

清流水人民政府办公室文件

清政办规〔2023〕15号

清流水人民政府办公室关于印发《清流水公共租赁住房建设管理办法》的通知

各乡（镇）人民政府、县直有关部门、企事业单位：

《清流水公共租赁住房建设管理办法》已经县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

清流水人民政府办公室

2023年11月9日

清流县公共租赁住房建设管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善住房保障体系，加强公共租赁住房建设管理，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》及三明市人民政府《三明市区公共租赁住房建设管理暂行办法》等规定，结合我县实际，制订本办法。

第二条 清流县公共租赁住房的筹集、规划、建设、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低收入、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等出租的保障性住房。

第四条 本办法所称的申请人必须年满十八周岁以上及六十五周岁以下。作为共同申请人的家庭成员应包括申请人配偶及未成年子女及同一户口簿上具有法定赡养、抚养关系人员。

第五条 清流县住房和城乡建设局作为公共租赁住房行政主管部门（以下简称县住建局），负责本县公共租赁住房的行政管理工作；清流县住房制度改革服务中心（以下简称县住房保障中心）具体负责公共租赁住房保障对象的资格审查、审核工作，负责公共租赁住房建设、房源筹集、实物配租、调配安排和出租使用日常管理工作，负责租金收取、租赁补贴及发放工作；乡镇人

民政府（社区居委会）负责保障对象受理、初审工作；县民政局负责保障对象中低保家庭审查确认和负责对接省经济信息核对平台的家庭信息审核工作；县财政局、县自然资源局、县公积金中心，县公安局、县人社局等部门应按各自职责分工，协同配合实施本办法。

第二章 保障方式

第六条 公共租赁住房的配租采取租赁补贴、实物配租和租金核减等多种形式，多渠道解决中低收入家庭住房问题。

租赁补贴是指按规定向符合公共租赁住房申请条件的家庭发放租赁补贴，由其自行租赁住房解决居住问题。

实物配租是指按规定向中低收入住房困难家庭提供公共租赁住房，并按规定的租金标准收取租金。

租金核减是指按规定对承租公有住房的符合公共租赁住房核减条件的家庭实施租金减免。

第七条 公共租赁住房的租金标准和租赁补贴标准由县住建局会同县物价管理部门、县财政部门按以下原则进行核定，并报县政府批准后执行。

（一）租金标准按照公共租赁住房的维修费和管理费两项因素测定；

（二）租赁补贴标准按照普通住房市场平均租金与公共租赁住房租金的差额测定；

（三）租金核减标准按照承租公房租金与公共租赁住房租金差额测定，核减后的租金应符合公共租赁住房租金标准。

(四) 租金收取标准：家庭人口保障面积内按照公共租赁住房租金标准收取，超出保障面积按照财政核定市场租金收取。廉租住房保障的低保家庭及公共租赁住房保障的低保、残疾、拥军优抚等特殊家庭按最低租金标准收取。

第三章 资金管理

第八条 资金来源包括：

- (一) 县级财政预算安排的资金；
- (二) 住房公积金增值收益中按规定提取的公共租赁住房补充资金；
- (三) 直管公房售房款及拆迁补偿中安排的资金；
- (四) 国有土地公开转让、拍卖后出让金中按 2%提取的资金；
- (五) 社会捐赠的资金；
- (六) 其他渠道筹集的资金。

公共租赁住房资金严格按照财政部、建设部、自然资源部等关于公共租赁住房保障资金管理有关规定，实行专项管理、分账核算，专项用于租赁补贴的发放、公共租赁住房的购建、维修养护等，不得挪作他用。

第四章 房源筹集

第九条 公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁及调剂其他保障性住房等方式筹集，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。

经营性房地产项目配建公共租赁住房的，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。

第五章 规划建设

第十条 公共租赁住房发展规划和年度计划由县住建局会同县发改、自然资源等部门共同编制，报县政府批准后公布实施。应按照统一规划、合理布局、综合配套、方便生活的原则规划建设。

第十一条 公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，在申报年度用地指标和用地审批时单独列出，优先保障。其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；

第十二条 公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。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，高层住宅允许增加 10%以内建筑面积。

第十三条 公共租赁住房建设、装修、验收、保修要符合《福建省公共租赁住房建设导则（试行）》的规定。

第六章 政策支持

第十四条 公共租赁住房建设项目，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；配建的公共租赁住房项目按配建的建筑面积免收有关费用；新建公共租赁住房小区应配套建设广电等有线电视和供水、供电、供气、智能安防、排水、通讯、道路等市政公用设施。

第十五条 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运营有关税收优惠政策的通知》确定的相关政策。

第十六条 鼓励、引导和组织各类投资主体在外来务工人员集中的开发区、工业园区和其他需求相对集中的区域，按照集约节约用地的原则，统筹规划，投资建设、运营公共租赁住房。

第十七条 鼓励、引导乡镇企事业单位按照公共租赁住房建设标准建设职工周转房、宿舍，解决乡镇干部、职工临时住宿问题，支持各类人才扎根基层、服务基层。

第七章 申请审核

第十八条 清流县公共租赁住房保障对象的家庭收入、财产和住房困难标准，由县人民政府结合人均可支配收入、人均住房水平、住房价格和经济社会发展水平等因素确定和公布，实行动态管理。

第十九条 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、机动车辆、有价证券、生产经营性单位股权及其他各类非住宅等财产。

第二十条 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、申请人配偶、未成年子女及同一户口簿上具有法定赡养、抚养关系人员，下同），每个家庭确定一名年满 18 周岁以上及 65 周岁以下，在本县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。一代型家庭（一对夫妇及未成年子女）自有住房人均低于 15 平方米（廉租房人均 13 平方米），两代型及多代型（父母与成家子女或同代已成家子女）自有住房面积人均低于 20 平方米，上述人口和住房面积的计算均以户口本（非户主户口本应与户主户口本合并计算）为准，二代型及多代型家庭一次只能申请一套；

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。

第二十一条 政府提供的城区范围内公共租赁住房保障对象为：

（一）同时符合以下条件本县城镇居民廉租住房的家庭：

1. 申请家庭中至少有一人为城镇常住非农户口，且在清流住满三年；符合福建省军人抚恤条例的优抚对象不受年限限制；

2. 家庭人均年收入经县民政局核定，低收入家庭收入标准为低于当年城镇低保标准 3 倍及以内；

3. 人均财产 2.5 万元以下；

4. 在城区无住房或家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米(含 13 平方米)，且申请之日 5 年内在本县没有房产交易行为的。

(二) 同时符合以下条件的本县城镇居民公租房的家庭：

1. 申请人具有本县城镇（含所辖乡镇）居民户籍，且从申请之日起计落户时间已满 3 年；

2. 家庭人均年收入低于统计部门确认的上一年度当地居民人均年可支配收入的 2 倍及以下；

3. 家庭人均财产 8 万元及以下，单身申请人 12 万元及以下；

4. 在城区无住房或家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米(含 15 平方米)，且申请之日 5 年内在本县没有房产交易行为的。

5. 经县级以上人事部门认定的紧缺急需人才和在清流县工作的市级以上劳模及获得部队军一级以上命名的战斗英雄、模范、荣立二等功以上的复转军人，不受户籍、收入及财产条件限制。

(三) 同时符合以下条件的外来务工人员：

1. 申请人属外地户籍或者本县农村村民、农村集体经济组织成员；

2. 申请人或配偶在本县工作且在本县累计缴交养老等社会保险满 3 年以上（含 3 年）；

3. 已被城区用人单位录用或招工,并与用人单位签订 3 年(含 3 年)以上劳动合同;

4. 家庭人均年收入低于统计部门确认的上一年度当地居民人均年可支配收入的 2 倍及以下;

5. 家庭人均财产 8 万元及以下,单身申请人 12 万元及以下。

(四)同时符合以下条件的清流县新就业大中专毕业生:

1. 在清流工作所在地无房、无车并单身;

2. 具有国家承认的大中专(含)以上学历;

3. 已在本县就业且已与用人单位签订正式任用合同并正在实际履行中;

4. 家庭人均年收入低于统计部门确认的上一年度当地居民人均年可支配收入的 2 倍及以下。

第二十二条 有下列情形之一的,不得申请公共租赁住房保障:

1. 申请人及家庭成员有房产(含店面)的;申请之日前 5 年内家庭成员有房产交易行为的(含买卖、赠与、离婚析产等),交易时间以房产登记机构交易登记时间为准;

2. 申请家庭成员已享受过集资房、安置房、房改房等政策性实物住房保障的;

3. 申请家庭成员有机动车(不含二轮摩托车及三轮摩托车)、店面的;

4. 申请人无民事行为能力或生活无法自理的人员。

5. 申请人被相关部门记入不良信息档案。

第二十三条 申请人可以实时向户口所在地的居委会或相关单位提出申请，领取申请登记表并按要求如实填写，有就业单位的，由所在单位审核，并经单位主要领导签署意见；无就业单位的，由户籍所在地的社区居委会签署意见并提交以下有关材料：

（一）本县城镇居民家庭：

1. 《清流县公共租赁住房保障申请表》；
2. 书面诚信承诺书及书面授权书，声明同意审核机关及相关部门、单位调查核实其家庭成员的住房和收入、财产等情况；
3. 家庭成员身份证和户口簿的原件及复印件；
4. 婚姻状况证明原件及复印件，离异或丧偶的提供相应证件或证明原件及复印件；
5. 有房户提供房屋产权证原件及复印件，无房户的住房状况证明（由房屋权属登记部门统一核查）；
6. 经县级以上人事部门认定的紧缺急需人才和在清流县工作的市级以上劳模及获得部队军一级以上命名的战斗英雄、模范、荣立二等功以上的复转军人、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员，应提供由民政局、公务员局、总工会、部队、残联等部门出具的证明；
7. 其他需要证明符合申请条件的材料。

（二）外来务工人员：

1. 《清流县公共租赁住房保障申请表》；
2. 书面诚信承诺书及书面授权书，声明同意审核机关及相关部门、单位调查核实其家庭成员的住房和收入、财产等情况；

3. 家庭成员身份证和户口簿原件与复印件；
4. 劳动合同原件与复印件；
5. 在本县缴纳满 3 年基本养老保险缴交凭证等证明材料；
6. 现住房状况证明（单位出具未提供住房租住的证明）或租房协议书；
7. 属于大中专毕业生的须提供毕业证书；
8. 其他需要证明符合申请条件的材料。

第二十四条 申请政府提供的公共租赁住房，其承租资格应当按照相关文件确定的申请、审核程序执行。经审核和公示无异议或者异议不成立的，县住房保障主管部门予以登记，纳入轮候配租范围，并向社会公布。申请人对审核结果有异议的，可以向县住房保障主管部门申请复核，县住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并将复核结果书面告知申请人。

第八章 配租管理

第二十五条 公共租赁住房实行轮候、抽签相结合或者其他公开、公平、公正的配租管理制度。县住房保障主管部门应根据房源数量、轮候配租户数等制定公共租赁住房配租选房方案并统一组织选房，选房方案及选房结果向社会公布。

第二十六条 经县级以上人事部门认定的紧缺急需人才和在本县工作的市级以上劳模及获得部队军一级以上命名的战斗英雄、模范、荣立二等功以上的复转军人、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、计划生育独生子女伤残、死亡的家庭以及台湾同胞家庭，予以优先配租。

第二十七条 承租人选定承租房号后，申请人应在收到入住通知后签订《清流县公共租赁住房租赁合同》。

第二十八条 企事业单位投资的公共租赁住房的保障对象可规定为本单位职工。具体配租办法由单位自行制订，报职工代表大会或董事会通过后自行组织配租，配租办法及配租结果报县住房保障部门备案。剩余房源可交由县政府统一配租，权属不变。

公共租赁住房房源在县城范围以外的乡镇（含开发区、工业园区），用于解决在乡镇、开发区、工业园区工作的干部、职工临时住房的，可以将房源地无房的人员纳入保障范围。

第二十九条 新就业大中专毕业生、外来务工人员、经县级以上人事部门认定的紧缺急需人才以及环卫、公交等行业的住房困难家庭，可由政府提供一定数量的公共租赁住房予以定向保障。

第九章 租赁管理

第三十条 政府提供的公共租赁住房租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理，租金收入专项用于公共租赁住房的维护、管理、偿还建设贷款和投资补助等。各类企业和其他机构投资建设、运营管理的公共租赁住房租金收入，应优先用于公共租赁住房的维护、管理和偿还建设贷款。公共租赁住房租金收入及使用情况接受有关部门的监督检查。

第三十一条 《清流县公共租赁住房租赁合同》应统一使用城乡建设厅制定的合同示范文本。

(一) 合同有效期最长不超过 5 年，初次承租期为 1 至 3 年；

(二) 承租人应于签订租赁合同当日缴交租赁保证金 1000 元，逾期 15 日不缴交租赁保证金的，视为自行放弃承租资格；

(三) 租赁保证金应在租赁合同期满或解除合同时扣除应由承租人缴纳的各项费用后一次性退还给承租人。

(四) 承租人享有按合同约定的租赁期限使用公共租赁住房的权利，同时承担本办法及合同规定的义务。

第三十二条 承租人不得改变公共租赁住房用途，不得转租、转借、闲置。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。

第三十三条 承租人应当按时交纳公共租赁住房租金、水、电、气、有线电视、电信、卫生、以及物业服务费等相关费用。拖欠租金和有关费用的，由公共租赁住房所有人或者其委托运营单位依据合同向人民法院提起诉讼或者依法采取其他处理措施。

第三十四条 政府投资建设并运营管理的公共租赁住房租金实行政府定价，租金标准按同地段或同区域、同类别住房市场租金 50% 的比例确定，具体由县物价部门会同县住房保障、财政等部门提出，报县人民政府批准后，向社会公布。租金标准实行动态管理，一般 3 年调整公布一次。

第三十五条 符合住房公积金提取相关规定的，承租人可以申请提取公积金用于支付公共租赁住房租金。

第十章 退出管理

第三十六条 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的公共租赁住房；

（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）租赁期内，承租人通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房的不再符合公共租赁住房配租条件的；承租人购买期房的，应当在购房（以合同网签时间为准）后 6 个月内腾退住房；承租人购买现房的，应当在购房（以合同网签时间为准）后 2 个月内腾退住房。

（七）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的；

（八）承租期内经复核承租人收入超标的；

（九）承租人累计拖欠租金 6 个月以上或拖欠租金 3000 元及以上的；

（十）承租人被相关部门记入不良信息档案的或有违法犯罪行为的；

（十一）租赁期间死亡、被宣告死亡、被宣告失踪或丧失民事行为能力（如有家庭成员符合条件的可变更申请人）。

承租人有本款所列行为的，由住房保障主管部门责令其限期退回；逾期不退回的，依法申请人民法院强制执行。

第三十七条 租赁期满经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

第十一章 物业管理

第三十八条 新建公共租赁住房产权归县行政事业资产管理中心所有，由县住建局住房保障中心负责分配、运营、管理。公共租赁住房运营单位可通过招标方式选聘或确定专业物业服务公司进行物业管理。社会力量投资建设的公共租赁住房物业管理按照相关规定执行。

第三十九条 承担公共租赁住房物业服务的企业，应当按照本办法、物业服务委托合同和其它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、监督、记录、劝告并定期向公共租赁住房运营单位报告的责任。

第四十条 政府投资建设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、售收入解决，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。

第十二章 法律责任

第四十一条 为申请人出具虚假证明材料申请政府公共租赁住房的，住房保障部门提请相关部门对直接出具虚假证明材料的单位负责人及直接责任人依法依规追究责任。

第四十二条 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检举和控告的，应当依照各自职责及时核实并作出处理。

第四十三条 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。

第十三章 附则

第四十四条 本办法解释权归县住房和城乡建设局，自发布之日起施行，有效期三年。原制定的《清流县公共租赁住房建设管理暂行办法》（清政办规〔2022〕1号）废止。

清流县人民政府办公室

2023年11月9日印发
