

附件 1

贵南县公共租赁住房管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为切实保障城镇住房困难群体基本住房需求，规范公共租赁住房管理工作，根据《青海省人民政府关于印发〈青海省公共租赁住房管理实施细则〉的通知》（青政办〔2020〕21号）的规定，结合我县实际，制定本管理办法。

第二条 本办法适用于全县范围内公共租赁住房的准入、分配、退出、运营及监督管理。

第三条 坚持以政府为主，提供基本保障，在国家统一政策目标指导下，因地制宜发展公共租赁住房。坚持分类合理确定准入门槛，统筹做好住房困难群体的公共租赁住房保障工作。

第二章 准入管理

第四条 保障范围为：全县范围内城镇低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭和新就业无房职工、外来务工人员、转户农牧民家庭及非城镇户口可纳入公共租赁住房保障范围。

第五条 具备下列条件的困难家庭，可以申请租住、购买公共租赁住房：

1. 未享受公共租赁住房政策的家庭；
2. 家庭人均收入低于上年度本县城镇人均可支配收入，且在

贵南县茫曲镇或过马营镇范围内无自有住房或家庭人均住房建筑面积不足 20 平方米的家庭；

3. 因贵南县城镇规划个人住房被征收的家庭。

4. 来我县经商、务工且在全县区域内无自有住房的非本县户籍家庭；

5. 企事业单位和个人可整体申请购买和租赁闲置的公共租赁住房；

6. 其他符合政策规定的城镇居民；

第六条 申请公共租赁住房应提供相关材料。

1. 申请表；

2. 户口簿或居住证；婚姻证明；

3. 家庭收入情况和财产情况个人承诺书；

4. 无房证明、收入证明；

5. 全家照一张、户主小二寸两张

6. 所需提供的其他材料。

申请人应当如实申报家庭人口、收入、财产、住房状况及其他相关信息，对申报材料的真实性负责。

第七条 公共租赁住房分配实行轮候制度

轮候期限由县人民政府根据本地区公共租赁住房房源情况确定，并向社会公布，轮候期的期限一般不超过 5 年。县保障性住房管理服务中心应按照保障对象申报时间先后确定轮候顺序，同一时间提出申请的，可根据家庭收入和住房状况由低到高排

序，条件相同的，采取随机摇号等方法确定轮候顺序。申请人家庭在轮候期间，其住房、收入、财产等情况发生变化，不符合申请条件的，应主动如实向保障性住房管理服务中心申报，并申请退出轮候。

第八条 申请家庭有下列情形的，需重新提出申请：

1. 不参加当期选房活动的；
2. 参加当期选房活动但放弃选房的；
3. 选定住房不签订选房确认书的；
4. 不签订公共租赁住房租赁合同的；
5. 因自身原因，签订的公共租赁住房租赁合同被解除的。

放弃一次配租权利的申请家庭，应在 1 年后重新提交相关申请资料，审核符合条件后重新进入轮候库等待配租。累计两次放弃配租权利的，3 年内不得再次提出住房保障申请。

第三章 配租管理

第九条 公共租赁住房租金，按照配租面积和租金标准确定。租金标准由县住房和城乡建设局会同价格部门、财政部门确定并动态调整。租金标准报县人民政府批准，并向社会公布。

第十条 公共租赁住房租金标准应低于同地段同档次普通商品住房市场租金，一般不高于市场租金的 70%。

第十一条 实行共有产权的公共租赁住房，按照政府和共有产权人的出资比例确定产权份额，承租人应缴纳政府所占份额部分的租金。

第十二条 保障对象租住公共租赁住房，应当与县住房和城乡建设局（保障性住房管理服务中心）签订书面租赁合同，合同文本统一采用《青海省公共租赁住房租赁合同（示范文本）》，承租人应当按期缴纳租金，按照合同要求合理使用承租住房。

第十三条 承租人未按合同规定，逾期 6 个月未缴纳租金的，出租人根据逾期时间可采取下列措施：

1. 要求补缴租金并按约定比例收取违约金；
2. 解除合同，责令其退出公共租赁住房；
3. 通过司法途径追缴租金及违约金，并收回公共租赁住房。

第四章 配售管理

第十四条 县人民政府在确保满足租住需求且预留一定房源的前提下，可以提出出售计划、实施方案，经州政府批准，并报省城乡住房建设领导小组办公室备案通过后，方可向符合条件且有购房意愿的家庭出售。

第十五条 保障对象购买公共租赁住房实行申请、审核和公示制度。其购买程序为：

1. 由保障对象向县住房和城乡建设局（保障性住房管理服务中心）提出自愿购买申请。

2. 县住房和城乡建设局（保障性住房管理服务中心）进行审核，符合条件的，在当地予以公示，公示期限为 7 天。

3. 经公示无异议，已租住公共租赁住房的公共租赁住房准入对象，可以直接办理购房手续；未租住公共租赁住房的，由县住

房和城乡建设局（保障性住房管理服务中心）根据房源情况采取摇号等方式确定购买顺序。顺序号在前的优先选购。在规定时间内未选购公共租赁住房或未按规定时限缴清购房款的，视为自动放弃购买。

第十六条 保障对象选定公共租赁住房后，与县住房和城乡建设局（保障性住房管理服务中心）或受委托的公共租赁住房管理机构签订《青海省公共租赁住房配售合同（示范文本）》，取得公共租赁住房有限产权，并实行网上备案制度。

第十七条 保障对象未取得公共租赁住房有限产权或取得有限产权不满 5 年的，公共租赁住房不得出售、出租、出借、闲置和擅自改变用途，只能由保障对象家庭成员自住。但确因治疗重大疾病和伤残等需要转让的，由保障对象家庭提出申请，经审查情况属实的，由县人民政府按照购房原价回购全部个人产权，或调减个人产权份额。

回购后仍然租住的，保障对象按规定缴纳住房租金。

第十八条 取得公共租赁住房有限产权后满 5 年，保障对象可以上市转让公共租赁住房。上市转让公共租赁住房后，不得再重复享受住房保障政策。

第十九条 公共租赁住房不符合上市交易条件，擅自转让公共租赁住房的，任何机构不得提供中介服务；不动产登记机构不予办理转移登记。

第五章 退出管理

第二十条 承租人有下列情况之一的，应当退回或腾退公共租赁住房：

1. 家庭的收入、财产、住房等情况发生变化，不再符合住房保障条件的；
2. 合同期满，未重新签订续租合同的；
3. 将承租住房转租、转借的；
4. 擅自改变承租住房用途的；
5. 擅自调换承租的公共租赁住房的；
6. 在公共租赁住房内从事违法活动的；
7. 以欺骗等不正当手段承租公共租赁住房的；
8. 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
9. 无正当理由累计 6 个月以上未缴纳租金、物业费、暖气费等相关费用，经催告仍不缴纳的；
10. 破坏承租住房，拒不恢复原状的；
11. 公共租赁住房政策规定的其他情形。

第二十一条 未取得完全产权前，承购人有下列情况之一的，应当退回购买住房，其住房回购价格由县人民政府按照购房原价、房屋折旧和物价水平等因素确定：

1. 出租、出借或者擅自转让的；
2. 改变住房用途的；
3. 无正当理由连续 6 个月以上闲置的；
4. 破坏住房，拒不恢复原状的；

5. 法律、法规规定的其他情形。

第二十二条 承租人或承购人应当退回或腾退公共租赁住房但拒不退回或腾退的，县住房和城乡建设局(保障性住房管理服务中心)按照高于同区位、同品质住房市场租金水平计收其租金，或通过法律途径申请人民法院强制执行。

第二十三条 县住房和城乡建设局(保障性住房管理服务中心)作出取消保障资格的，应当书面通知当事人并说明理由。当事人对取消保障资格有异议的，可在书面通知送达后5个工作日内提出申诉，住房和城乡建设局(保障性住房管理服务中心)应当会同相关部门对申诉事项进行复核，将复核结果书面通知当事人。

当事人对复核决定仍有异议的，可向当地人民政府申请行政复议，或者依法向人民法院提起行政诉讼。

第二十四条 公共租赁住房承购人通过继承、受赠、购买等方式取得其它住房，不再符合保障条件的，按照下列规定处理：

1. 购买公共租赁住房未满5年，由县人民政府按照购房原价、房屋折旧和物价水平等因素计价予以回购，其房屋装修不予补偿；

2. 购买公共租赁住房满5年取得完全产权后，该住房不再作为公共租赁住房管理。

第六章 运营管理

第二十五条 公共租赁住房应办理不动产登记。政府投资建

设的公共租赁住房，产权归政府所有，由县住房和城乡建设局（保障性住房管理服务中心）申请办理不动产登记。共有产权的公共租赁住房，在不动产登记证上注明共有产权人情况、房屋性质、土地使用权取得方式、出资比例等内容，并加注“共有产权”字样。

第二十六条 县住房和城乡建设局（保障性住房管理服务中心）应加强公共租赁住房管理，积极推行市场化运行，引进社会信誉好的物业服务企业提供专业化的物业服务。

第二十七条 公共租赁住房物业服务费标准，由业主、承租人代表与物业服务单位参照《关于规范海南省住宅物业服务收费的通知》（南发改〔2022〕13号）执行。

居住人无正当理由，不按时交纳物业服务费的，由物业服务单位催交，并在所属物业服务区域公告栏内公告。拒不交纳物业服务费的，由物业服务单位报县住房和城乡建设局（保障性住房管理服务中心）按有关规定处理。

第二十八条 公共租赁住房及其共用部位、共用设施设备的维修养护费用，主要通过配租住房及其配套服务设施的租金收入解决，不足部分由地方财政预算安排解决；其中配售的公共租赁住房及其共用部位、共用设施设备的维修、养护等由承购人负责。

第二十九条 保障对象退出公共租赁住房时，应当结清个人承担的水费、电费、通信费、宽带上网费、有线电视收视维护费等费用。

第七章 资金管理

第三十条 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和售房收入解决，不足部分由县财政预算安排解决。

第三十一条 政府建设公共租赁住房租金收入、售房收入以及由此产生的滞纳金、违约金、罚金、利息等收入全额缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。

县住房和城乡建设局(保障性住房管理服务中心)在收取公共租赁住房租金收入或售房收入时，必须使用财政专用收据或税务票据，未出具财政专用收据或税务票据的，承租人或承购人有权拒绝缴款。

第八章 监督管理

第三十二条 县住房和城乡建设局(保障性住房管理服务中心)对公共租赁住房的使用情况，可采取以下措施实施监督检查：

1. 询问与核查事项有关的单位和个人，要求其就与核查事项相关情况作出说明、提供相关证明资料；
2. 在至少一名成年家庭成员在场的情况下，进入公共租赁住房检查住房使用情况；
3. 查阅、记录、复制保障对象与住房保障工作相关的资料，了解其家庭成员、家庭收入和财产状况；
4. 对违反住房保障相关政策规定的行为予以制止并责令改正；

5. 法律、法规规定的其他措施。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与公共租赁住房有关的资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

县住房和城乡建设局(保障性住房管理服务中心)对在工作中知悉的公民个人信息应当予以保密，但依照有关法律、法规规定应当予以公开的除外。

第三十三条 公共租赁住房配租配售过程应当邀请人大代表、政协委员及新闻媒体等参与。

任何单位和个人可以对违反公共租赁住房相关政策规定的行为进行举报、投诉；县住房和城乡建设局(保障性住房管理服务中心)应通过设立和公布举报电话、信箱、电子邮箱等方式，畅通信访举报渠道。对群众反映的问题，要责成专人督办，限时办结。

第三十四条 县住房和城乡建设局(保障性住房管理服务中心)应当按照《住房城乡建设部关于印发〈住房保障档案管理办法〉的通知》(建保〔2012〕158号)的要求，建立健全公共租赁住房档案和保障对象档案。

第三十五条 建立健全公共租赁住房信息系统，做好公共租赁住房基础资料的归档管理工作，实现公共租赁住房信息的及时、准确、全覆盖。加快建立信息共享机制，不断提升公共租赁住房的科学化、专业化管理水平。

第三十六条 县住房和城乡建设局(保障性住房管理服务中心)

心)及其他有关部门、公共租赁住房管理机构工作人员在住房保障工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的,依法给予处分。

第九章 附则

第三十七条 本管理办法未尽事宜,按国家和省州有关规定执行。我县原有文件规定与本办法不一致的,以本办法为准。

第三十八条 本办法由贵南县住房和城乡建设局负责解释。