

莆田市涵江区人民政府文件

涵政综〔2012〕186号

莆田市涵江区人民政府关于印发 涵江区公共租赁住房管理实施细则的通知

各乡镇、街道、管委会，区直各单位：

《涵江区公共租赁住房管理实施细则》已经2012年7月10日区政府第十二次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一二年七月二十三日

涵江区公共租赁住房管理实施细则

第一章 总则

第一条 为完善我区住房保障体系,根据《福建省人民政府关于进一步加快公共租赁住房建设的意见》(闽政〔2011〕18号)和莆田市人民政府关于印发《莆田市公共租赁住房管理规定(试行)》(莆政综〔2011〕76号)精神,结合我区实际,特制定本细则。

第二条 本细则适用于本区行政区域内公共租赁住房的建设、分配、使用和管理工作的。

第三条 本细则所称公共租赁住房,是指政府投资或提供政策支持,限定套型面积、供应对象和租金标准,向符合条件的家庭供应的保障性住房。所建公共租赁住房只能租赁,不得出售。

第四条 由区人民政府指定的部门负责投资建设的公共租赁住房,产权由政府指定的部门拥有。由企业或其他投资主体投资建设的公共租赁住房,实行“谁投资、谁所有”,投资者权益可依法转让。

第五条 按照供应对象的不同,公共租赁住房分为住宅类公共租赁住房 and 宿舍类公共租赁住房。

第六条 政府投资的公共租赁住房建设、管理的资金来源主要包括:(一)中央、省安排的专项资金;(二)市、区财政预算安排的公共租赁住房建设资金;(三)土地出让金按不低于实际缴库的国有土地使用权出让收入3%计提住房保障资金,统筹用于廉租住房和公共租赁住房建设;(四)住房公积金增值收益金。从住房公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金,统筹用于发展公共租赁住房;(五)政府投资建设的公共租赁住房的租金收入;(六)社会捐赠的资金;(七)其他资金。

公共租赁住房资金实行专户管理、专账核算,专项用于公共租赁住

房建设、改建、收购和在市场上长期租赁住房，不得挪作他用。

第七条 区人民政府负责本辖区范围内公共租赁住房的建设和管理工作。

各街道办事处(乡镇人民政府)负责本辖区内公共租赁住房申请的受理、初核工作；区住房保障中心负责公共租赁住房申请的审核、配租等工作。

第八条 区直部门要加强联动，认真履职，形成工作合力。区住建局负责编制公共租赁住房规划和年度建设计划，指导、督促公共租赁住房建设，协调解决项目实施中存在的问题；区发改局负责申报上级预算内投资补助和项目立项手续；区财政局负责落实区政府公共租赁住房建设资金，对企业公共租赁住房要落实贷款贴息资金，加强资金监管；区国土资源分局依据区住建局提供的公共租赁住房建设计划，拟定公共租赁住房的土地供应计划和负责项目用地报批；涵江规划办负责公共租赁住房项目建设规划手续的办理；区民政局负责城市低收入家庭收入核定；区物价局负责公共租赁住房租金标准的拟定，报批后公布；区监察局负责监督检查公共租赁住房建设情况和配租情况，对工作不力、不按时完成的，实施效能告诫、责任追究等。

第二章 建设管理

第九条 新建公共租赁住房应当统筹规划、合理布局、配套建设，充分考虑住房困难家庭对交通、生活配套设施等基础设施条件的要求。

第十条 公共租赁住房的房源主要包括：(一)政府投资建设；(二)普通商品住房、经济适用住房以及城中村、旧城、棚户区改造项目中按一定比例配套建设的；(三)各类企业和社会机构建设的；(四)廉租住房和公有住房按照有关规定转换的；(五)社会捐赠的；(六)其他渠道筹集的。

第十一条 普通商品住房小区建设，原则上应按照住宅建筑面积不低于 10%的比例配建公共租赁住房；在棚户区改造项目中扣除拆迁安置房后，原则上应按照不低于 5%的比例配建公共租赁住房或廉租住房。如条件许可，在区域范围内统筹平衡。

所配建公共租赁住房的套数、面积、套型结构、建设标准和设施条件以及租赁对象、自行运营管理或无偿回收办法等作为土地供应的前置条件，明确载入用地批准文件或国有土地划拨决定书和国有建设用地使用权出让合同。配建的公共租赁住房与其所属项目实行统一规划、统一配套、统一建设、统一管理。

第十二条 各开发区和工业园区应按照集约用地的原则，统筹规划，在开发区和工业园区的生活设施用地应按排不低于 30%用于公共租赁住房等保障性住房建设。大中型企业和社会机构在符合土地利用总体规划、城市总体规划、控制性详细规划以及专项规划的前提下，经依法批准，可利用自用土地、自筹资金建设公共租赁住房。所建住房纳入我区公共租赁住房统一管理后，优先向本单位符合条件的职工出租，多余房源由政府统一调配，权属不变。

第十三条 公共租赁住房的建设单位，应当在办理建设工程规划许可前，持下列材料向区住房保障中心核实项目建筑总面积、单套建筑面积、户型比例及商业网点用房建筑面积：（一）法人资格证明；（二）组织机构代码证或企业工商营业执照；（三）项目建设计划文件；（四）财政部门出具的建设资金证明或银行出具的资本金证明；（五）建设用地规划许可证；（六）项目规划总平面图及标准层、非标准层平面图；（七）商业网点用房、物业管理用房比例。

区住房保障中心应当自收到申请之日起 10 日内出具核实意见。

第十四条 新建的住宅类公共租赁住房，其套型建筑面积控制标准在 60 平方米以内，高层住宅的在该标准的基础上增加 10 平方米。非新

建的，要坚持小型、适用、满足基本住房需求的原则。

宿舍类公共租赁住房应严格执行《宿舍建筑设计规范》有关规定，建筑面积控制在40平方米以下。为利于房源的灵活利用，部分宿舍类房源可按住宅类设计，供多人居住，起居间、厨房、卫生间共用。

公共租赁住房应一次装修，承租者不得擅自改变原有使用功能和内部结构。

第三章 政策支持

第十五条 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，确保优先供应。

第十六条 公共租赁住房建设用地原则上以划拨方式供应；采用出让方式供地的，其上缴的在地方政府权限范围内的土地出让收益，全额返还用于公共租赁住房建设（不包含企业出让地中拿出部分用于建设公共租赁住房）。

第十七条 新建的公共租赁住房按照一定比例在底层配建商业店铺，用于出租出售。以划拨方式供地的，其配建的商业店铺按市场价出售，出售时其分摊的相应面积的土地使用权按出让方式确权购买者。出租出售收入用于弥补公租房建设运营成本。

第十八条 公共租赁住房建设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。

第十九条 政府投资建设的公共租赁住房，纳入住房公积金贷款支持保障性住房建设试点范围，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）确定的相关政策。

第二十条 公共租赁住房建设和运营的税收优惠，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》确定的相关政策。

第二十一条 企业投资建设的公共租赁住房，在纳入我区公共租赁住房统一管理后，区财政采取贴息方式，从上级下拨的公共租赁住房专项补助资金中安排一定的贷款贴息补助。

第四章 准入管理

第二十二条 以家庭为单位申请公共租赁住房的，应同时具备以下条件：申请人在涵有稳定工作和收入来源，具有支付租金能力，家庭上一年度总收入低于 7.5 万元，在本区无住房或共同居住的家庭成员人均住房面积低于 16 平方米的住房困难家庭。

第二十三条 单身人士申请政府建设的公共租赁住房，应同时具备以下条件：申请人年满 18 周岁，在涵有稳定工作和收入来源，具有支付租金能力，月收入低于 3500 元，在本区无住房或住房面积低于 16 平方米的大中专院校、职校（含技校）毕业生、进城务工人员。

第二十四条 区政府引进的特殊专业人才和在我区工作的全国、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申请公共租赁住房，不受收入限制。

第二十五条 符合购买经济适用住房条件但未取得经济适用住房申购资格或符合廉租住房条件但未取得实物配租资格的家庭，可申请公共租赁住房，并按《涵江区经济适用住房管理实施细则》或《涵江区廉租住房管理实施细则》规定的程序办理。

第二十六条 符合廉租住房保障条件的城市低收入家庭承租公共租赁住房的，可以申请廉租住房租赁补贴。

符合住房公积金提取相关规定的，承租人可以申请提取住房公积金

用于支付租赁租金。

第二十七条 申请公共租赁住房的家庭实行两级审核、一级公示制度。

(一)受理: 申请人向常住地的街道、乡镇提出申请。申请时须如实提交以下材料原件及复印件: (一)《公共租赁住房申请表》; (二)申请人及家庭成员的身份证、户口簿; (三)婚姻状况证明(已婚人员需提供结婚证明); (四)工作单位提供的工资收入证明和社保、公积金缴纳证明; (五)住房情况证明; (六)其他需要提供的材料。

(二)初审: 街道、乡镇自受理申请之日起 10 个工作日内完成初审, 提出初审意见。经初审合格后提交区住房保障部门复审; 不合格的书面告知申请人并说明理由。

(三)复审: 区住房保障部门自收到审核材料之日起 7 个工作日内完成对初审的复核工作。合格的申请人的资格将以适当方式公示; 不合格的书面告知申请人并说明理由。

(四)公示: 复核合格的申请人将在莆田市建设信息网和涵江区政府网站上进行公示, 内容包括收入、住房等相关情况, 时间不少于 7 个工作日。对公示对象有异议的, 区住房保障部门接受实名举报, 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。

经公示无异议或异议不成立的, 区住房保障部门给予核发《莆田市公共租赁住房配租轮候单》(简称轮候单)。

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的, 应主动、及时向区住房保障中心如实提交书面材料, 重新审核资格。

第二十八条 企业外来务工人员申请本企业投资建设的公共租赁住房, 应符合以下条件: 年满 18 周岁, 与企业签订 1 年以上劳动合同, 有稳定工作和收入来源, 具有支付租金能力, 在本区无住房或人均住房面积低于 16 平方米。

申请人统一向所在企业提出申请，提交《公共租赁住房申请表》，申请人及家庭成员的身份证、户口簿，婚姻状况证明，住房情况证明，工资收入证明等材料，所在企业进行初审后，将合格的申请人材料报区住房保障中心核批。

第五章 配租管理

第二十九条 区政府投资建设的公共租赁住房，由区政府统一配租；各类企业和社会机构投资建设的公共租赁住房，由产权单位编制配租方案（内容包括配租房源、配租对象、申请审核、租金标准、租赁管理等）报区政府核准后组织配租。

公共租赁住房配租面积应与申请人的家庭人数相对应，3人以下选择建筑面积40平方米以下住房，3人以上（含3人）选择建筑面积60平方米以下住房。

第三十条 对取得轮候单的申请人，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（抽签）配租，并向获得配租的申请人发放配租确认通知书。对本次摇号（抽签）未能获得配租的申请人，进入下一轮摇号（抽签）配租。

第三十一条 符合廉租住房、经济适用住房条件但未取得配租配售资格的家庭，区政府引进的特殊专业人才和在我区工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人符合公共租赁住房申请条件的，优先配租。

第三十二条 领取配租确认通知书的申请人应携带本人身份证件、配租确认通知书与区住房保障中心签订《莆田市公共租赁住房租赁合同》。未按期签订合同的，将视为自动放弃，本次配租作废，但可重新申请。申请时间按重新申请之日计算。

第六章 租赁管理

第三十三条 《莆田市公共租赁住房租赁合同》为格式合同，每次合同期限最长为 5 年。合同应当明确公共租赁住房情况、租赁期限、面积、租金及其支付方式、权利、义务、违约责任及争议解决办法。

第三十四条 政府投资建设的公共租赁住房租金实行政府定价，租金标准由价格部门会同财政、住房保障等相关部门提出，报区政府研究确定，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 50%-70%。企业投资建设的公共租赁住房租金实行政府指导价，租金标准可在价格部门会同财政、住房保障等部门核定的租金标准基础上上下浮动，但上浮幅度不得超过 10%。

租金标准实行动态管理，每 3 年调整一次。

第三十五条 政府投资建设公共租赁住房取得的租金收入，按照政府非税收入管理的规定缴入同级财政，实行“收支两条线”管理，专项用于公共租赁住房建设或偿还公共租赁住房贷款，以及公共租赁住房的维护、管理等支出。

第三十六条 承租人应当按时交纳政府规定的公共租赁住房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务等费用。

第三十七条 因人员变动申请换租相应规定面积的公共租赁住房，应向区住房保障中心提出申请，由区住房保障中心按换租规定进行配租。

第三十八条 公开租赁住房小区物业管理，由区住房保障中心组建或选聘的专业物业服务公司承担；物业服务费由物价部门会同区住房保障中心及相关部门研究核定。

第三十九条 承租人租赁合同期满，应退出公共租赁住房。仍符合规定条件需要续租的，应在合同期满 3 个月前重新申请，经审核符合

条件的，重新签订租赁合同。

第四十条 承租人通过购买、获赠、继承等方式在我区获得其他住房的，或在租赁期内超过政府规定的收入标准的，应当退出公共租赁住房。

第四十一条 公共租赁住房承租人有下列行为之一的，解除或终止租赁合同，收回公共租赁住房，其行为记入信用档案，5年内不得申请公共租赁住房：(一)采取提供虚假证明材料等方式骗取公共租赁住房的；(二)转租、转借的；(三)擅自改变承租住房结构或使用性质的；(四)承租人无正当理由连续空置或拖欠租金累计6个月以上的；(五)违反租赁合同约定的。

第四十二条 承租人在合同期满或终止租赁合同的应当退出。确有特殊困难的，给予一定的过渡期限；按合同规定应腾退而不退的，自合同到期之日起出租人可要求用人单位协同督促腾退；拒不腾退的，自合同到期之日起，按合同约定处理，并在适当范围内公告，必要时可由区住房保障中心通过司法途径强制退出。

对承租人拖欠租金和其他费月的，出租人可将情况通报其所在单位，由所在单位从其工资收入中直接划扣给出租人。

第七章 监督管理

第四十三条 区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，承租人的申请、审核、轮候、配租以及违法违规情况等有关信息。

第四十四条 区住房保障中心应当组织对承租公共租赁住房人员履行合同约定情况进行监督检查，有关单位和个人予以配合，如实提供资料。

第四十五条 对隐瞒或伪造住房、收入等情况，骗取公共租赁住房的承租人，依法依规追究责任；经查实社会单位为申请人出具虚假证明材料的，对直接出具虚假证明材料的主管人员及直接责任人依法依规追究责任。

第四十六条 房地产中介机构为公共租赁住房接受委托代理出租或者转租的，由相关部门对房地产中介机构依法处理。

第四十七条 公共租赁住房的规划、计划、建设、分配、使用和管理工作接受社会的监督。有关部门接到对违法违纪行为进行检举和投诉的，应当依照各自职责及时核实并作出处理。

第四十八条 有关行政管理部门的工作人员在公共租赁住房规划、计划、建设、分配、使用和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，要依法依规追究责任。

第八章 附则

第四十九条 开发区和工业园区集中建设向用工单位或园区就业人员出租以及企业投资建设优先向本企业员工出租的公共租赁住房，由其实施住房管理。

第五十条 本实施细则自公布之日起施行，由涵江区保障性住房建设管理领导小组负责解释，未尽事宜另行补充。

抄送：区委、区人大、区政协、区纪委。

莆田市涵江区人民政府办公室

2012年7月23日印发
