

酉阳土家族苗族自治县人民政府办公室 关于印发酉阳自治县公共租赁住房管理实施细则 的通知

酉阳府办发〔2017〕43号

各乡镇人民政府，各街道办事处，县府各部门，有关单位：

《酉阳自治县公共租赁住房管理实施细则》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

酉阳土家族苗族自治县人民政府办公室

2017年8月15日



酉阳自治县公共租赁住房管理实施细则

第一章 总则

第一条 为加快推进城乡统筹发展，完善我县住房保障体系，解决城市住房困难群体的住房问题，根据住房城乡建设部、财政部、国家发改委《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）、《重庆市公共租赁住房管理暂行办法》（渝府发〔2010〕61号）、《重庆市公共租赁住房管理实施细则》（渝国土房管发〔2011〕9号）精神，结合我县实际，制定本细则。

第二条 我县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。

第三条 本细则所称公共租赁住房，是指政府投资并提供政策支持，限定套型面积和按优惠租金标准向符合条件家庭供应的保障型住房。

第四条 县国土房管局是全县公共租赁住房的行政管理部门，负责指导和监督全县公共租赁住房保障工作；会同有关部门制定规划、计划、租金标准和住房销售价格。

第五条 公共租赁住房建设业主单位负责建设协调管理工作。



第六条 县住房保障中心负责全县公共租赁住房的管理，组织公共租赁住房申请对象的审核、建库、配租、交易审核、居住使用及住房出售、回购管理等工作。

第七条 县发展改革委、县教委、县公安局、县监察局、县民政局、县财政局、县人力社保局、县城乡建委、县国税局、县地税局等部门及各乡镇人民政府（街道办事处）按照各自职责，负责全县公共租赁住房的相关保障工作。

第二章 规划建设

第八条 公共租赁住房建设规划和年度住房建设计划由县国土房管部门会同县发展改革、财政、城乡建设、规划等部门，结合我县经济社会发展状况、城乡总体规划、土地利用总体规划、产业政策、人口政策和公共租赁住房的需求情况进行编制完善，经县政府审定并报市政府批准后实施。

第九条 公共租赁住房建设用地，纳入年度建设用地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出。

（一）在商业楼盘内实行“配建”的公共租赁住房建设项目，实行土地出让供应。

（二）县属国有重点企业及政府委托的建设业主，在单宗地上建设的公共租赁住房项目，实行土地划拨供应。



第十条 公共租赁住房由县政府指定的单位负责建设，房屋产权登记在县属国有投资平台公司。

第十一条 公共租赁住房可通过新建、回购、配建、改建等多种渠道筹集成套住房或集体宿舍。

第三章 资金管理和政策支持

第十二条 公共租赁住房建设资金的来源渠道：

- (一) 中央安排的专项资金；
- (二) 县财政年度预算安排资金；
- (三) 土地出让收益的 5%；
- (四) 发行债券，银行、非银行金融机构和公积金贷款；
- (五) 通过融资方式筹措的资金。

第十三条 公共租赁住房建设贷款的本金和利息，由公共租赁住房销售收入和财政性资金等予以偿还。

第十四条 公共租赁住房建设资金、租金收入实行专户管理，专款专用，禁止挪作他用。

第十五条 公共租赁住房建设用地以划拨方式供应；以有偿方式出让的土地，在县政府权限范围内的土地出让收益、税费，全额安排用于公共租赁住房建设。



公共租赁住房建设用地涉及新征土地的，新增建设用地有偿使用费地方留成部分、耕地开垦费、耕地占用税全额安排用于公共租赁住房建设。

第十六条 公共租赁住房建设涉及的城市建设配套费、异地安置人防建设费、建设工程规划综合费等行政事业性收费和政府性基金，全额安排用于公共租赁住房建设。

第十七条 公共租赁住房建设、租赁和出售过程中产生的税费地方留存部分除教育费附加外，全额用于公共租赁住房建设和管理。

第四章 申请条件及方式

第十八条 申请条件。 申请人应年满 18 周岁，在我县有稳定工作和收入来源，具有租金支付能力，符合收入限制的无住房人员、家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米的住房困难家庭、大中专毕业生及外地来我县工作的无住房人员（直系亲属在我县具有住房资助能力的除外）。

（一）有稳定工作是指：

1. 与用人单位签订 1 年以上劳动合同，且在我县连续缴纳 6 个月以上的社会保险费或住房公积金的人员；

2. 在我县连续缴纳 6 个月社会保险费且居住 6 个月以上的灵活就业人员和个体工商户；



3. 在我县的退休人员；
4. 国家机关、事业单位在编工作人员。

社会保险费、住房公积金的缴纳时限从申请之日起往前倒推计算。

(二) 申请公共租赁住房的收入限制指：单身人士月收入不高于 2000 元，2 人家庭月收入不高于 3000 元，超过 2 人的家庭人均月收入不高于 1500 元。县住房保障中心会同县统计局根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数等因素变化定期进行调整，报县政府审定后向社会公布。

月收入包括工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、养老金、其他劳动所得及财产性收入，不包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金。

县政府引进的特殊专业人才和在我县工作的全国、省部级劳模，全国英模，荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭不受收入限制。

(三) 无住房指：申请人和共同申请人在我县无私有产权住房（私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋），未承租公房或廉租住房，且在申请之日前 3 年内在我县未转让住房。

(四) 住房困难家庭指：人均住房建筑面积低于 13 平方米的本县家庭。计算方法为：人均住房建筑面积=住房建筑面积÷家庭户籍人口数。



住房建筑面积按房屋权属书记载的面积计算；有多处住房的，住房建筑面积合并计算；家庭人口按户籍人口计算。

（五）住房资助能力指：申请人父母、子女或申请人配偶的父母在县城规划区范围内拥有 2 套以上住房，且人均住房建筑面积达到 35 平方米以上。

第十九条 申请方式。公共租赁住房可按照家庭、单身人士、多人合租的方式申请。

（一）家庭申请的，需确定 1 名符合申请条件的家庭成员为申请人，其配偶和具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员为共同申请人。

（二）单身人士申请的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来我县工作人员可以单身人士名义申请。

（三）多人合租的，合租人均需符合申请条件，且人数不超过 3 人，并确定 1 人为申请人，其他人为共同申请人。

第五章 实施程序

第二十条 公共租赁住房按下列程序办理。

（一）**申请。**申请人应向户口所在地乡镇人民政府（街道办事处）提出申请，外来人员向暂住地所属乡镇人民政府（街道办事处）提出申请，并提供以下材料：



1.《公共租赁住房申请表》。

2.身份证或户口复印件。

我县户籍的申请人(含共同申请人)出具公安机关制发的居民身份证和户口簿;非我县户籍的申请人(含共同申请人)出具公安机关制发的居民身份证和居住证。

3.婚姻状况证明。

4.稳定工作、收入和社会保险费或住房公积金缴费证明。

(1)签订劳动合同在我县企业或在行政机关和事业单位工作的人员,应提供劳动合同、单位出具的收入证明、社会保险缴费证明或住房公积金缴费证明;

(2)灵活就业人员应提供社会保险缴费证明和就业收入证明;个体工商户应提供社会保险缴费证明、营业执照和税收缴纳证明;

(3)离退休人员应提供社会保险经办机构出具的按月领取养老待遇证明或由原单位出具的离退休情况证明;

(4)国家机关、事业单位在编工作人员应提供由所在单位出具的工作证明、收入证明、社会保险缴费证明或住房公积金缴费证明;

共同申请人有工作的,应当按照上述规定提供收入证明;无工作的由户籍所在地乡镇人民政府(街道办事处)出具证明。

5.住房情况证明。



有住房的申请人（含共同申请人）应提供房屋权属证书，无住房的申请人（含共同申请人）应提供无房情况证明。

6.其他需提供的材料。

（1）引进的特殊专业人才由县人力社保局出具引进人才证明；

（2）省部级以上劳模、英模提供劳模、英模证书；

（3）荣立二等功以上的复转军人提供立功受奖证书；

（4）大中专院校及职校毕业生提供毕业证书。

以上规定材料属证明的提交原件；属证件、证书、协议或合同的，提交复印件，并提交原件核对。

（二）受理及初审。对申请材料齐全的，相关乡镇人民政府（街道办事处）应予以受理，并出具受理凭证。同时，应自受理之日起 20 个工作日内完成材料审核、入户调查和组织评议等初审工作。

经审核不符合条件的，应书面通知申请人，并说明理由；符合条件的，由相关乡镇人民政府（街道办事处）在《公共租赁住房申请表》中签署初审意见，并及时将申请资料报送县住房保障中心。

（三）复审。县住房保障中心自收到初审材料之日起 7 个工作日提出复审意见；合格的进行公示，不合格的书面告知申请人并说明理由。



(四) 公示。对复审合格的申请人，县住房保障中心将申请人（含共同申请人）的基本情况在县政府公众信息网、酉阳报、所在村（社）进行为期不少于7个工作日的公示。对公示对象有异议的，县住房保障中心接受实名制举报，并在10个工作日内完成核查。经核查异议成立的，应书面告知申请人并说明理由。

(五) 轮候。经公示无异议或异议不成立的进入申请人轮候库。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，应及时主动向原申请单位如实提交书面材料，重新进行资格审核。

(六) 配租。县住房保障中心应当将配租房源的户型、数量、地点、申请时间段等相关信息在酉阳报和县电视台适时公布，并按申请的时间段、选择的公共租赁住房地点和相对应的户型面积摇号配租。

1.申请时间段指县住房保障中心公布的申请人能够参与摇号配租的申请时间范围。

2.相对应的户型面积指公共租赁住房配租面积与申请人家庭人数相对应，2人以下（含2人）配租建筑面积40平方米以下住房，3人以下（含3人）配租建筑面积60平方米以下住房，4人以上（含4人）配租建筑面积80平方米以下住房。

家庭成员只有父女或母子两人的，可按3人标准配租相应面积。



3.摇号配租由县住房保障中心组织，按照分类方式，通过摇号，并根据申请人选择的地点和户型面积进行配租。

摇号配租过程接受县监察局、公证机构、新闻媒体及申请人代表的监督，摇号结果通过指定的公众媒体公示，无异议的向申请人发放配租确认通知书。未能获得配租的申请人可直接进入同地点的下一轮摇号配租，也可提出变更申请地点，进入新的申请地点在下一轮摇号配租。

(七) 签订合同。获得配租的申请人，应在收到配租确认通知后的 30 日内，携带本人身份证件、配租确认通知书到指定地点签订《酉阳自治县公共租赁住房租赁合同》（以下简称租赁合同）。未在规定时间内签订租赁合同的，视为自动放弃，本次申请配租作废，但可重新申请，申请时间按重新申请之日计算。

(八) 公示。县住房保障中心应通过报刊、电视等媒体及时向社会公开已获得公共租赁住房保障的申请人名单，再次接受社会监督。

第六章 租赁管理

第二十一条 合同管理。

(一) 租赁合同签订期限最短为 1 年，最长为 5 年。

(二) 租赁合同应当明确下列内容：

1.房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；



- 2.装修情况；
- 3.房屋用途和使用要求；
- 4.租赁期限；
- 5.租金及其支付方式；
- 6.房屋维修责任；
- 7.违约责任及争议解决办法；
- 8.其他约定。

（三）承租人在租赁期间内死亡的，共同申请人可按原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，并变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

第二十二条 租金管理。

（一）租金标准。公共租赁住房的租金标准由县发展改革委会同县府相关部门研究确定，原则上不超过同地段、同品质、同类型普通商品房市场租金的 60%。租金实行动态调整，每 2 年向社会公布一次。

（二）租金收取。公共租赁住房租金按建筑面积计算。承租人按月交纳租金，交纳日期为每月 20 日前，拖欠的从逾期之日起每日按应付金额的万分之五支付违约金。

（三）租金管理。租金收入按照非税收入管理规定缴入财政专户，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于公共租赁住房建设贷款本息偿还和公共租赁住房的维护、管理等支出。



(四)拖欠租金。对承租人拖欠租金和其他费用的,可按租赁合同约定通报其所在单位或县住房公积金管理中心,从其工资收入或住房公积金账户中直接划扣。

第二十三条 房屋管理。

(一)公共租赁住房只能用于承租人自住,不得出借或转租,也不得用于从事经营性活动或改变房屋用途。

(二)承租人应按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、有线电视、物业服务等相关费用。

(三)承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施,不得对房屋进行装修。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的,由承租人承担维修责任或赔偿责任。

(四)公共租赁住房产权单位应当建立专项维修资金用于住宅共用部分、共用设施设备保修期后的大修、更新和改造,确保共用部分和设施设备处于良好状态。

(五)多人合租的,由申请人负责签订租赁合同、缴纳租金及其他费用。承租期间,不得增加共同居住人员。

第二十四条 换租规定。

因承租人数发生变化或工作地点改变需变更房屋建筑面积或地点的,可向县住房保障中心提出换租申请,并提供相关证明材料。

(一)换租面积应符合规定的配租面积标准。



(二) 变更地点申请换租，经审核、公示符合条件的，重新进入申请人轮候库参加摇号配租；同一地点申请换租面积的，经审核、公示符合条件的，进入换租轮候库，并根据腾退房源情况、换租轮候顺序和相对应的户型面积依次进行换租。

(三) 租赁期间，因结婚、生育、与父母同住等原因承租人数增加的，可向县住房保障中心申请在本小区内换租户型；租赁期间，因承租人数减少不再符合配租户型标准的，应当在承租人数减少的次月向县住房保障中心申请在本小区内换租户型。

(四) 换租户型应符合规定的配租户型标准。

(五) 经审核、公示符合条件的，进入换租轮候库，分户型轮候。各小区首次接受换租申请时，在县住房保障中心规定的时段内提交申请的，采用摇号方式确定轮候顺序；其后提交申请的，按受理时间先后排列轮候顺序，依次排在摇号排序的末位申请人之后。县住房保障中心根据换租轮候顺序、房源情况依次配租。

(六) 换租必须在规定时间内完成，重新签订租赁合同，并按规定腾退原承租的住房。

第七章 监督、退出和后期管理

第二十五条 配租监督。



(一) 县住房保障中心应当建立公共租赁住房档案，详细记载规划、计划、建设和住房使用，以及承租人和购房人的申请、审核、轮候、配租、配售、违法违规情况等有关信息。

(二) 县住房保障中心应不定期会同县府相关部门及相关乡镇（街道），对承租人租住资格进行调查复核，承租人应予以配合。对调查不符合条件的，取消承租人租住资格。县住房保障中心或其组建的房屋管理机构应当组织对承租人履行租赁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。在监督检查中，县住房保障中心或其组建的房屋管理机构有权采取以下措施：

1. 2 名以上工作人员可持工作证明，在至少 1 名成年家庭成员在场的情况下，进入公共租赁住房检查使用情况；

2. 对违法违规行为予以制止并责令改正。

第二十六条 退出管理。

(一) 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。

(二) 承租人通过购买、获赠、继承等方式在我县获得住房的，且达到我县公布的人均住房建筑面积标准，或在租赁期内超过规定收入标准的，应当退出公共租赁住房。



(三) 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并计入个人信用档案，其申请人和共同申请人5年内不得再次申请：

1. 以提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；
2. 将所承租的公共租赁住房转租、出借的；
3. 改变公共租赁住房结构或使用性质的；
4. 承租人无正当理由连续空置6个月以上的；
5. 拖欠租金累计6个月以上的；
6. 在公共租赁住房中从事违法活动的；
7. 违反租赁合同其他约定的。

(四) 退出规定。

1. 承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并结清房屋租金、水、电、气、物业等相关费用。原有住房和设施设备有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。

2. 承租人在租赁合同期满或终止后，不符合租住条件但暂时无法退房的，可以给予3个月过渡期。过渡期内按公共租赁住房租金标准的1.5倍记收租金，并在适当范围内公告；必要时可申请人民法院强制执行。

第二十七条 后期管理。

(一) 公共租赁产权为县属国有投资平台公司。



(二)公共租赁房屋产权单位负责做好签订租赁合同、收取房屋租金、后期物业管理、退出、维护和住房安全检查等工作,收取的房屋租金进入财政专户,实行收支两条线管理。

(三)公共租赁房屋产权单位可以组建或选聘专业物业服务公司负责承担小区物业管理,并将小区纳入属地乡镇(街道)社区管理范围。物业服务费由县发展改革委同相关部门研究核定。物业服务费实行动态调整,每2年向社会公布一次。

(四)对工业园区入驻企业职工租住公租房的管理,由县住房保障中心与县华渝公司另行制定实施办法。

(五)县住房保障中心负责做好申请对象的审核、建库、配租、交易审核、居住使用及住房出售、回购管理等工作,运用大数据分析、张榜公示、设立举报电话等方式强化监督检查,完善退出机制。

第八章 出售管理

第二十八条 承租人原则上在租赁5年期满后,可选择申请购买居住的公共租赁住房。

第二十九条 公共租赁住房出售价格以综合价为基准,具体价格由县发展改革委同县财政局、县国土房管局等部门研究确定,定期向社会公布。



第三十条 购买公共租赁住房，可选择一次性付款或分期付款。一次性付款后，不再支付租金。分期付款时，未付款面积按照规定交纳租金。

第三十一条 购买的公共租赁住房可继承、抵押，不得进行出租、转让、赠予等市场交易。抵押值不得超过房屋购买原值的70%。

第三十二条 购买人通过购买、获赠、继承等方式在我县获得其他住房，且达到我县公布的人均住房建筑面积标准，或因特殊原因需要转让及抵押处置时，由县政府组织相关部门进行回购，回购价格为原销售价格加同期银行存款活期利息。

第九章 责任追究

第三十三条 承租人隐瞒或伪造住房、收入等情况，骗取公共租赁住房的，或将所承租的公共租赁住房转租的，将依法追究承租期间公共租赁住房违约责任及其他相关责任。

第三十四条 对出具虚假证明材料的单位和个人，依法依规追究相关人员的责任。

第三十五条 有关行政管理部门的工作人员，在资格审核和监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，将依法依规追究责任。

第十章 附则

第三十六条 公共租赁住房出售的具体实施办法另行制定。

第三十七条 本实施细则自公布之日起 30 日后施行。