民和农村集体经济组织成员除外；
2. 家庭人均年收入低于统计部门确认的上一年度当地居民人均年可支配收入的 2 倍以下（含 2 倍）；
3. 家庭人均财产 8 万元以下，单身申请人 12 万元以下；
4. 申请人及其家庭成员在本县无住房、未租住公有住房或者家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米（含 15 平方米）。

(二)同时符合以下条件的外来务工人员:

1. 申请人或配偶在本县城区务工且累计缴交养老等社会保险或者缴纳个人所得税满3年以上(含3年),或与本县企业签订正式劳动合同且在本县累计缴交养老等社会保险满1年的普通全日制高校毕业生;

2. 家庭人均年收入低于统计部门确认的上一年度当地居民人均年可支配收入的2倍以下(含2倍);

3. 家庭人均财产8万元以下,单身申请人12万元以下;

4. 申请人及其家庭成员在本县城区无住房且未租住公有住房。

第十八条 经本县人事部门认定的紧缺急需人才,在将乐县工作的市级以上劳模,获得部队军一级以上命名的战斗英雄、模范及荣立二等功以上的复转军人,享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员,以及环卫、公交等行业的住房困难家庭,由政府提供一定数量的公共租赁住房予以定向保障。具体的准入条件、审核和分配规程另行制订。

第十九条 申请人有以下情况之一的,不得申请城区范围内政府投资建设的公共租赁住房:

(一)享受过房改房、集资建房、经济适用住房、限价商品住房等政策性优惠购房或其他待遇;

(二)提出申请之日起的前五年内在住房二级市场上有买卖、赠与、继承、离婚析产或委托拍卖等交易行为(因特殊困难发生

房产交易行为，经提供相关证明属实的除外)；

(三) 申请人家庭成员拥有机动车辆(不含二轮摩托车、三轮摩托车)、店面。

第二十条 申请城区范围内政府投资建设的公共租赁住房，应当如实填报《将乐县公共租赁住房保障申请表》，并按照下列规定提交申请材料。

(一) 中等偏下收入住房困难家庭：

1. 书面诚信承诺及书面授权书，声明同意审核机关及相关部门、单位调查核实其家庭成员的住房和收入、财产等情况；

2. 家庭成员身份证、户口簿的原件及复印件；

3. 婚姻状况证明材料原件及复印件，离异或丧偶的提供相应证件或证明材料；

4. 工作单位提供的受理申请当日连续 12 个月的收入证明和有权单位出具的未享受政策性实物住房保障情况证明，无工作单位的居民由社区居委会通过调查、走访、公示后出具相应证明；

5. 申请家庭现住房证明材料；

6. 其他需要证明符合申请条件材料。

(二) 外来务工人员：

1. 书面诚信承诺及书面授权书，声明同意审核机关及相关部门、单位调查核实其家庭成员的住房和收入、财产等情况；

2. 家庭成员身份证、户口簿的原件及复印件；

3. 婚姻状况证明材料原件及复印件，离异或丧偶的提供相应

证件或证明材料；

4. 工作单位提供的受理申请当月前连续 12 个月的收入证明和劳动合同以及有权单位出具的未享受政策性实物住房保障情况证明；

5. 申请家庭现住房证明材料；

6. 社会保险缴交凭证或者个人所得税纳税证明等证明材料；

7. 属于普通全日制高校毕业生的须提供毕业证书；

8. 其他需要证明符合申请条件的材料。

第二十一条 本办法所称城区是指在将乐县古镛镇、水南镇所辖社区的管辖范围。

本办法所称的家庭收入是指申请之日前连续 12 个月家庭成员的全部收入总和；家庭财产指的是家庭成员拥有的全部财产，主要包括存款、机动车辆、有价证券、生产经营性单位股权及其他各类非住宅财产等。

本办法所称的人均住房建筑面积，以申请家庭成员拥有的私有住房的合计建筑面积除以申请家庭成员人数计算确定。已婚未育家庭成员人数按三人计算。

第二十二条 公共租赁住房申请人资格的审核认定流程按照《将乐县人民政府关于城区保障性安居工程建设和管理的意见》（将政〔2012〕22 号）的相关规定执行。

第二十三条 已享受最低生活保障待遇或通过民政部门低收入家庭认定的申请人，申请政府提供的公共租赁住房时，经县民

政局确认，在有效期范围内申请资格继续有效。

第四章 配租管理

第二十四条 县保障性住房管理中心应当建立完整统一的公共租赁住房建设和住房筹集，以及承租人轮候、配租和使用等运营管理信息系统。

第二十五条 经审核认定获得承租资格的承租人，由县保障性住房管理中心进行轮候配租。县保障性住房管理中心应当根据房源数量、轮候配租户数、承租资格核准时间制定公共租赁住房配租选房方案并统一组织选房，选房方案向社会公布。

承租人包括公共租赁住房的申请人及其家庭成员。

第二十六条 承租人具备下列条件的，可以优先安排公共租赁住房选房：

- （一）经本县人事部门认定的紧缺急需人才；
- （二）在将乐县工作的市级以上劳模；
- （三）获得部队军一级以上命名的战斗英雄、模范及荣立二等功以上的复转军人；
- （四）享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员；
- （五）已通过廉租住房资格审查且本人自愿申请政府提供的公共租赁住房的申请人。

优先选房的具体操作规程在公布的公共租赁住房配租选房方

案中明确。

第二十七条 承租人按照公共租赁住房选房方案选定承租房号后，领取《公共租赁住房配租确认书》，并在县保障性住房管理中心发出入住通知之日起 30 日内，与县保障性住房管理中心签订《公共租赁住房租赁合同》。

第二十八条 承租人未按时选房或选房后未按时签订租赁合同的，视为自动放弃承租资格，其配租资格取消，且自选房之日起 2 年内不得重新申请包括公共租赁住房在内的各类保障性住房。

第二十九条 企业投资建设的公共租赁住房的配租对象为本企业职工，具体配租办法由企业自行制订，配租办法及配租结果需报县保障性住房管理中心备案。

剩余房源可以将房源所在地的住房困难人员和外来务工人员纳入保障范围，并由县保障性住房管理中心统一配租，房屋权属和租金收益属于企业。

第三十条 乡镇卫生院、学校等乡镇企事业单位参照公共租赁住房标准建设的职工周转房、临时宿舍，配租办法、配租程序由单位自行制订，配租办法及配租结果报县保障性住房管理中心备案。

第五章 使用与退出

第三十一条 《公共租赁住房租赁合同》统一使用省住房和城乡建设厅制定的合同示范文本。

（一）合同有效期最长不超过 5 年，初次承租期为 1 至 3 年。

（二）承租人应于签订租赁合同当日缴交租赁保证金，租赁保证金按每平方米建筑面积 50 元标准收取。逾期 15 日不缴交租赁保证金的，视为自行放弃承租资格。

（三）租赁保证金应在租赁合同期满或解除合同时，在扣除应由承租人缴纳的各项费用后一次性退还给承租人。

（四）承租人享有按合同约定的租赁期限使用公共租赁住房的权利，同时承担本办法及合同规定的义务。

第三十二条 承租人不得改变公共租赁住房用途，不得转租、转借、闲置。承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修。因使用不当、擅自装修造成房屋或附属设施损坏的，应当负责修复或赔偿并按合同约定支付违约金。

第三十三条 政府投资建设并运营管理的公共租赁住房租金实行政府定价，租金标准按同地段或同区域、同类别住房市场租金的 50%~80%比例确定，具体由县物价局会同县财政局、保障性住房管理中心等部门提出，经县人民政府批准后确定，并向社会公布。租金标准实行动态管理，一般 3 年调整公布一次。

第三十四条 政府提供的公共租赁住房的租金收入，应按照

政府非税收入管理的规定缴入县级国库，实行收支两条线管理，租金收入专项用于公共租赁住房的维护、管理、偿还建设贷款和投资补助等，租金收入及使用情况接受县监察局、审计局等相关部门的监督检查。

各类企业和其他机构投资建设、运营管理的公共租赁住房的租金收入，应优先用于公共租赁住房的维护、管理和偿还建设贷款。

第三十五条 承租人应当根据合同约定按时支付租金及水电等相关费用。拖欠租金的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以根据合同责令承租人限期支付租金及违约金，也可以依法申请人民法院强制执行。

第三十六条 符合住房公积金提取相关规定的，承租人可以申请提取公积金用于支付公共租赁住房租金。

第三十七条 租赁期满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向县保障性住房管理中心提出申请。县保障性住房管理中心应当会同有关部门对申请人是否符合承租条件进行审核。经审核符合条件的，重新签订租赁合同，租金按重新签约时政府公布的租金标准执行。

第三十八条 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的公共租赁住房；
- （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。

承租人有本款规定情形之一的，由县保障性住房管理中心责令其限期退回公共租赁住房，并按照《公共租赁住房管理办法》的相关规定予以处罚。承租人拒不退回公共租赁住房的，县保障性住房管理中心应当责令其限期退回；逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。

各类企业和其他机构投资建设、运营管理的公共租赁住房的退回管理办法，可参照本款执行。

第三十九条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）未按规定提出续租申请的；

（二）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（三）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；

（四）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的；

（五）承租人累计 6 个月以上拖欠租金的。

承租人有本款规定情形之一的，应当在 1 个月内腾退住房。确有特殊困难的，可向公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位申请再延期 1 个月，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，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依法向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第六章 物业管理

第四十条 政府集中新建的公共租赁住房可由县保障性住房管理中心通过招标方式选聘或确定专业物业服务公司进行物业管理，物业服务费按县物价局规定的标准收取。

社会力量投资建设的公共租赁住房的物业管理可参照本办法执行。

第四十一条 承担公共租赁住房物业服务的企业，应当按照本办法、物业服务委托合同和其它公共租赁住房管理的相关规定履行对承租人合法使用房屋及其它行为规范的指导、监督、记录、劝告，并定期向公共租赁住房运营单位报告。

第四十二条 政府投资建设的公共租赁住房的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、售收入解决，不足部分由县财政统筹解决；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。

第七章 附则

第四十三条 相关部门及其工作人员，公共租赁住房所有权人、申请人、承租人以及房地产中介机构违反本办法规定的，由县住房和城乡建设局依照住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》的有关规定处罚。

第四十四条 本办法由将乐县住房和城乡建设局负责解释。

第四十五条 本办法自发布之日起施行。

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室。

将乐县人民政府办公室

2013 年 11 月 5 日印发
