

铁岭市公共租赁住房管理办法

(2020年12月8日铁政办发〔2020〕31号公布 自2020年12月9日起施行)

第一条 为了加强对公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，制定本办法。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理，适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房，包括原廉租房和原公租房，是面向符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员以及政府规定的其他保障对象出租的保障性住房。

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，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房，并按照《辽宁省保障性安居工程建设导则》室内装修标准进行基本装

修，具备入住条件。

成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积应当控制在 60 平方米以下，以 40 平方米左右的小户型为主；宿舍型住房应严格落实宿舍建筑设计规范的有关规定。

第四条 铁岭市公共租赁住房实行属地化管理。铁岭市住房和城乡建设局负责统筹协调并指导全市住房保障工作，可根据不同行政区域公租房供需情况适当组织本市公租房的调剂使用，以充分发挥公租房资产使用效率。

各县（市）区人民政府是本行政区域内公共租赁住房管理的责任主体，负责具体组织实施工作，主要负责同志是第一责任人，分管负责同志是直接责任人。各县（市）区应当加强住房保障建设，组织有关部门负责本行政区域的公共租赁住房实物配租及租赁补贴的分配、审批、退出、公示、日常维护等管理工作。

民政部门负责对申请家庭的经济状况进行核查。

第五条 各县（市）区人民政府住房保障主管部门应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，根据会计账簿及项目交付使用验收单等资料建立公租房资产卡片，完善公共租赁住房信息档案。

第六条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行

举报、投诉。

各级住房保障主管部门接到举报、投诉，应当依法在 10 个工作日内核实、处理。

第七条 申请享受公共租赁住房保障的低收入住房困难家庭应当同时具备下列条件：

- （一）具有当地城镇户籍并在当地居住的；
- （二）具备当前有效的低保证或被认定为分散供养特困人员；
- （三）在本地无自有住房或者人均住房建筑面积不高于规定标准；
- （四）家庭成员之间有法定的赡养、扶养或抚养关系并共同居住生活的；
- （五）符合当地政府低收入住房困难家庭保障政策规定的其他标准。

该部分人群的准入条件、保障标准和租赁补贴保障标准由县（市）区政府住房保障主管部门根据本地区实际情况合理确定，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施，并及时进行动态调整。

第八条 申请享受公共租赁住房保障的中等偏下收入住房困难家庭应当同时具备下列条件：

- (一) 具有当地城镇户籍并在当地居住的；
- (二) 符合当地政府制定的中等偏下收入标准；
- (三) 在本地无自有住房或者人均住房建筑面积不高于规定标准；
- (四) 家庭成员之间有法定的赡养、扶养或抚养关系并共同居住生活的；
- (五) 未拥有机动车辆；
- (六) 未有工商登记信息；
- (七) 符合当地政府中等偏下收入住房困难家庭保障政策规定的其他标准。

该部分人群的准入条件、保障标准和租赁补贴保障标准由县（市）区政府住房保障主管部门根据本地区实际情况合理确定，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施，并及时进行动态调整。

第九条 申请享受公共租赁住房保障的新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员应当同时具备下列条件：

- (一) 非本县（市）区户籍；
- (二) 已与用人单位签订1年以上劳动（聘用）合同；
- (三) 保障对象及其直系家庭成员在工作所在地均无自有城

市住房；

（四）符合当地政府公共租赁住房政策规定的其他标准。

该部分人群的准入条件、保障标准和租赁补贴保障标准由县（市）区政府住房保障主管部门根据本地区实际情况合理确定，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施，并及时进行动态调整。向新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员提供公共租赁住房保障可设立最长保障期限。

第十条 对政府引进人才、荣立二等功以上荣转荣退军人或武装警察、抗美援朝退伍老兵、参战退役军人、参加核试验军队退役人员、持有市级以上劳动模范有效证件的住房困难家庭、持有肢体一级残疾有效证件的残疾人、进城务工的农村建档立卡贫困人口应予以优先保障和选房资格；对符合条件的复转军人、武装警察，在铁岭工作的全国和省部级以上劳动模范、全国英模，带孩子的孤寡妇女以及外地来铁的新就业高等教育毕业生在同等保障资格下优先保障。

第十一条 各县（市）区人民政府住房保障主管部门应当及时向社会公布本行政区域内公共租赁住房空置房源。

第十二条 申请人应当根据各县（市）区人民政府住房保障主管部门的规定，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。

申请人应当签订授权书，同意授权民政部门对主申请人及其共同申请人进行经济状况核查，核查内容包括家庭收入、房屋、机动车辆、工商登记、社会养老保险、住房公积金等情况。

申请人提交的申请材料齐全的，县（市）区人民政府住房保障主管部门应当受理，并向申请人出具书面凭证；申请材料不齐全的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

对在开发区和园区集中建设面向用工单位或者园区就业人员配租的公共租赁住房，用人单位可以代表本单位职工申请。

第十三条 申请公共租赁住房应当提供下列材料：

（一）《铁岭市公共租赁住房（申请）审批表》；

（二）主申请人及共同申请人有效身份证、户口簿、婚姻状况证明（单身应当填报“婚姻状况承诺书”）的原件及复印件；

（三）最低收入住房困难家庭需提供民政部门核发的当前有效的低保证；中等偏下收入住房困难家庭需提供单位开具的申请家庭收入证明，无单位的由居（村）民委员会按照户籍所在地政府部门公布的最低月收入标准填写在审批表中；

（四）本市自有《房屋所有权证》或者《不动产权证书》的原件及复印件；申请家庭户籍地《房屋所有权证》或者《不动产权证书》原件及复印件，承租公有住房的或者房屋被征收补偿的，

还需提供承租公有住房证明、房屋征收补偿协议等原件及复印件；

（五）铁岭市居民家庭经济状况核对授权书；

（六）外来务工人员还需提供劳动合同；

（七）外地来铁新就业无房职工还需提供毕业证书、就业合同（原件及复印件）；

（八）有保障资格排名加分或优先条件的保障对象应提供相应的证件、证明；

（九）如需委托代理人办理申请的，需提交由全体家庭成员签名的《授权委托书》和代理人身份证；

（十）当地住房保障主管部门要求提供的其他相关证件和材料。

第十四条 单位申请的，应当提供申请书、申请配租职工明细及其劳动合同、申请配租职工身份证原件及复印件、社会养老保险证明、单位工商营业执照原件及复印件（复印件加盖法定代表人印章和单位印章）、法定代表人身份证原件及复印件，代理人需持《授权委托书》以及身份证原件、复印件。

第十五条 各县（市）区人民政府住房保障主管部门应当会同街道、社区以及民政部门和房地产权、车辆管理等相关主管

部门，对申请人提交的申请材料进行审核。

经审核，对符合申请条件的申请人，应将相关材料及加分明细或优先资格情况在社区和当地住房保障网（或政府网站）上进行公示，公示时限不得低于5个工作日，经公示无异议或者异议不成立的，予以核准备案，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议的，可以向当地人民政府住房保障主管部门申请复核。当地住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并在10个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十六条 各县（市）区人民政府住房保障主管部门对资格已经核准的保障家庭按照公布选房时间和顺序依次组织选房。保障家庭需在选定房屋后，持相关手续与当地住房保障主管部门签订租赁合同并办理入住。对入围家庭未在规定时间内到场选房、签订租赁合同的，视为自动放弃，所剩房源依次补选，以此类推，选完为止。

确定实物配租的家庭不接受配租的，原则上不再享有实物配租资格，各县（市）区住房保障主管部门可视具体情况实施住房保障（发放租赁补贴或轮候）。

各县（市）区人民政府住房保障主管部门可根据本地区经济

发展水平和公共租赁住房需求，合理确定公共租赁住房轮候期，报本级人民政府批准后实施并向社会公布。轮候期一般不超过5年。

第十七条 配租对象选择公共租赁住房后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位与配租对象应当签订租赁合同。

租赁合同签订前，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应将租赁合同中涉及承租人责任的条款内容和退回公共租赁住房的情形向承租人明确说明。

第十八条 公共租赁住房租赁合同为格式合同，应包括以下内容：

- （一）合同当事人的名称或姓名；
- （二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；
- （三）租赁期限、租金数额和支付方式；
- （四）房屋维修责任；
- （五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；
- （六）退回公共租赁住房的情形；
- （七）违约责任及争议解决办法；

(八) 其他应当约定的事项。

合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当在 30 日内将合同报当地人民政府住房保障主管部门备案。

第十九条 符合条件且没有实物配租的住房困难家庭可享受租赁补贴保障。各县（市）区人民政府住房保障主管部门应严格执行审核公示制度，确认租赁补贴保障资格，与被保障家庭签订租赁补贴协议，并建立租赁补贴档案备查。住房租赁补贴应当按月或季度及时发放，确保当年 12 月 25 日前全部发放到位。租赁补贴采取年度复核制度，不再符合保障条件的，自取消保障资格当月起停止发放租赁补贴。领取租赁补贴期间申请公共租赁住房实物配租的，配租入住后当月月初停止发放租赁补贴。历次发放的租赁补贴协议和发放租赁补贴通知单（注明年度、金额）均应存入档案，新增保障家庭应及时建档。

第二十条 公共租赁住房租金实行政府定价，由各县（市）区人民政府住房保障主管部门会同财政、价格管理部门根据房源所处地段租赁市场平均租金水平变化进行调整，报本级人民政府批准后公布实施，并向市住房保障主管部门报备，每年向社会公布一次。

第二十一条 公共租赁住房租金按建筑面积计算，承租人

应根据合同约定交纳租金。

第二十二条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，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公共租赁住房的维护、管理等。

第二十三条 各县（市）区人民政府负责本行政区域内公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应充分考虑保障对象日常生活、出行等需要，逐步完善公共租赁住房的基础设施及公共服务设施，并将公租房小区及时纳入街道和社区管理，积极发展各项便民利民服务和社区志愿服务，推进信息化、智能化技术成果的应用，提升公共租赁住房保障能力与保障水平。

第二十四条 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金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第二十五条 公共租赁住房所有权人及其委托的运营单位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，不得以公租房资产进行担保。

第二十六条 公共租赁住房承租人应承担以下治安责任：

（一）必须持有本人居民身份证或其他合法身份证件；

（二）租住公共租赁住房的非本地户籍人员，必须在入住后3日内到所在地公安机关申报居住登记；

（三）承租人应安全使用租住房屋，发现有安全隐患，应及时予以消除或报告当地住房保障主管部门；

（四）公共租赁住房不得用于生产、储存、经营易燃、易爆、有毒等危害物品，不得用于从事违法犯罪活动。

第二十七条 承租人不得擅自装修所承租的公共租赁住房。确需装修的，应当取得当地住房保障主管部门同意。

第二十八条 保障对象收入、人口或住房情况发生变化时（家庭成员死亡、婚姻关系解除，购买、受赠、继承其他住房或财产等）应及时报告当地住房保障主管部门，办理住房保障资格核验相关手续。

第二十九条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

（一）未如实填报家庭收入、人口及住房情况，弄虚作假骗取住房保障资格的；

- (二) 转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- (三) 改变所承租公共租赁住房用途的；
- (四) 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- (五) 在公共租赁住房内从事经营或违法活动的；
- (六) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
- (七) 租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房或财产，或因家庭婚姻状况变化或成员死亡等原因不再符合公共租赁住房配租条件的；
- (八) 租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的；
- (九) 承租人累计 3 个月以上拖欠租金或其他费用的；
- (十) 违反其他规定的。

承租人有前款规定情形之一的，应当退出公共租赁住房保障。各县（市）区人民政府住房保障主管部门可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。搬迁期满仍不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，住房保障主管部门应按照市场价格收缴租金。承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。各县（市）区人民政府住房

保障主管部门可对公租房申请、使用、退出等环节失信主体实行分级分类管理，对存在严重失信行为的，列入失信联合惩戒对象名单予以联合惩戒；对发生较重失信行为或多次发生轻微失信行为但尚未达到严重失信行为标准的，列入重点关注对象名单，依法实施与其失信程度相适应的惩戒措施。

第三十条 退出公共租赁住房实物配租的承租人，必须结清房屋租金、水、电、煤气等相关费用。承租人损坏公共部位设施或室内物品的，应按市场价进行赔偿。

第三十一条 各县（市）区人民政府住房保障主管部门及其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况采取定期走访、抽查等方式进行巡查，及时更新房屋内居住人员信息，并配合公安机关做好外来人员登记，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第三十二条 各县（市）区人民政府住房保障主管部门应加强房屋安全管理，及时排除安全隐患，保证房屋安全使用。

第三十三条 市、县两级人民政府住房保障主管部门应设立举报电话、举报信箱，并对公共租赁住房分配投诉问题及时进行调查，如情况属实，应及时依法依规处理或向上级和有关监察机关上报，处理结果反馈投诉人，相关材料要建档备查。

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。

第三十五条 对违反本办法的,按《公共租赁住房管理办法》有关规定执行。

第三十六条 本办法由铁岭市住房和城乡建设局负责解释。

第三十七条 本办法自 2020 年 12 月 9 日起施行,有效期 5 年。