

# 秀山土家族苗族自治县人民政府 关于印发《秀山土家族苗族自治县公共租赁住房 住房管理实施办法》的通知

秀山府发〔2017〕25号

各街道办事处、乡镇人民政府，县政府各部门，有关单位：

《秀山土家族苗族自治县公共租赁住房管理实施办法》已经十七届县人民政府第12次常务会议审议通过。现印发给你们，请认真贯彻执行。

秀山土家族苗族自治县人民政府

2017年9月11日

## 秀山土家族苗族自治县公共租赁住房管理 实 施 办 法

### 第一章 总则

**第一条** 为完善城镇住房保障制度，规范公共租赁住房分配和管理，维护保障对象合法权益，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》等规定，结合秀山县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于秀山县行政区域内公共租赁住房的筹集、分配、租赁、使用、退出与监督管理。

**第三条** 本办法所称公共租赁住房，是指由政府投资建设或提供政策支持，限定建设标准和按优惠租金标准向符合规定条件的城镇住房困难家庭、新就业无房职工及在城镇稳定就业的外来务工人员供应的保障性住房。

**第四条** 县国土房管局是全县住房保障工作的行政主管部门，负责全县公共租赁住房的指导和监督管理工作。

县住房保障管理中心负责全县住房保障日常管理工作，实施住房保障规划和年度计划，以及公共租赁住房筹集、分配、租赁、运营等工作。

**第五条** 秀山县公共租赁住房按照归口管理、统筹分配、分层实施、梯度保障、动态管理的原则进行分配和管理。

## **第二章 房源管理**

**第六条** 县国土房管局会同县发改委、县财政局、县城乡建委、县规划局等部门，根据秀山县住房保障目标任务和经济发展水平、住房保障实际需求等因素，编制住房保障规划和年度计划，

报县人民政府批准后实施。

**第七条** 公共租赁住房通过新建、收购、改建等多种渠道筹集。新筹房源应当充分考虑居民就业和生活需求，合理布局在交通便捷、配套完善、生活便利的区域。

县规划局、县教委、县卫生计生委、县商务局、县交委、县城乡建委等部门依照各自职责，对房源周边教育、医疗卫生、商业、市政、道路、公交等公共设施的规划、建设和管理工作进行指导与监督。

**第八条** 完成竣工验收备案的新筹房源，县住房保障管理中心应当承接查验，达到规定的安全要求和使用条件后，才能投入使用。建设单位应当履行保修期内的住房保修责任。

**第九条** 公共租赁住房保障资金的来源渠道：

- （一）中央、市级财政安排的专项补助资金；
- （二）县财政年度预算安排的资金；
- （三）土地出让收益的 5%；
- （四）银行、非银行金融机构贷款筹集的资金；
- （五）发行债券；
- （六）公共租赁住房租金收入；
- （七）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；

(八) 其他资金。

**第十条** 公共租赁住房保障资金实行专户管理，专款专用，不得挪作他用。租金收入按照政府非税收收入管理规定缴入县财政专户，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维护、管理等支出。

公共租赁住房的维修、维护和管理费用，由县住房保障管理中心统一编制年度使用计划报县国土房管局审核后，县财政局在公共租赁住房保障资金中安排预算。

### **第三章 准入与审核**

**第十一条** 秀山县公共租赁住房保障范围包括：城镇低收入公共租赁住房保障家庭和其他公共租赁住房保障对象。

城镇低收入公共租赁住房保障家庭包含城镇住房救助对象。

**第十二条** 同时具备下列条件的家庭，可申请城镇低收入公共租赁住房保障：

(一) 家庭成员具有秀山县城镇常住居民户口且在户籍地实际居住生活的；

(二) 家庭成员之间有法定的赡养、抚养或扶养关系；

(三) 家庭成员在规定的行政区域内无住房，或者人均住房建筑面积低于 15 平方米的家庭；

(四) 属于县民政局认定的城镇居民低收入家庭（含城镇居

民最低生活保障家庭)。低收入线标准以市政府定期公布的城镇廉租住房保障家庭收入线标准为准。

**第十三条** 具有租金支付能力，符合下列条件之一的，可申请其他公共租赁住房保障：

(一) 具有秀山县城城区常住居民户口且实际居住生活，在秀山县城城区无住房或人均住房建筑面积低于 15 平方米的家庭；

(二) 在秀山县城城区无住房且常住、有稳定工作的人员。

申请人父母、子女或申请人配偶的父母在秀山县城城区拥有 2 套及以上住房的除外。

**第十四条** 公共租赁住房应当按家庭、个人等方式申请。家庭申请的，确定 1 名符合规定条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人；个人申请的，本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请 1 套公共租赁住房。

**第十五条** 申请城镇低收入公共租赁住房保障，按照下列程序办理：

(一) 申请。申请人向户口所在地街道办事处或乡镇人民政府提出申请，并如实提交以下材料：

1. 城镇低收入公共租赁住房保障申请表；
2. 家庭户口簿、家庭成员身份证；
3. 家庭成员结婚证，离婚证及离婚财产分割协议等婚姻状

况证明；

4. 城镇居民最低生活保障金领取证及自申请之日起近6个月保障金上卡银行流水记录，或者城镇居民低收入家庭证明；

5. 户籍地居委会出具的申请人及家庭成员住房困难情况证明等。

（二）初审。街道办事处或乡镇人民政府应当自收到申请材料之日起10日内，委托社区居民委员会对辖区内的申请人家庭户籍与人口、住房、收入等情况进行入户调查核实，组织召开社区民主听证会议，提出初审意见并张榜公示，公示期限为5日。群众无异议的，由社区居民委员会报街道办事处或乡镇人民政府。

（三）复审。街道办事处或乡镇人民政府应当自收到初审材料之日起20日内，组织国土所、民政办、派出所等对申请人家庭户籍与人口、住房、收入等情况是否符合规定条件进行入户复核，召开专题会议集体审查，提出复审意见并张榜公示，公示期限为10日。公示无异议或经审查异议不成立的，报县住房保障管理中心。

（四）终审。县住房保障管理中心应当自收到复审材料之日起30日内，会同县民政局、县公安局、县财政局、县人力社保局、县工商局、县国税局、县地税局、县不动产登记中心、住房

公积金秀山分中心等单位，按本办法第三十六条第二款规定的职责，开展多部门数据核查比对，完成申请人家庭住房和收入认定，提出终审意见。

经审核符合规定条件的，在县国土房管局公示栏、公众信息网进行公示，公示期限为 15 日。公示无异议或者经审查异议不成立的，确定为城镇低收入公共租赁住房保障家庭。

**第十六条** 申请其他公共租赁住房保障，按照下列程序办理：

（一）申请。申请人向县住房保障管理中心提出申请，并如实提交以下材料：

1. 公共租赁住房申请表；
2. 家庭户口簿、家庭成员身份证；
3. 婚姻状况证明：家庭成员结婚证，离婚证及离婚财产分割协议等；
4. 在秀山县城城区有稳定工作的证明：劳动合同，住房公积金缴费证明或社会保险费缴费证明，或用人单位出具的工作岗位、工作年限和工资收入证明。机关、事业单位在编人员工作证明。退休人员按月领取养老待遇证明或由原工作单位出具的退休证明。工商营业执照及税收缴纳证明等；
5. 秀山县城城区住房困难证明：县不动产登记中心出具的申

请人和共同申请人，以及申请人父母、子女、申请人配偶的父母不动产查询证明等；

6. 其他需提供的材料：享受国家定期抚恤补助的优抚对象证明，荣立二等功以上的复转军人立功受奖证书，重度残疾证，有资质机构出具的 D 级危房鉴定报告，其他相关证明材料等。

（二）审核。申请人提供申请材料齐全的，县住房保障管理中心通过查档取证、入户调查和信函索证等方式对申请人家庭户籍与人口、实际居住情况、住房和工作状况等进行核查，在 27 个工作日内完成初审、复审并提出意见。

经审核符合规定条件的，其家庭人口、住房和工作状况等信息在申请受理所在地和县国土房管局公示栏、公众信息网公示，公示期限为 20 日。公示无异议或者经审查异议不成立的，确定为轮候对象。

**第十七条** 审核、公示、轮候期间发现不符合条件的，相关单位应当书面告知申请人并说明理由。申请人对审核结果有异议的，可向县国土房管局申请复核。县国土房管局应当会同县级有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

#### **第四章 分配管理**

**第十八条** 公共租赁住房优先对城镇低收入公共租赁住房

保障家庭依申请做到应保尽保，剩余房源用于统筹解决其他公共租赁住房保障对象的住房困难问题。

原则上采取秀山县城城区实行实物配租，乡镇发放租赁补贴的方式，对城镇低收入公共租赁住房保障家庭实施保障。实物配租的分配原则、分配程序、租金标准等按秀山县原廉租住房保障政策执行。租赁补贴的保障面积、发放标准等以县人民政府公布为准。

其他公共租赁住房保障对象中，享受国家定期抚恤补助的优抚对象，荣立二等功以上复转军人，重度残疾人员，直管公房紧急撤离避险、D级危房撤离人员等可优先安排公共租赁住房。

**第十九条** 公共租赁住房分配采取公开摇号（抽签）、轮候等方式配租。由县住房保障管理中心制定具体配租方案，报县国土房管局审核同意后，在指定媒体上发布信息，实行公开分配。分配过程接受公证机构、新闻媒体及申请人代表监督。

秀山县城城区内因房屋征收需要公共租赁住房过渡安置的，征迁单位应当制定过渡安置人员集体租赁方案，报县住房保障管理中心审查。经审查符合规定条件的，由县住房保障管理中心与征迁单位签订《秀山县公共租赁住房集体租赁合同》，依约安排分配。集体租赁人员的履约保证金、租金、物业服务费用收缴，以及退出管理等由征迁单位负责。

**第二十条** 公共租赁住房分配结果在县国土房管局公示栏、公众信息网公示 5 个工作日后，无异议或经审核异议不成立的，向申请人发放配租确认通知书。未能获得配租的申请人可进入下一轮配租、轮候。

**第二十一条** 领取配租确认通知书的申请人应在收到县住房保障管理中心发出的入住通知后 30 日内，携带本人身份证件、配租确认通知书和入住通知书到指定地点签订《秀山县公共租赁住房租赁合同》（以下简称租赁合同），现场查验房屋。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，可重新申请。

## **第五章 租赁管理**

**第二十二条** 租赁合同的租赁期限为 1—5 年。

**第二十三条** 租赁合同应当包括下列内容：

- （一）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （二）房屋用途和使用要求；
- （三）租赁期限；
- （四）租金、履约保证金及支付方式；
- （五）房屋维修责任；
- （六）违约责任；
- （七）租赁合同终止或解除的情形；

(八) 争议解决办法；

(九) 其他约定。

**第二十四条** 公共租赁住房的租金标准由县发改委会同县财政局、县国土房管局等部门制定，报县人民政府批准后实施。租金实行动态调整，租金标准每 2 年向社会公布一次。

**第二十五条** 承租人签订租赁合同之日，按 3 个月的租金标准一次性交纳履约保证金。如承租人无违约行为，租赁合同期满或终止后 10 日内，退还履约保证金本金。如承租人违约的，可从履约保证金中抵扣应承担的损失。

**第二十六条** 租赁期间，承租人应当合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修，也不得改变房屋结构或用途，确保房屋居住安全。承租人不得出借、转租和私下调换租赁的房屋。承租人因使用不当造成房屋及附属设施损毁的，应当负责维修、更换、恢复原状或赔偿损失。

**第二十七条** 承租人应当遵守法律法规，按时交纳租赁期间发生的租金、水、电、气、通讯、电视、物业服务等费用。

**第二十八条** 租赁期间，因结婚、生育、与父母同住等原因增加同住人员，且符合本办法第十二条、第十三条规定的，承租人可申请换租户型。因承租人数减少，且符合本办法第十二条、第十三条规定的，承租人应当申请换至对应户型。换租户型由县

住房保障管理中心统一安排。

**第二十九条** 承租人在租赁期间死亡的，共同申请人可按原租赁合同继续承租，选定 1 名共同申请人作为新的承租人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

**第三十条** 租赁合同期满终止后，承租人应当退出公共租赁住房。需要续租的，承租人应当在合同期满前 3 个月内提出申请，经审核符合规定条件的，重新签订租赁合同。

**第三十一条** 承租人在租赁期内可以提前 1 个月申请解除租赁合同。承租人退租，应当结清相关费用，申请退房查验。

**第三十二条** 承租人应当接受并配合县住房保障管理中心对本户住房保障资格、履行租赁合同约定等情况的监督检查，如实提供相关资料。

**第三十三条** 承租人有下列情形之一的，县住房保障管理中心依法解除租赁合同，收回公共租赁住房：

- （一）提供虚假信息骗取公共租赁住房的；
- （二）出借、转租、私下调换房屋的；
- （三）改变公共租赁住房结构或用途的；
- （四）无正当理由连续空置 6 个月以上的；
- （五）拖欠租金金额累计 6 个月以上的；
- （六）经有关单位书面催缴后，拖欠水、电、气、物业服务

等费用达 6 个月以上的；

（七）利用公共租赁住房从事违法活动的；

（八）其他严重违反租赁合同的。

## **第六章 动态管理**

**第三十四条** 公共租赁住房保障对象应向县住房保障管理中心定期申报家庭户籍与人口、住房和工作等变动情况。城镇低收入公共租赁住房保障家庭还应向户口所在地街道办事处或乡镇人民政府定期申报家庭收入变动情况。

**第三十五条** 街道办事处或乡镇人民政府应当对持本辖区户口城镇低收入公共租赁住房保障家庭的家庭户籍与人口、住房和收入等情况进行定期复核，复核结果报县住房保障管理中心。

**第三十六条** 县住房保障管理中心应当会同有关单位开展公共租赁住房保障对象定期复核工作。

县民政局负责城镇居民低收入家庭认定和婚姻状况核查；县公安局负责家庭户籍与人口核查，以及机动车辆登记核查比对；县财政局负责财政供养人员核查比对；县人力社保局负责社会保险缴纳核查比对；县工商局负责经商办企业核查比对；县国税局、县地税局负责税收缴纳核查比对；县不动产登记中心负责家庭住房状况核查；住房公积金秀山分中心负责公积金缴存核查比对。

核查比对结果报县住房保障管理中心汇总审核，由县住房保

障管理中心依法作出相应处理。

**第三十七条** 公共租赁住房保障对象的家庭住房、收入、工作等发生变化不再符合规定条件的，取消保障资格，退出承租房屋或停止发放租赁补贴。享受城镇低收入公共租赁住房保障实物配租家庭，家庭收入发生变化，不再符合原保障条件，但仍符合其他公共租赁住房保障条件的，取消原保障资格、解除原合同，重新签订合同，按规定标准缴纳租金，继续承租。

动态管理相关信息由县住房保障管理中心在指定媒体上发布，面向社会公开。

**第三十八条** 租赁合同终止或解除，承租人腾退房屋的确存在困难的，应当书面说明并提供佐证材料，报县住房保障管理中心审核同意后，可给予 3 个月过渡期，过渡期内按公共租赁住房租金标准计收租金。

购买新建商品房不能按期接房，承租人应当提供房地产开发企业或相关单位出具的书面证明，申请延长过渡期。过渡期满，拒不腾退的，按公共租赁住房租金标准的 2 倍计收租金。

**第三十九条** 依照本办法规定，承租人应当腾退公共租赁住房而拒不腾退的，按合同约定处理，并在适当范围内公告，必要时县住房保障管理中心依法申请人民法院强制执行。

## 第七章 物业与社区服务

**第四十条** 县财政局负责建立公共租赁住房维修基金，专项用于房屋及其共用部位、共用设施设备的维修养护。县住房保障管理中心负责提出基金使用方案，依法报批并组织实施，确保房屋正常使用。基金的筹集和使用具体办法由县财政局会同县级有关部门另行制定。

**第四十一条** 承租人应当负责公共租赁住房内部易损易耗设施的维修养护。

**第四十二条** 公共租赁住房的物业服务由县住房保障管理中心组建或采取公开招投标的方式聘请专业物业服务企业提供。物业服务费在政府指导价范围内通过物业服务合同约定。具体管理办法由县国土房管局会同县级有关部门研究制定。

**第四十三条** 负有社会管理服务职能的政府机构和社会群团组织应当支持和参与公共租赁住房社会管理服务。公共租赁住房所在地街道办事处、社区居民委员会和派出所等单位负责辖区内公共租赁住房保障对象的社会治理和公共服务工作。

## **第八章 法律责任**

**第四十四条** 任何单位和个人有权对违反公共租赁住房相关规定的行为进行举报、投诉，有关单位应当依法处理。

**第四十五条** 承租人违反本办法第三十三条规定的，县住房保障管理中心应当记入公共信用信息档案，承租人5年内不得再

次申请，造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第四十六条** 县级有关部门，街道办事处、乡镇人民政府，社区居民委员会，企业等单位及其工作人员有下列行为之一的，由有权机关依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）未依法出具按规定需由本部门出具的证明材料，或者未依法提供申请人的有关情况的；

（二）违规向不符合规定条件的人员提供公共租赁住房保障的；

（三）出具虚假证明材料的；

（四）有滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为的；

（五）未依法履行本办法规定的其他职责的。

## **第九章 附则**

**第四十七条** 已取得不动产权证书，或者已办理商品房买卖合同备案登记未取得不动产权证书的住房、门面、仓库等，应当纳入家庭住房建筑面积认定范围。

**第四十八条** “人均住房建筑面积”计算方法：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、家庭户籍人口依照本办法规定认定。

**第四十九条** 本办法第十三条第一款（二）项规定的“有稳定工作的人员”包括：

(一) 在秀山县城关镇与用人单位签订 1 年以上劳动合同，且连续缴纳 6 个月以上的社会保险费或住房公积金人员；

(二) 在秀山县城关镇连续缴纳 6 个月以上社会保险费，且在秀山县城关镇居住 6 个月以上的灵活就业人员和个体工商户；

(三) 秀山县城关镇用人单位出具工作岗位、工作年限和工资收入证明的人员；

(四) 在秀山县城关镇退休的人员；

(五) 在秀山县城关镇工作的机关、事业单位在编人员；

社会保险费、住房公积金的缴纳时限从申请其他公共租赁住房保障之日起往前计算。

**第五十条** 本办法自 2017 年 10 月 1 日起施行。

(此件公开发布)