

连江县人民政府文件

连政综〔2014〕26号

连江县人民政府 关于印发连江县公共租赁住房管理办法的通知

各乡（镇）人民政府，县直有关单位，各开发区管委会：

《连江县公共租赁住房管理办法》已经2013年县政府第20次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



连江县人民政府

2014年2月20日

连江县公共租赁住房管理办法

总 则

第一条 为完善我县保障性租赁住房体系，健全公共租赁住房制度，根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》、住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》及省、市保障性住房建设管理等规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称公共租赁住房，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。

第三条 本办法适用本县凤城镇、敖江镇、江南乡范围内公共租赁住房的建设、分配、使用和管理。

第四条 发展公共租赁住房应遵循“政府组织、社会参与、统筹规划、合理布局、公开公平、严格监督”的原则。

第五条 连江县住房和城乡建设局（以下简称“县住建局”）作为公共租赁住房保障的行政主管部门，负责本县公共租赁住房的监督管理工作，并会同县民政局、财政、物价、人社、统计等主管部门根据城市经济社会发展水平、居民收入、住房状况，合理确定、适时调整保障对象家庭财产、家庭年收入和人均住房

建筑面积等具体标准，报县政府审定后向社会公布。

县住建局负责公共租赁住房的房源筹集、轮候、调配安排、经营和退出管理工作。

县民政局负责建立对申请家庭收入、财产的多部门协查制度体系，并负责公共租赁住房申请家庭收入、财产认定的指导、监督、管理和服务工作。

县监察局、财政局、发改局、国土局、住建局、民政局、物价局、人行、公安局、工商局、人社局、地税局、国税局、统计局、凤城镇、敖江镇、江南乡、公积金管理中心、证券、房产交易管理所等部门应按各自职责分工，协同配合实施本办法。

县住建局、县民政局会同有关乡(镇)、村(居)按规定做好公共租赁住房申请家庭的初审、复核和调查核实工作。

规划建设

第六条 公共租赁住房的发展规划和年度计划由县住建局会同县发展改革、城乡规划、国土资源等部门编制，报县政府批准后实施。县城乡规划管理部门应按照统一规划、合理布局、综合配套、方便生活的原则，并根据城市总体规划和城市近期建设规划确定公共租赁住房近期建设用地和年度建设用地。

第七条 公共租赁住房的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和用地审批时单独列出，优先保障。

第八条 公共租赁住房房源可以通过新建、改建、收购或在市场上长期租赁及调剂其他保障性住房等方式筹集。

经营性房地产项目配建公共租赁房的，应当在土地使用权出让合同中约定公共租赁住房的配建规模、套型结构、竣工交付时间、收购方式和价格等事项。

第九条 公共租赁住房建设用地按照下列方式供应：

（一）政府投资集中建设的公共租赁住房建设用地，实行划拨供地；

（二）采取其他方式投资的集中建设的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用；

（三）经营性房地产项目配建的公共租赁住房用地性质按所在宗地主要用途的供地方式确定。

第十条 公共租赁住房套型建筑面积一般可分为一代型控制在 40 平方米左右；二代型控制在 60 平方米左右两种。

公共租赁住房建设和装修应参照《福建省公共租赁住房建设导则（试行）》闽建住〔2011〕2号等规范规定。

第十一条 公共租赁住房的资金管理以及建设、运营涉及的税费等按国家和省市有关政策执行。

租赁条件和程序

第十二条 申请公共租赁住房以家庭为单位（家庭成员包括

申请人本人、配偶及未成年子女，下同)，每个家庭确定一名年满18周岁，在本县凤城镇、敖江镇、江南乡有稳定工作和收入来源，具备完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，家庭其他成员的收入、财产和住房建筑面积应当与申请人合并计算。

一个家庭只限申请承租一套公共租赁住房。

第十三条 本办法所称的家庭收入是指申请之日前连续12个月家庭成员的全部收入总和；家庭财产指的是家庭成员拥有的全部财产，主要包括存款、有价证券、生产经营性单位股权等金融资产及机动车辆、古玩珍宝、大件家具家电、金银首饰和价值2000以上的实物财产。

本办法所称的人均住房建筑面积，以申请家庭成员拥有的私有住房的合计建筑面积除以申请家庭成员人数计算确定。

第十四条 公共租赁住房保障对象为：

（一）同时符合以下条件的中等偏下收入住房困难家庭：

1. 申请人具有本县凤城镇、敖江镇、江南乡城镇户口（农村村民和农村集体经济组织成员除外）且申请之日落户时间已满3年；
2. 申请人在本县凤城镇、敖江镇、江南乡工作生活；
3. 申请家庭年收入、财产、人均住房建筑面积符合县政府确定的准入标准。

（二）同时符合以下条件的外来务工人员：

- 1、 申请人不具有我县凤城镇、敖江镇、江南乡城镇户口或

者属于凤城镇、敖江镇、江南乡农村村民、农村集体经济组织成员；

2、申请人在本县凤城镇、敖江镇、江南乡累计缴交基本养老保险满6年，或属于与企业连续5年以上劳动合同且在本县凤城镇、敖江镇、江南乡累计缴交基本养老保险满1年的普通全日制高校毕业生；

3、申请家庭年收入、财产符合县政府确定的准入标准；

4、申请家庭成员在本县凤城镇、敖江镇、江南乡无自有住房、未租住公有住房。

(三)同时符合以下条件的机关事业单位工作人员：

1. 申请人属于在本县凤城镇、敖江镇、江南乡范围内的省、市、县属机关事业单位新录（聘）用且已转正定级的在编工作人员；

2. 申请家庭年收入、财产符合县政府确定的准入标准；

3. 申请家庭成员在本县凤城镇、敖江镇、江南乡无自有住房、未租住公有住房。

第十五条 本县凤城镇、敖江镇、江南乡范围内部队现役士官，以及环卫、公交等行业的住房困难家庭，由政府提供一定数量的公共租赁住房予以定向保障。具体的准入条件、审核和分配规程另行制订。

第十六条 有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房保障：

(一) 申请人和家庭成员在申请之日前5年内有房产交易行为(含买卖、赠与、离婚析产等)的,交易时间以县房产登记机构登记备案时间为准;

(二) 申请人和家庭成员已享受过经济适用住房、限价房、集资房、解困房、福利分房、廉租房等政策性住房保障的;

(三) 申请人与原配偶已离异,但离异时间不足2年的;

第十七条 申请公共租赁住房应当如实填报《公共租赁住房申请表》,并按照下列规定提供申请材料。

(一) 城镇中等偏下收入住房困难家庭应当提交的材料:

1、申请人和家庭成员的身份证和户口簿及婚姻状况的有效证明材料。

2. 家庭收入和财产所需提供材料,参照《福州市城市低收入家庭认定试行办法》榕政办〔2012〕225号的规定。

3、申请家庭现住房证明材料;

4、其它需要证明符合申请条件的材料。

(二) 外来务工人员应当提交的材料:

1、申请人和家庭成员的身份证和户口簿及婚姻状况的有效证明材料。

2. 家庭收入和财产所需提供材料,参照《福州市城市低收入家庭认定试行办法》的规定执行。

3、申请家庭现住房证明材料;

4、社会保险缴交凭证等证明材料;

5、属于普通全日制高校毕业生的须提供毕业证书；

6、其它证明材料。

(三) 机关事业单位工作人员应当提交的材料：

1、申请人和家庭成员的身份证、户口簿，离异或丧偶的还应提供相应证件或证明材料；

2、工作单位提供的受理申请当日前连续12个月的收入证明和有权单位出具的未享受政策性实物住房保障情况证明；

3. 家庭收入和财产所需提供材料，参照《福州市城市低收入家庭认定试行办法》的规定执行。

4、申请家庭现住房证明材料；

5、公务员主管部门出具的机关事业单位正式在编人员和转正定级的证明材料；

6、其它证明材料。

申请人提交的身份证、户口簿等证照材料还须附复印件，原件受理核对后退还。

第十八条 申请公共租赁住房应当向居住所在地的乡镇人民政府提出申请，填写申请表、诚信承诺书以及家庭收入、财产和住房查询授权书，并提交相关材料。申请人所在的工作单位可以组织本单位职工统一进行申请。

乡镇人民政府受理申请后，应当在20个工作日内完成调查和初审工作。经初审合格的，在申请人居住地社区公示7日。公示期满无异议或异议不成立的，由乡镇人民政府提出初审意见后

报县住建局复查。

第十九条 县住建局应自收到申请材料之日起5个工作日内转请有关部门和单位核查申请家庭的住房信息，核查工作于20个工作日内完成。符合条件的，将申请材料连同核查的信息一并转请县民政局进行家庭收入、财产认定。

县民政局应当自收到申请材料之日起10个工作日内提请有关部门对申请家庭收入、财产进行核查，各部门原则上应在收到县民政局协查函后，20个工作日完成，并将核查信息及时反馈县民政局；县民政局根据核查信息，对申请家庭收入、财产进行认定，提出是否符合准入条件的书面意见，并反馈县住建局。

县住建局根据县民政局的认定结果和核查信息，在15个工作日内对申请家庭是否符合保障准入条件提出复查意见。符合准入条件的，确定配租标准并上报连江县保障房建设管理领导小组（以下简称“县保障房建设管理领导小组”）。不符合准入条件的，应当书面通知申请人并说明理由。

第二十条 县保障房建设管理领导小组应定期召开会议，对县住建局上报的申请家庭资格复审汇总情况进行复核，经会议认定符合条件的，在“连江之窗”门户网和县政府政务公开栏上公示，公示期15日，有异议的单位或个人，应当书面向县住建局提出，县住建局应当在接到异议后根据所反映的住房问题进行复查，并将反映的家庭财产、收入问题转县民政局复查，核实结果上报县保障房建设管理领导小组。经公示无异议或复查后异议不

成立的申请人，县保障房建设管理领导小组予以核准，纳入轮候配租范围，在“连江之窗”门户网和县政府政务公开栏公示。

配租管理

第二十一条 县住建局应当建立完整统一的公共租赁住房建设和住房筹集，以及承租人轮候、配租和使用等运营管理信息系统。

第二十二条 经核准获得承租资格的承租人，由县保障房建设管理领导小组转至县住建局进行轮候配租。县住建局应当根据房源数量、轮候配租户数、承租资格核准时间制定公共租赁住房配租选房方案并统一组织选房，选房方案应及时向社会公布。

承租人包括公共租赁住房的申请人及其家庭成员。

第二十三条 承租人按照公共租赁住房选房方案选定承租房号后，即与县住建局签订并领取《公共租赁住房配租确认书》，并在县住建局发出入住通知后的30日内，与县住建局签订《连江县城公共租赁住房租赁合同》。

县住建局在租赁合同签订后20个工作日内汇总选房配租结果及放弃承租资格的名单，报县保障房建设管理领导小组备案。

第二十四条 承租人未按时前往选房或选房后未按时签订租赁合同的，视为自动放弃承租资格，其配租资格取消，并自选房之日起2年内不得再申请公共租赁住房。

第二十五条 公共租赁住房的配租标准按照申请人家庭代型结构确定为：一代型配租40平方米左右户型，二代型配租60平方米左右户型。

租赁管理

第二十六条 《连江县城城区公共租赁住房租赁合同》为格式合同，合同有效期一般为3年。在合同有效期内，承租人可以提前终止租赁合同。

第二十七条 承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修。因使用不当、擅自装修造成房屋或附属设施损坏的，应负责修复或赔偿并按合同约定支付违约金。

第二十八条 公共租赁住房租金实行政府定价，租金水平以保证正常运营和维修管理为原则，并实行动态调整，具体标准由县物价局会同县住建局、县财政局、县民政局等部门核定后，报县政府批准后公布执行。

国家、省级相关部门对公共租赁住房租金标准及定价原则有新规定的，按新规定执行。

在县本级建立住房公积金账户的承租人，可以向县住房公积金管理机构申请支取住房公积金用于支付租金。

第二十九条 集中建设的公共租赁住房小区，县住建局应当聘请有资质的物业服务企业进行物业服务，物业服务费不得超出

政府公布的普通住宅小区物业服务指导性收费标准。

物业服务企业应当按照本办法、物业服务委托合同和其他公共租赁住房管理的相关规定履行对承租人合法使用房屋及其他行为规范的指导、劝告义务，并定期向县住建局报告。

第三十条 公共租赁住房公共部分的修缮维护、设备维修更新、改造和相关管理费用，以及房屋空置期间产生的物业服务等费用由县住建局承担，列入当年财政预算。

第三十一条 承租人租赁期满或解除租赁关系的，应当退出公共租赁住房。

租赁期满需要续租的，应当在合同期满3个月前按本办法规定重新申请。经审核符合条件的，重新签订租赁合同，租金按重新签约时政府公布的租金标准执行，承租人最多只能续签一次租赁合同。

第三十二条 租赁期间因原承租人去世、离异、服刑等原因需要对承租人进行变更的，由承租家庭确定一名具备完全民事行为能力的家庭成员（须为申请家庭成员之一）向县住建局申请变更。

第三十三条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原

状的；

（四）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

（六）累计6个月以上拖欠租金的。

县住建局应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，发现有违反租赁合同约定的行为，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第三十四条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内，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；

（三）申请其他保障性住房保障资格的。

承租人有前款规定情形之一的，县住建局应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十五条 列入公共租赁住房保障的家庭应当从资格登记的次年起每年年末前向居住所在地的乡镇人民政府如实申报家庭收入、财产、人口及住房变动情况。乡镇人民政府要建立申报档案。对申报情况不再符合保障标准的家庭，各乡镇人民政府、县

民政局、县房产管理交易所按照本办法第十八条、第十九条的程序进行审查后，汇总到县住建局。

县住建局对各乡镇，民政局汇总的相关情况进行抽查核实，对不再符合相应保障条件或因家庭人口结构发生变化需要对保障标准作出调整的，县住建局应将核查结果及处理建议报县保障房建设管理领导小组，由县保障房建设管理领导小组进行认定。经认定不再符合保障条件的家庭，由县保障房建设管理领导小组取消保障资格，并由县住建局与其解除租赁合同；经认定需要调整保障标准的，由县住建局予以调整。

第三十六条 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。

法律责任

第三十七条 申请人以申报不实、提供虚假材料等手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由县住建局按有关规定予以处罚，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十八条 为申请人出具不实证明材料的，由有关部门对

直接出具不实证明材料的单位负责人及直接责任人依法依规追究责任。

第三十九条 房地产中介机构为公共租赁住房承租人接受委托代理转让、出租或者转租的，由相关部门对房地产中介机构依法处理。

第四十条 政府相关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。

附 则

第四十一条 公共租赁住房应当按照规定办理产权的总登记，不得办理分户登记，也不能改变房屋用途和上市交易。任何单位不得以出租、出售等名义变相进行实物分房。

第四十二条 在外来务工人员集中的开发区和工业园区，应当按照集约用地原则，统筹安排公共租赁住房等保障性住房建设用地。

第四十三条 鼓励民营企业、民间资本参与公共租赁住房建设，凡列为保障性安居工程建设计划的项目，应享受与政府投资的保障性安居工程项目同等的政策，可以按规定标准享受中央与省级保障性安居工程建设补助资金，并享受国家针对保障性安居工程建设项目明确的各项优惠政策。

公共租赁住房项目可以规划建设配套商业服务设施，统一管理经营。

第四十四条 由工业园区实施管理，向园区企业职工出租的集中建设集体宿舍、公寓等住房，以及民营企业和其他投资机构建设管理的公共租赁住房管理办法另行制定。

第四十五条 本办法由县住建局负责解释，自公布之日起施行。

连江县人民政府办公室

2014年2月20日印发
