

龙南县人民政府办公室文件

龙府办发〔2014〕63号

龙南县人民政府办公室 关于印发《龙南县公共租赁住房管理实施细则》的 通 知

各乡、镇人民政府，九连山、安基山林场，东坑、黄沙管委会，县政府各部门，县直、驻县有关单位：

《龙南县公共租赁住房管理实施细则》已经县第十五届人民政府第三十七次常务会议研究同意，现印发给你们，望认真组织实施。

2014年8月7日



龙南县公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为切实加强公共租赁住房的准入与退出管理, 加快建立规范有序的公共租赁住房管理体制, 确保准入与退出公开、公平、公正, 根据《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部第 11 号令)、《江西省公共租赁住房配租管理暂行办法》(赣建字〔2012〕2 号) 及《江西省人民政府办公厅关于进一步推进保障性住房建设管理工作的意见》(赣府厅发〔2013〕11 号) 等规定, 制定本实施细则。

第二条 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。公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集。本办法所指公共租赁住房包含廉租住房。

第三条 公共租赁住房的准入、退出与后续管理坚持依法客观、部门联动、信息交换的原则, 建立房产、民政、公安、人保、工商等部门协查机制。各有关部门要密切配合, 认真审查相关信息并出具证明, 准确掌握申请人家庭人员结构、住房、收入和财产状况。

第四条 县房产局会同县财政局、县民政局、县统计局等部门根据县城区人均居住水平和居民年收入的变化情况, 定期调整公共

租赁住房的申请条件，报县政府批准后公布，并向社会公布每年度公共租赁住房的建设规模、建设地点和公开摇号分配计划。

第二章 申请与审核

第五条 申请人必须是居住在龙南县城市规划区(包括龙南镇、东江乡、里仁镇、桃江乡、渡江镇)范围内的居民，并且同时具备下列条件，方可申请公共租赁住房：

(一) 申请人具有完全民事行为能力，并且年龄男满 22 周岁，女满 20 周岁；

(二) 申请人具有本地城镇户籍或无本地城镇户籍但在本地连续稳定工作满 6 个月以上，且能够提供同期暂住证明；

(三) 本人及家庭成员在本地城镇均无住房的或家庭人均住房建筑面积 15 平方米以下的(含 15 平方米)；

(四) 家庭人均可支配收入在当地城镇人均可支配收入 2.5 倍以下(即家庭人均年可支配收入不得超过 37157.50 元)；

第六条 符合公共租赁住房申请条件的家庭中，同时具备下列条件的，可以申请廉租住房：

(一) 申请家庭中至少有一人取得龙南县城城区城镇常住户口 3 年以上，家庭成员必须在县城城区工作和生活，相互之间有法定的赡养、抚养和扶养关系；

(二) 申请家庭人均年收入，符合县政府确定的租住廉租住房的最低收入标准(即享受低保的家庭)；

(三) 申请家庭为无房户，或者现有人均住房建筑面积未达到 10 m²；

(四) 婚嫁后又离异的申办户，需提供离婚证、财产分配协议等相关证件，财产分配协议需经过法院判决或公证部门公证。

男不满 25 岁，女不满 23 岁未婚的暂不予办理。

户口仍在城区，但已婚嫁在外省、外县的人员不能申租。

户口仍在城区，但已婚嫁在本县城区以外的，暂缓办。

第七条 对申请廉租住房家庭，根据县房产局出具的协查函，县民政局提供申请人及共同申请的家庭成员低保证明等情况；县公安局提供申请人及共同申请的家庭成员车辆、户籍登记核查信息；县工商局提供个体工商登记或投资办企业等相关信息；县社保局提供社会保险缴纳信息；县房产局产权产籍股提供申请人及共同申请的家庭成员自有房产（包括店面、车位、写字楼等非住宅）和现住房状况。

第八条 公共租赁住房申请人应如实填写家庭成员的住房、收入和财产等情况，并签署承诺（授权）书，对所提供材料的真实性、按照规定使用退出、配合监督检查、家庭情况发生变化及时申报等事项作出承诺，同时授权县房产局调查核实家庭成员的住房、收入和资产等信息。

第九条 公共租赁住房实行即时受理，集中审核，统一分配。申请和审核流程如下：

(一) 申请材料

申请人按要求准备以下证明材料一套，原件备查：

1. 申请人及共同申请人的身份证明：①身份证复印件；②户口簿复印件；③户口簿反映不出申请人与共同申请人关系的，提供由申请人户籍所在地公安部门出具的户口关系证明；④本县以外户籍的，提供由现居住地公安部门出具的暂住证明。

2. 申请人及共同申请人的工作证明：①在企业工作的，提供企业出具的工作证明原件和劳动合同；②国家机关、事业单位在编的，提供所在单位出具的工作证明原件；③灵活就业的，提供现居住地社区（居委会、村）出具的就业证明原件；④个体工商户提供《营业执照》复印件；⑤退休人员提供《退休证》复印件或养老金领取证明复印件。

3. 申请人及共同申请人的住房证明：①有私有产权住宅或非住宅的，提供产权证复印件；②租住公房的，提供产权单位出具的住房证明原件；③租住私房的，提供现租住地的租赁合同复印件。

4. 申请人及共同申请人的收入证明：①在企业工作的，提供企业出具的收入证明原件；②国家机关、事业单位在编的，提供所在单位出具的收入证明原件；③灵活就业的，提供现居住地社区（居委会、村）出具的收入证明原件；④个体工商户提供申请日前6个月的税收缴纳证明复印件；⑤退休人员提供养老金领取证明复印件；⑥属于低保的，提供低保证复印件。

（二）受理

1. 申请人提供材料到县房产局公房所受理登记并确认材料的真实性。

2. 审核材料无异议后领取《龙南县保障性住房申请审核表》

（三）初审

居住所在地社区（村）居委会应指定专人组织入户调查，并对申请人的收入、资产和住房状况进行核实，填写《申请审核表》；社区（村）居委会对初审合格的申请人进行第一次张榜公示，公示期7天。对公示有异议的，再次进行调查核实，核实后异议成立的，书面告知申请人；对公示无异议或异议不成立的，社区（村）居委会完善《申请审核表》的“初审情况”内容并签名盖章，将初审情况、申请人档案移送至居住所在地乡（镇）政府。

（四）复审

居住所在地乡（镇）政府对各社区（村）移送的资料进行复审，重点审查资料是否齐全，社区审查程序是否合法，申请人的收入、资产和住房状况是否真实；所属乡（镇）政府对复审合格的申请人进行第二次张榜公示，公示期7天。对公示有异议的，再次进行调查核实，核实后异议成立的，书面告知申请人，对公示无异议或异议不成立的，完善《申请审核表》的“复审情况”内容并签名盖章，将申请人档案移送至县房产局。

（五）审核

1. 县房产局对复审结果真实性进行全面核实，可根据需要，按照申请人的申请类别向有关单位出具《县城区保障性住房申请资格认定协查函》：

(1) 公共租赁住房：①向申请人就业单位及住房产权单位协查申请人及共同申请人的房产信息；②向公安部门协查申请人及共同申请人的户籍登记信息；

(2) 廉租住房：①向申请人就业单位及住房产权单位协查申请人及共同申请人的房产信息；②向县民政局协查申请人及共同申请人的低保及受救济等情况；③向县公安局协查申请人及共同申请人的车辆、户籍登记核查信息；④向工商部门协查申请人及共同申请人的个体工商登记或投资办企业等相关信息；⑤向县社保局协查申请人及共同申请人的社会保险缴纳信息。

2. 民政、公安、人保、房产、工商等部门，在收到县房产局的协查函之日起5个工作日内，完成相应的核查工作并反馈。

3. 县房产局将各部门反馈的《协查函》进行汇总，确认是否符合申租条件，并在《申请审核表》中据实签署意见。

4. 县房产局对合格的申请人进行第三次张榜公示，公示期7天；对公示有异议的，再次进行调查核实，核实后异议成立的，书面告知申请人；对公示无异议或异议不成立的，由县房产局完善《申请审核表》的“审核结果”内容，并将审核情况录入《县城区保障性住房申请受理审核情况登记台账》，签字盖章确认后，完成登记。

第十条 资格审查指标解释

(一) 有稳定工作是指:

1. 与用人单位签订 1 年以上劳动合同;
2. 在县城居住 6 个月以上的灵活就业人员或个体工商户;
3. 在县城的退休人员;
4. 国家机关、事业单位的在编人员。

(二) 收入限制是指: 月收入包括工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、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。

(三) 无住房是指: 申请人和共同申请人在县城无私有产权住房(私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋)。

第三章 配租与轮候

第十一条 对最终确定符合条件的申请人, 由县房产局组织摇号配租, 每个申请家庭只能承租一套公共租赁住房。符合廉租住房申请条件的可以优先配租。

第十二条 家庭成员中一人符合条件的家庭配租一居室, 两人以上符合条件的家庭配租二居室。

第十三条 摇号配租采用全程公开、透明操作、现场摇号的方式进行, 摇号时间根据房源建设情况而定。摇号时县房产局邀请申请人代表、人大代表、政协委员、公证员、监察员、新闻媒体等参加, 摇号结果及时向社会公布。

第十四条 在房源供应不足的情况下，通过摇号确定申请人的轮候序号。县房产局建立轮候册，对申请人基本情况和轮候顺序等情况进行登记，并向社会公开。

第十五条 轮候期间，申请家庭收入、人口、住房、资产等情况发生变化的，申请人应在家庭情况变动后 30 日内告知县房产局对变更情况进行登记。已不符合公共租赁住房申请条件的，由县房产局取消其申请资格。

第十六条 申请家庭的原住房为承租公房（包括直管、自管）的应当腾退，原住房由公房产权单位收回，拒不腾退的，取消配租资格。

第四章 租赁管理

第十七条 配租确认后，县房产局向配租家庭发放《龙南县城城区公共租赁住房配租通知单》，配租家庭在规定时间内签订《龙南县城城区公共租赁住房租赁合同》。未在规定时间内签订租赁合同的，视为放弃配租资格，五年内不得重新提出申请。

第十八条 租金和物业服务费标准：

（一）公共租赁住房的租金原则上为同地段、同品质、同类型普通商品房市场租金的 60%。

（二）廉租住房租金原则上为同地段、同品质、同类型住房市场租金的 10%。

（三）物业服务费按县物价局批准的标准收取。

第十九条 公共租赁住房租金、廉租住房租金和物业服务费标准实行动态管理，由县房产局会同县财政局提出意见，经县物价局

审核，报县政府确定后公布执行，此后，依据县城区物价水平的变动，原则上每2年调整一次。物业服务费由产权单位在收取租金时一并代收。

第二十条 租赁合同期限为2年，承租家庭签订租赁合同时，按3个月的租金标准一次性交纳履约保证金，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本金，违约的可从保证金中抵扣应承担的相关费用。

第二十一条 公共租赁住房租金按建筑面积计算。租金收入上缴县财政专户，实行“收支两条线”管理，专项用于公共租赁住房的建设、维护、管理、回购及还贷。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解决，不足部分由财政预算安排解决。

第二十二条 公共租赁住房实行差别化租金缴交方式。符合廉租住房条件的家庭按廉租住房租金标准缴交，符合公共租赁住房条件的家庭按公共租赁住房租金标准缴交。

第二十三条 探索公共租赁住房的差别化租金制度，对不同收入人群实现差异租金，建立随承租人收入的提高逐步提高其租金支付比例直至缴纳市场租金的机制，以经济手段引导退出。

第二十四条 公共租赁住房承租人在合同期内不予变更，但承租人在租赁期限内死亡的，经复核，承租家庭仍符合公共租赁住房申请条件的，可由承租家庭推举新的承租人与县房产局重新签订租赁合同。家庭无共同承租人的，租赁合同自动终止。

第二十五条 租赁合同期满后承租家庭需要续租的，应在合同期满前3个月向县房产局提出书面申请。经复核，仍符合公共租赁住房申请条件的，县房产局办理续租手续；不符合条件的不能续租，承租家庭应退出住房。

第二十六条 租赁期内，承租家庭自愿退出公共租赁住房的，应向县房产局提出书面申请，办理相关腾房手续，在规定期限内腾退住房。县房产局与承租家庭在10个工作日内解除租赁合同。

第五章 退出与监管

第二十七条 承租家庭有下列情况之一的，县房产局应当取消其承租资格，并收回其承租的公共租赁住房：

- （一）提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；
- （二）将承租的公共租赁住房转借、转租或擅自调换的；
- （三）破坏或者擅自装修且拒不恢复原状或改变房屋建筑结构、设施、设备和使用用途的；
- （四）租赁期内，承租人搬离、迁出县城区或者通过购买、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；
- （五）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （六）或连续六个月以上未在公共租赁住房居住或者连续六个月不按照租赁合同约定缴纳租金的；
- （七）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- （八）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

第二十八条 公共租赁住房的产权单位每年度要定期走访承租家庭，要按照“谁检查、谁负责”的原则强化租后监管，建立走访台账，对承租家庭日常履行合同约定情况进行监督检查，有关单位和承租人应当予以配合。当发现承租家庭违反合同约定或家庭情况有明显改变时，要及时记录备案，作为年度审核的依据。

第二十九条 承租家庭应当每2年向县房产局申报家庭人口、住房、收入等情况。未按规定申报的，视为放弃租赁住房，合同终止。县房产局对公共租赁住房承租家庭进行动态管理，每2年对承租家庭情况进行一次审核，核实配租家庭的住房状况、人口变化、收入变化等情况，不符合条件的取消承租资格。

第三十条 对审核不符合廉租住房保障条件但符合公共租赁住房保障条件的，可调整按公共租赁住房保障对象签订公共租赁住房合同并收取租金。

第三十一条 县房产局作出取消承租资格决定后，应当书面通知承租家庭。被取消承租资格的家庭未按通知退出的，县房产局应当责令其限期退出；逾期未退出的，在取消资格的次月起，按照同地段同结构房屋市场租金补交租金差额。

第三十二条 承租人对所租住公共租赁住房进行了户内装饰装修的，腾退时不予补偿。

第三十三条 县房产局要设立和公布举报电话、信箱、电子邮箱等，采取多种方式接受群众举报和投诉，依法履行监督管理职责。

对群众反映的问题，要责成专人督办、限时办结，办理结果要记录备案。

第三十四条 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。

第六章 相关责任

第三十五条 县房产局及其他参与保障性住房审核管理的工作人员，应当对在审核过程中获得的涉及被审核申请人的信息予以保密，不得向与审核工作无关的组织或者个人泄露。

第三十六条 县房产局及其他单位参与保障性住房申请、管理的工作人员，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂的，由纪检监察机关给予其相应的党纪政纪处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十七条 对骗取公共租赁住房以及违规使用、转让公共租赁住房，需要退出但拒不服从的，县房产局依法申请人民法院强制执行。

第三十八条 本实施细则自发布之日起施行，之前规定有与本细则不一致的，以本细则为准，由县房产局负责解释。

第一卷

目錄