

海原县人民政府办公室文件

海政办规发〔2021〕4号

海原县人民政府办公室 关于印发海原县公共租赁住房分配 入住管理暂行办法的通知

各乡镇人民政府、甘盐池种羊场、海城街道办，政府各部门，各直属事业单位：

现将《海原县公共租赁住房分配入住管理暂行办法》予以印发，请认真抓好落实。

海原县人民政府办公室

2021年4月20日

（此件公开发布）

海原县公共租赁住房分配入住管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步完善我县保障性住房分配、入住、管理，优化整合保障性住房房源，统筹解决城镇低收入家庭、新就业人员和外来务工人员的住房困难问题，根据《住房和城乡建设部、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）和《自治区住房和城乡建设厅、发改委、国土厅等关于印发宁夏回族自治区公共租赁住房建设分配入住管理暂行办法的通知》（宁建发〔2015〕101号），结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县范围内公共租赁住房的分配、入住、监督及运营管理。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指由政府投资筹集，或由政府提供政策支持、社会力量筹集并纳入政府统一管理，限定建设标准，按优惠价格面向城镇中等偏下和低收入住房困难家庭、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 相关单位职责：

住建局是本县公共租赁住房管理的主管部门，负责组织公共租赁住房建设、筹集和分配入住管理工作；

海兴开发区规划国土建设局负责海兴开发区公共租赁住房分配、入住和管理工作；

县发改局负责公共租赁住房租金标准定价工作；

县财政局负责公共租赁住房租赁补贴、维修资金的筹集与拨付；

县民政局负责审核申请公共租赁住房家庭的最低生活保障、重大疾病救助、贫困、单亲等情况；

县退役军人事务局负责审核申请公共租赁住房家庭的烈士遗属、伤病残军人复转情况；

县残联负责审核申请公共租赁住房家庭成员残疾情况；

县自然资源局负责审核申请公共租赁住房家庭的房产情况；

县公安局负责审核申请公共租赁住房家庭的车辆情况；

县市场监管局负责审核申请公共租赁住房家庭的工商注册登记情况；

县人社局负责审核申请公共租赁住房家庭财政供养、领取养老金、新就业人员情况；

县教体局负责审核申请公共租赁住房家庭成员在县城就读小学和幼儿园情况；

海城街道办、各乡镇人民政府（种羊场）负责辖区内居民（家庭）申请公共租赁住房的受理、核查、初审、公示等工作。

第五条 公共租赁住房的建设管理应当遵循统筹规划、政府主导、社会参与、保障基本、动态管理、公平公正和严格监管的原则。

第二章 申请对象和条件

第六条 公共租赁住房由县人民政府统一管理，实行分类保障。具有海原县海城街道办户籍的城市中、低收入住房困难家庭、县城新就业人员、外来务工（陪读小学生、幼儿园学生家庭）人员等，符合公共租赁住房申请条件的，可以申请配租县城公共租赁住房。

其它乡镇城镇户籍中、低收入住房困难家庭申请配租海兴开发区公共租赁住房。

申请对象按规定缴存的住房公积金和养老保险、医疗保险、农林合作社股金，拥有 6 万元以下车辆及 10 万元以下的注册资金，不计入可支配收入。

第七条 申请公共租赁住房应以家庭为单位，由户主或者委托一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人；申请人及共同申请的家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或扶养关系，且在本县居住；申请人配偶及未达到法定结婚年龄的子女应作为共同申请的家庭成员。

第八条 凡参加棚改且人均安置面积大于 15 平方米，不得申请公租房。棚改被征收户确需过渡安置的，由政府提供公租房过渡安置，不再发放过渡安置费。

第九条 本县城镇中、低收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应当同时符合下列条件：

- (一)家庭成员具有本县海城街道办户籍；
- (二)家庭人均纯收入低于上年度城镇居民人均可支配收入；
- (三)在本县无住房或者家庭现有住房人均建筑面积在 15 平方米以下。

第十条 新就业人员、外来务工（陪读小学生、幼儿园学生家庭）人员申请公共租赁住房，应当同时符合下列条件：

（一）新就业人员。

- 1.新参加工作且本人及父母在本县城无住房；
- 2.所在单位（企业）未提供职工宿舍。

（二）长期稳定居住的外来务工（陪读小学生、幼儿园学生家庭）人员。

- 1.在本县城无住房或参加县城棚户区改造家庭人均安置面积低于 15 平方米；
- 2.必须是外来务工及陪读小学生或幼儿学生家庭。

（三）引进的高层次创业、创新人才和专业技术人才申请租赁住房保障性住房的，由县人才办统一组织办理。

第十一条 县住房和城乡建设局应结合住房保障覆盖面要求和住房保障实际需求情况，定期调整公共租赁住房申请条件，经县人民政府批准后公布执行。

第三章 审核程序

第十二条 公共租赁住房申请人需提交的材料。

（一）统一提交材料：

- 1.公共租赁住房申请表；
- 2.申请人及共同申请家庭成员的身份证件、户口簿、婚姻状况复印件证明材料；
- 3.申请人及共同申请家庭成员收入情况证明材料；
- 4.申请人及共同申请家庭成员现住房情况证明材料；
- 5.申请人及共同申请家庭成员拥有车辆情况证明；
- 6.申请人及共同申请家庭成员工商注册情况证明；
- 7.申请人及共同申请家庭成员参加县城棚户区改造补偿安置情况证明；
- 8.申请人及共同申请家庭成员残疾、低保、烈士遗属、伤病残复转军人、重大疾病等情况证明。

（二）本县新就业职工（家庭）另需提供下列材料：

- 1.人社局出具的1年以上（含1年）的就业证明材料；
- 2.本人及父母在县城住房证明材料；
- 3.单位提供职工无宿舍证明。

(三) 本县外来务工人员另需提供下列材料:

1. 县人社局备案的劳务合同及一年工资流水;

2. 陪读小学生家庭需提供教体局出具的孩子在县城小学及幼儿园就读证明材料。

第十三条 申请人应当根据规定提交申请材料, 并对申请材料的真实性负责。申请人应当书面同意审核机关核实其申请信息。

第十四条 申请公共租赁住房, 按照下列程序进行:

(一) 初审。

1. 申请人户籍属海城街道办的, 向户籍所在地社区提出申请, 社区对提供的相关证明材料进行调查核实, 海城街道办 5 个工作日内提出初审意见, 符合条件的在海城街道办公示 5 个工作日, 对公示无异议或经查证异议不成立的, 将初审意见和申请材料报县住房和城乡建设局。

2. 新就业职工向用人单位提出申请, 由用人单位统一报送单位上级主管部门对提供的证明材料进行调查核实, 5 个工作日内提出初审意见, 符合条件的, 统一在申请人所在的单位公示 5 个工作日, 对公示无异议或经查证异议不成立的, 将初审意见和申请材料报县住房和城乡建设局。

3. 外来务工人员(陪读小学生、幼儿园学生家庭)申请公共租赁住房的, 由务工(陪读)所在地社区对提供的证明材料进行调查核实, 海城街道办 5 个工作日内提出初审意见, 符合条件的在海城

街道办公示 5 个工作日。对公示无异议或经查证异议不成立的报县住房和城乡建设局。

(二)复审。县住房和城乡建设局接到初审意见和申请材料，会同海城街道办、自然资源、公安、民政、市场监管、教体、人社等部门对申请人住房情况、车辆、户籍、特殊家庭、劳动合同备案、财政供养、领取养老金、工商注册登记等信息，依次在 3 个工作日内进行调查核实，提出审核意见。县住房和城乡建设局将审核结果反馈给各乡镇及街道办。

(三)公示审核。县住房和城乡建设局对符合条件申请人进行公示，公示期为 5 个工作日。公示期满，对公示无异议或经查证异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象。申请人对审核结果有异议的，在 15 日内向县住房和城乡建设局申请复核。

第四章 分配管理

第十五条 县住房和城乡建设局应根据房源和轮候家庭情况，在公共租赁住房分配前，制定分配方案，分配方案应明确分配对象、分配原则、分配标准、分配程序等内容，并将分配方案报县住房保障领导小组会议研究。

第十六条 轮候期内，家庭成员、户籍、收入、住房等状况发生变化，轮候家庭在年度审查和日常核查中，经审核不再符合公共租赁住房保障条件的，县住房和城乡建设局书面告知申请人及海城街道办、用人单位，取消轮候资格。

第十七条 符合下列条件之一的申请人，优先予以公共租赁住房保障：

- （一）享受城镇最低生活保障的家庭和零就业家庭；
- （二）一、二级残疾人员和重大疾病救助对象；
- （三）烈士遗属等重点优抚对象；
- （四）劳动模范、见义勇为人员家庭；
- （五）女方单亲孤儿（提供男方死亡证明）及孤儿家庭；
- （六）符合市、县政府规定的其他优先保障对象。

第十八条 公共租赁住房配租户型及面积应与配租对象的家庭人口规模、家庭结构等相适应。一般情况下，2人户以下(含2人)配租建筑面积40平方米，3人户以上(含3人)配租建筑面积40平方米以上。

第十九条 公共租赁住房房源不足时对轮候家庭分类保障，由县住房和城乡建设局通过公开摇号或抽签等方式确定，并将配租结果在媒体和网站公示。

分配对象确定后，可按照申请人身体状况、年龄大小等情况优先安排配租一楼。

第五章 租赁管理

第二十条 公共租赁住房实行合同管理，租赁合同应当明确房屋用途和使用要求、租金标准及支付方式、租赁期限、房屋维修责任及退出机制、违约责任等内容。承租人应根据合同约定，按时

缴交租金及物业管理等相关费用。租赁期限一般为 1 至 3 年，租赁期满需要续租的，承租人应在租赁期满 3 个月前提出申请，经审核符合条件的，可以续租并签订租赁合同。

第二十一条 保障对象确定具体房源后，在 15 日内无正当理由未签订租赁合同，视为自动放弃，需要继续轮候的，应当重新提出申请。

第二十二条 县政府投资建设的公共租赁住房租金由县住房和城乡建设局或海兴开发区规划国土建设局按管理范围统一收取，上缴县财政。公共租赁住房租金实行差别化管理，按申请人家庭收入状况按一、二、三、四、五档缴纳租金，具体条件和租金标准如下：

一档：1 元/每平方米/每月。保障对象：

1.家庭成员中有 1~2 级重度残疾和有重特大疾病的低收入家庭；

2.失去双亲的孤儿家庭；

3.申请人年龄务必达到男 60 岁、女 55 岁以上(不是申请人的，在同一户口上年龄达到男 60 岁、女 55 岁以上的不作为租金核算的标准)，或因残、因病及其他原因完全丧失劳动能力家庭(直系亲属有固定收入的除外)；

二档：3 元/每平方米/每月。保障对象：家庭成员享受低保家庭；

三档：6元/每平方米/每月。保障对象：其余符合条件的住房困难户；

四档：8元/每平方米/每月。保障对象：家庭成员中有财政供养（不含领取抚恤金、养老金）人员或三年内拥有6万元以上车辆及人均纯收入高于上年度城镇居民人均可支配收入的家庭；

五档：政府统筹房源中建筑面积大于50平方米的房源，人均配租面积超出15平米的，按市场价10元/每平方米/每月标准收取（不含一、二档）；

租住家庭在租住期间家庭收入有变化的要重新分类调档。

第二十三条 公共租赁住房租金，原则上按照适当低于同地段、同类型住房租金水平的70%确定。租金标准根据县城住房市场价格水平实行动态管理，一般3年调整公布一次，或者根据县城住房租金变化情况适时调整，报县人民政府批准后执行。

第二十四条 公共租赁住房实行租赁合同制管理，出租人与承租人签订书面租赁合同。租赁合同中载明租赁面积、设施设备、租金标准、租赁期限，维修责任、违约责任、退出机制以及物业服务、水，电，燃气、供热费用缴纳等事项，合同明确双方的权利、义务。承租人签订合同之日，按**2500**元标准一次性缴纳租赁保证金，以保证租赁合同的正常履行，租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金，违约的从保证金中抵扣应承担的相关费用。

第二十五条 县住房和城乡建设局应当会同相关部门对公共租赁住房保障对象实施动态管理，县住房和城乡建设局、民政局、乡镇民生服务中心(社区居委会)等相关单位对申请人应当采取定期走访、抽查等方式，及时掌握公共租赁住房保障家庭的人口、收入及住房变动等情况，对不符合公共租赁住房保障条件的家庭，收回已配租的公共租赁住房。

承租人的家庭户籍、人口、收入、资产、住房、工作等情况发生变化时，应及时向县住房和城乡建设局报告。若需调换公共租赁住房的，应提出书面申请。

第二十六条 不符合公共租赁住房承租条件的住户，由县住房和城乡建设局下发《责令退出通知书》，并在收到通知书之日起10日内腾退住房；确有特殊困难的，经县住房和城乡建设局房产所核实批准后，给予1-6个月的过渡期限。过渡期内按原租金标准缴纳租金。不能及时腾退住房的，自不再符合条件之日起按照县城市场价格标准缴纳租金，由县住房和城乡建设局申请县人民法院依法强制清退。

第二十七条 公共租赁住房承租人有下列行为之一的，由县住房和城乡建设局解除租赁合同，收回公共租赁住房，取消其住房保障资格，记入个人住房保障信用档案；5年内不得再次申请公共租赁住房；

(一)承租人同一户口的所有人员凡转租、转借被核查核实的，取消原承租人住房保障资格；经审核现居住租（借）人符合申请条件的，依据公租房相关管理规定办理相关入住手续。

(二) 采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

(三) 转租、转借或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

(四) 改变所承租公共租赁住房用途的；

(五) 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复现状的；

(六) 在公共租赁住房内从事违法活动的；

(七) 无正当理由连续 3 个月以上闲置公共租赁住房的；

(八) 延期 3 个月拖欠租金的。

第二十八条 承租人应当自觉服从出租人按规定管理，对拒不服从管理的，按照合同约定执行或收回房屋，不能及时收回的由县住房和城乡建设局申请人民法院依法强制执行。

第二十九条 公共租赁住房实行社会化物业管理，物业服务费按政府指导价收取。配建的公共租赁住房，其物业服务纳入所在项目统一管理。物业服务企业在同等条件下可优先聘用小区内公共租赁住房承租家庭中有劳动能力的人员从事相应的物业服务工作。

第三十条 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（售）金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。

第三十一条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营机构，不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

第三十二条 公共租赁住房的申请人对县住房和城乡建设局的复核结果有异议的，应当自收到书面告知书之日起 60 日内向县人民政府或上一级主管部门申请行政复议，或自收到书面告知书之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

第三十三条 保障家庭及其家庭成员、社会各界对相关部门履职情况进行监督。县住房和城乡建设局和有关部门、乡镇（种羊场）、海城街道办有下列行为之一的，对其主管领导和工作人员依据有关规定追究责任：

- （一）未按规定对申请材料进行初审或者审核的；
- （二）未按规定建立公共租赁住房和保障对象档案的；
- （三）未按规定公示或公开保障对象、住房保障信息的；
- （四）对违规行为未及时处理的；
- （五）未履行本办法规定的其他职责的。

第三十四条 广泛接受社会各界监督举报，对转租和改变公租房使用性质的，一经查实，予以取消公租房租住资格。

第三十五条 县纪委监委、审计等部门应定期对公共租赁住房申请、审核、保障情况及后续管理情况进行监督检查，对存在的问题提出整改意见，对工作人员滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；情节严重的，移送司法机关处理。

第六章 附则

第三十六条 海兴开发区公共租赁住房分配、入住、管理参照本办法执行。

第三十七条 本办法自 2021 年 5 月 21 日起施行，有效期至 2023 年 5 月 21 日。原《海原县人民政府关于印发海原县公共租赁住房分配入住管理暂行办法的通知》(海政规发〔2018〕5 号)，因有效期届满，自动废止。

海原县人民政府办公室

2021年4月20日印发
