

千政办发〔2022〕9号

**千阳县人民政府办公室
关于印发千阳县公共租赁住房管理办法
和千阳县公共租赁住房货币化保障
实施意见的通知**

各镇人民政府，县政府各工作部门、直属机构、“双管单位”：

《千阳县公共租赁住房管理办法》和《千阳县公共租赁住房货币化保障实施意见》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

千阳县人民政府办公室

2022年3月1日

千阳县公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强和规范我县公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据宝鸡市人民政府《宝鸡市区公共租赁住房管理办法》（宝政发〔2019〕10号）规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县范围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，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以下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的农村进城务工人员及外来务工人员分配的保障性住房。

城镇中等收入家庭收入线按照本县上一年度城镇居民家庭人均可支配收入为上限确定；住房困难家庭按照家庭人均住房面积低于本县城镇人均住房建筑面积的60%确定，由县住建局每年向社会公布一次。

第四条 公共租赁住房坚持分层实施，梯度保障，优先满足符合规定条件的城镇低保、低收入住房困难家庭的需求，对符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭，依申请做到应保尽保。

第五条 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。

第六条 县住建局是本县公共租赁住房管理工作的行政主管部门；县住房保障服务中心负责本县公共租赁住房具体事务。

县人社、民政、自然资源、公安、行政审批、税务、统计、住房公积金等部门按照职责分工，提供资格审核所需的比对信息支持，协同做好公共租赁住房申请人保障资格的审核等工作。

第七条 各镇人民政府、社区应当设专人负责公共租赁住房申请的受理、审核等工作，相关经费纳入县级财政预算。

第二章 申请与审核

第八条 公共租赁住房分配采取面向社会公开分配和定向集中安置相结合的方式。

定向集中安置主要解决环卫工人、公交司机等住房困难面广的行业职工以及政府重点工程建设、土地储备、棚户区改造、旧城改造、产业园区建设、引进人才、大学生志愿者等专项工作和特定区域中，急需救助的特定群体。需要定向集中安置的，有关单位可代表特定保障群体统一向县住房保障服务中心提出申请。

第九条 每个家庭应当确定 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人，每个家庭只限申请或购买一套公共租赁住房。

本条前款所称家庭是指由父母、未成年子女、未婚子女或其他具有法定的赡养、抚养或扶养关系且共同居住的人员组成。

第十条 申请公共租赁住房的条件:

(一)城镇中等以下收入住房困难家庭,应当同时符合以下条件:

1. 有本县城镇户籍;
2. 年满 18 周岁, 具有完全民事行为能力;
3. 无自有住房或现有家庭人均住房面积低于县城镇人均住房建筑面积的 60%;
4. 家庭人均收入低于城镇中等收入家庭收入线(含民政部门认定的城镇低保和低收入家庭);
5. 家庭成员拥有的机动车辆(残疾人专用车除外)、非住宅房产等财物总价,不超过同年购买一套 70 平方米普通商品房住房平均销售价值的 40%。

(二)新就业无房职工,应当同时符合以下条件:

1. 年满 18 周岁, 毕业未满五年, 具有完全民事行为能力;
2. 在我县有固定的工作单位和手续完备的劳动聘用合同;
3. 财产准入条件同城镇中等以下收入住房困难家庭;
4. 本人在县城区无自有住房。

(三)农村进城务工人员、外来务工人员,应当同时符合以下条件:

1. 年满 18 周岁, 具有完全民事行为能力;

2. 在本县县城稳定就业 1 年以上, 有手续完备的劳动务工合同;

3. 财产准入条件同城镇中等以下收入住房困难家庭;

4. 本人及家庭成员在本县城区无自有住房;

5. 家庭人均收入低于我县中等收入家庭收入线。

(四) 定向集中安置的应当符合以下条件:

1. 在我县有固定的工作单位和手续完备的劳动聘用合同;

2. 安置对象年满 18 周岁, 具有完全民事行为能力;

3. 安置对象及其家庭成员在本县无自有住房;

4. 财产准入条件同城镇中等以下收入住房困难家庭。

第十一条 申请及审核程序:

(一) 城镇家庭(或单身)由申请人向户籍所在地社区提出申请, 新就业无房职工、农村进城务工人员及外来务工人员向用人单位所在地社区提出申请。

申请人应当提供申请人身份证及家庭成员户口本信息证明、收入证明、现住房情况证明及劳动合同或聘用合同等。符合优先分配条件的相关证明材料, 据实填写《千阳县住房困难家庭保障房申请书》。没有法律法规依据以及资格审核单位能通过部门协同掌握的材料, 不得要求申请人提供。定向集中安置的由有关单位资格审查合格后, 向县住房保障服务中心直接申请。

(二) 社区在接到申请后, 采取入户调查、邻里走访、信函索证等方式, 对申请人的家庭人口、收入情况进行核实, 同时

将申请人名单张榜公示 7 日。经核实符合保障条件且公示无异议或者异议不成立的，申请人材料报送镇人民政府，同时将申请人基础信息录入住房保障信息系统。

（三）镇人民政府接到申请人材料后，对材料的完整性、社区核实过程、申请人家庭收入的合理性进行审查，将通过审查的申请人名单张榜公示 7 日，公示无异议或异议不成立的，将申请材料报县住房保障服务中心。

（四）县住房保障服务中心在接到申请材料后，采取部门联审、信息比对等方式对申请人的家庭人口、收入及住房状况等情况进行审核。

认定符合条件的，在申请人工作单位（或居住地）以及县政府网站上公示 7 日。公示内容包括申请人姓名、家庭人口、收入及住房情况。经公示无异议或者异议不成立的，县住房保障部门核准申请人获得保障资格；对不符合保障条件的申请人，应当书面或电话通知并说明理由。

第三章 分配管理

第十二条 县政府投资建设的公共租赁住房由县住房保障服务中心统一进行分配；各镇人民政府及各部门建设的公共租赁住房由建设单位统一分配，分配结果上报县住房保障服务中心备案；企业利用自用土地和政府联建的公共租赁住房，优先提供给该企业符合公共租赁住房条件的职工租住，剩余房源交由县住房

保障服务中心统一分配。

第十三条 符合公共租赁住房保障条件的以下人员或家庭，予以优先分配：

- （一）军队抚恤优待对象、伤病残退役军人；
- （二）见义勇为人员家庭、县级以上劳模家庭；
- （三）城镇残疾人家庭、计划生育特殊困难家庭；
- （四）优秀青年志愿者、城市归侨侨眷家庭。

第十四条 申请人应在收到县住房保障服务中心发出入住通知后，在规定的时间内到指定的地点签订《千阳县保障性租赁住房租赁合同》；未按期签订租赁合同的，如无正当理由则视为自动放弃，2年之内不再受理。《千阳县保障性租赁住房租赁合同》为格式合同，合同期限最长不超过3年。

因需要调换公共租赁住房的住户，由本人提出书面申请，经县住房保障服务中心同意，可以互换或调整。

第十五条 承租人应按照租赁合同约定合理使用住房，只能用于自住，不得出借、转租和闲置，也不得从事其他经营活动。承租人应当按时足额交纳租金及水、电、气、暖、物业管理等必要的费用。

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。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。确需装修的应取得产权人或其委托的物业服务企业同意，退房时不得拆除、损毁所装修的设施，装修费用不予补偿。

第十六条 公共租赁住房租金标准，统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素，由县住建局会同县发改局，按照低于同地段住房市场租金水平的原则确定，对不同的保障对象实行差别化租金，租金实行动态调整，每3年向社会公布一次。

租金标准分低保、低收入和中等收入3个档次。新就业无房职工、在城镇稳定就业的农村进城务工人员及外来务工人员、定向安置人员，按照城镇中等收入住房困难家庭的租金标准收取。

第十七条 政府投资建设的公共租赁住房，符合条件的承租人在同等条件下可优先购买居住的公共租赁住房90%产权，与政府实行产权共有。共有产权价格由县发改局会同县住建局，在市场评估价格的基础上确定。共有产权期间，政府产权部分不收取租金。

第十八条 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。

第十九条 配售保障性租赁住房应签订书面房屋买卖合同，合同中应载明销售价格、购买方式、付款方式、产权性质、共有产权比例、税费分担方式、使用限制条件、交易限制条件、违约责任等内容。

第二十条 共有产权人在办理房屋权属登记时，不动产登记部门根据县住房保障服务中心出具的《保障性租赁住房共有产权证明书》和共有产权原始合同、价款支付凭证等材料办理，《不

动产权证书》注明“保障性租赁住房”“共有产权”字样及共有产权比例、准予上市交易日期。

未明确产权比例的保障房，确定产权比例后，可申办房屋权属登记。

第二十一条 共有产权的保障性租赁住房实行上市准入制度，自入住之日起5年内不得上市交易（包括转让、抵押、租赁等）。确有特殊原因者，可由县住房保障服务中心按原售价加同期银行贷款利率回购，回购后继续作为保障性租赁住房房源。保障对象办理房屋所有权证后居住满5年，经县住房保障服务中心批准，可上市交易，政府优先回购，也可在符合保障性租赁住房保障条件的群体中，将私人产权部分进行交易，交易价格由双方协商而定，所得收益归私人所有。如产权人去世，其共同申请人或法定继承人符合保障条件的，由县住房保障服务中心出具证明，县不动产登记中心办理过户手续，不符合保障条件的，退出保障性租赁住房，政府优先回购。

第四章 退出管理

第二十二条 承租人租赁合同期满，应退出公共租赁住房。需要续租的，应在合同期满前3个月，向县住房保障服务中心提出续租申请。经审核仍符合保障条件的，续签租赁合同；经审核不再符合保障条件的，应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期不得

超过6个月。搬迁期内，按原合同约定缴纳租金。

搬迁期满不腾退公共租赁住房的，县住房保障服务中心可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

租赁期未满但承租人自愿提前退出保障的，可以向县住房保障服务中心提出书面申请，经审核同意后办理相关结算手续。

第二十三条 承租人有下列情形之一的，应当责令在15日内腾退公共租赁住房（租金按原合同约定缴纳）：

- （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；

承租人在规定期限内拒不腾退公共租赁住房的，县住房保障服务中心可以依法申请人民法院提起诉讼，要求承租人缴清拖欠租金，腾退公共租赁住房。

第二十四条 县住房保障服务中心有权对群众举报涉嫌违规使用公共租赁住房的家庭进行入户检查。

县住房保障服务中心在租赁期内至少开展一次复核工作。对不再符合保障条件、违反本办法第二十三条规定的承租人，应责令其在规定的搬迁期内腾退公共租赁住房。

第二十五条 腾退房源面向社会公示后，由县住房保障服务

中心重新进行分配，腾退房源优先安置轮候家庭。

第五章 运营管理

第二十六条 政府投资建设的公共租赁住房运营管理的责任主体为产权所有部门或单位。

第二十七条 政府投资建设的公共租赁住房租金收入，按照政府非税收入收缴管理制度的规定，全额缴入县财政；政府和企业联建的公共租赁住房租金收入，政府按产权比例提取租金，全额缴入县财政。

第二十八条 政府投资建设的公共租赁住房配售、配租收入，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。

第二十九条 政府投资的公共租赁住房的维修养护由产权人或者其委托的运营管理机构负责，维修养护费用主要通过租金收入、配套商业服务设施租售收入解决，不足部分由财政预算安排解决。政府和企业联建的公共租赁住房的维修养护费用，由政府和企业按产权比例分担。涉及共有产权房的维修养护费用，由共有产权使用人分担。

第三十条 由财政支出安排的各类公共租赁住房运营管理内容，凡适合市场化方式提供的，可通过政府购买服务的方式实施。购买内容主要包括：

(一) 入住和退出管理事项。主要包括组织选房，租赁合同签订、续签、变更，办理入住手续，采集新入住住户基本信息，建立住户档案，办理退房手续。

(二) 租金收缴和房屋使用管理事项。主要包括租金代收代缴、催缴，日常使用情况的巡查，及时发现违法违规行为并采集证据上报。

(三) 维修养护事项。主要包括公共租赁住房项目共用部位和共用设施设备维修养护管理。

(四) 综合管理事项。主要包括住房保障信息系统建设和维护，信息采集和录入；智能化管理系统及监测平台建设和维护；社会调查、绩效评价及群众满意度测评。

第三十一条 公共租赁住房小区由公共租赁住房产权人按照有关法规确定物业服务企业进行管理。物业服务企业应当按照法律、法规和政策的规定，为住户提供服务。

第三十二条 公共租赁住房物业服务费实行政府指导价，由物业使用人承担。

第六章 监督管理与法律责任

第三十三条 县住建局、住房保障服务中心应严格监督管理，建立并实施住房保障对象自行申报、住房保障管理信息系统监测、保障资格动态复核、群众举报查实等制度，形成常态化的公共租

赁住房监督管理机制。

第三十四条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权举报、投诉。县住房保障服务中心接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第三十五条 公共租赁住房管理部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，县住房保障服务中心不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由县住建局依据住建部《公共租赁住房管理办法》第三十五条进行处罚，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，责令限期腾退所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不腾退的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自腾退公共租赁住房之日起5年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十七条 承租人有本办法第二十三条第（一）至（五）项情形之一的，由县住建局依据住建部《公共租赁住房管理办法》第三十六条规定，责令按照市场价格补缴自违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，处以1000元以下罚款；

有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款。承租人自腾退公共租赁住房之日起 5 年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十八条 违反本办法第十八条的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县住建局责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以 1 万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以 3 万元以下罚款。

第七章 附 则

第三十九条 本办法自 2022 年 4 月 1 日起施行，有效期止 2027 年 4 月 1 日。原文件《关于印发千阳县公共租赁住房管理办法》和《千阳县公共租赁住房货币化保障实施意见》的通知（千政办发〔2021〕11 号）废止。

千阳县公共租赁住房货币化保障实施意见

为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，通过发放公共租赁住房租赁补贴的方式支持符合条件的公共租赁住房轮候对象在市场上租赁住房，根据宝鸡市人民政府《关于印发〈宝鸡市区公共租赁住房管理办法〉和〈宝鸡市区公共租赁住房货币化保障实施意见〉的通知》（宝政发〔2019〕10号）等有关规定，结合我县实际，制定千阳县公共租赁住房货币化保障实施意见。

一、补贴范围

公共租赁住房租赁补贴发放对象，是指经申请、审核获得公共租赁住房保障资格，因无空置房源无法实物配租而被列为轮候对象的城镇中等以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。

公共租赁住房有空置房源时，申请人首先选择实物配租，无正当理由放弃实物配租的不得享受公共租赁住房租赁补贴。公共租赁住房实物配租和租赁补贴两种保障形式只能享受其中一种。

二、保障计划

县住建局、财政局应根据我县经济发展水平、房地产市场状况、县政府财政承受能力、住房保障对象需求等因素，科学测算货币化保障规模，合理确定年度租赁补贴的发放计划，报市住建

局核准后实施。

三、办理流程

(一) 按照《千阳县公共租赁住房管理办法》规定的审核程序，县住房保障服务中心核准申请人获得保障资格后，在 5 个工作日内，通知取得保障资格的申请人办理实物配租手续。

如暂无空置房源无法实物保障的，将申请人列为轮候对象，县住房保障服务中心按发放计划与其签订公共租赁住房补贴协议，协议期限为 1 年；轮候对象无法列入当年租赁补贴发放计划的，在下一年度予以安排。

(二) 申请人应在接到通知后 15 日内，到县住房保障服务中心签订协议，由县住房保障服务中心向社会公开。申请人未按期到县住房保障服务中心签订协议的，如无正当理由则视为自动放弃，2 年之内不再受理。

四、补贴标准

(一) 面积标准。城镇中等以下收入住房困难家庭租赁补贴面积为 1 人户 16 平方米，2 人户 35 平方米，3 人及以上户 50 平方米。申请家庭按持有本县城镇户籍确定补贴人数，补贴人数最多不超过 3 人。

(二) 补贴标准。原则上按照本县公共租赁住房租金平均水平为上限确定，由县住房保障服务中心按有关规定确定，定期向社会公布。

(三) 发放比例。城镇中等以下收入住房困难家庭租赁补贴

根据困难程度按比例发放。

城镇中等以下收入住房困难家庭租赁补贴发放比例为租赁补贴标准的 50%。

城镇低收入住房困难家庭租赁补贴发放比例为租赁补贴标准的 60%；

城镇低保户住房困难家庭租赁补贴发放比例为租赁补贴标准的 80%。

新就业职工及外来务工人员参照城镇中等以下收入住房困难家庭租赁补贴发放比例执行。

（四）补贴金额。租赁补贴金额=（补贴面积-自有住房建筑面积）×租赁补贴标准×发放比例。

五、资金拨付

公共租赁住房租赁补贴按月补助，按季发放。租赁补贴明细由县住房保障服务中心汇总后统一报县财政局，县财政局通过银行直接将租赁补贴划入申请人帐户。

六、监督管理

（一）租赁补贴保障对象在租赁补贴协议期满前 3 个月内，向县住房保障服务中心提出资格复核申请。县住房保障服务中心应按审核程序进行复审，符合租赁补贴保障条件的续签协议。

（二）租赁补贴保障对象在领取租赁补贴期间，情况发生变化不再符合保障条件或须调整租赁补贴标准的，应在发生变化后的 30 日内主动向申请领取租赁补贴的县住房保障服务中心申报

变化情况。

县住房保障服务中心按审核程序，对保障对象情况进行核查。对不再符合租赁补贴保障条件的，停发租赁补贴；对须调整租赁补贴标准的，重新签订租赁补贴发放协议。

（三）县住房保障服务中心负责会同社区对保障对象实际居住情况进行不定期抽查。

县住房保障服务中心负责，牵头成立住房保障监管审查小组，每月按比例随机抽样，对抽样对象从申请、受理、审核到资格确认进行全面复查。

（四）对租赁补贴工作中存在违法违规行为的单位或个人，应依法依规追究相关责任。构成犯罪的，移送司法机关处理。

对以不正当手段骗取租赁补贴的申请人，取消租赁补贴资格，停止发放租赁补贴，责令其限期退还违规领取的补贴资金，5年内不再受理其住房保障申请，同时记入住房保障个人诚信记录。

七、工作要求

（一）县住建局负责全县租赁补贴政策制定、统筹管理和监督指导等工作。县财政局负责租赁补贴资金落实及发放等工作。县政府、县住建局为公共租赁住房货币化保障工作的责任主体和实施主体，县住房保障服务中心负责申请人的保障资格认定、日常管理等相关工作。

县民政、公安、人社、自然资源、行政审批、税务、统计、住房公积金等部门按照职责分工，向县住房保障服务中心提供资

格审核所需的比对信息支持，协同做好相关工作。

（二）各镇人民政府、县政府各有关部门要高度重视住房保障工作，积极调动资源和力量，建立健全住房保障工作实施机构，切实落实人员编制和工作经费，配备必要的办公设施设备，确保租赁补贴工作顺利实施。

（三）结合“互联网+”和大数据管理要求，依托市、县政务信息资源共享平台，实现住房保障信息与县民政、公安、人社、自然资源、行政审批、税务、统计、住房公积金等部门信息的互联互通，优化业务流程，实现业务协同。积极推进采用“互联网+政务服务”、微信公众号等方式，方便群众申请，适时开通网上申请业务。

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，政协办公室。

千阳县人民政府办公室

2022年3月1日印发

共印60份
