

# 沁阳市公共租赁住房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范公共租赁住房管理，完善住房保障体系，根据《国务院办公厅关于规划建设保障性住房的指导意见》《住房和城乡建设部公共租赁住房管理办法》《住房和城乡建设部国家发展改革委财政部自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》《河南省人民政府办公厅关于加强公共租赁住房管理的若干意见》等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内公共租赁住房的规划、建设、筹集、分配、运营、使用、退出等管理活动。

**第三条** 本办法所称公共租赁住房，是指政府投资或者政府提供政策支持，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住房困难家庭、城镇住房困难家庭、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。

**第四条** 市住房保障主管部门具体负责本市公共租赁住房管理工作。市发展改革委、市财政局、国家税务总局沁阳市税务局、市住建局、市自然资源和规划局、市民政局、军人事务局、市场监督管理局等部门应当在各自职责范围内做好公共租赁住房管理相关工作，建立信息共享机制，不定期对住房保障对象的家庭住房及其他情况进行信息核对和动态监测。

**第五条** 市住房保障、市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、民政、街道办事处等依照本办法规定，负责公共租赁住房的规划、筹集、保障资格申请的受理、审核、公示、确认等工作。

## **第二章 房源和资金筹集**

**第六条** 市住房保障主管部门会同市发展改革、市财政、市自然资源和规划等部门，综合考虑经济发展水平、公共租赁住房需求、财政承受能力等因素，合理编制公共租赁住房建设规划和年度计划，报市人民政府批准后实施。

**第七条** 公共租赁住房通过新建、配建、改建、收购、长期租赁等方式筹集，可以由市政府投资，也可以由市政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房按照本市住房保障规划和年度建设任务目标选址，应当符合国土空间规划，做到统筹兼顾、合理布局。

公共租赁住房应当按照国家有关标准配套建设城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、污水与垃圾处理等市政基础设施，以及教育、医疗卫生、商业、养老、托幼、文化体育等公共服务设施。

**第八条** 公共租赁住房建设用地纳入本年度土地供应计划，并优先保障供应。

政府组织或委托建设的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应，并按规定减免相关费用。以其他方式投资建设公共租赁住房，建设用地可采用出让、租赁或作价入股等方式有偿供应，并将所建公共租赁住房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等作为土地供应的前置条件。

**第九条** 依法收回使用权的国有土地和储备土地应优先安排用于公共租赁住房建设。商品住房库存大时，可按市场化、法制化原则适当改建或收购已建成存量商品住房用作公共租赁住房，积极盘活利用闲置土地和房屋，避免重复建设造成浪费。

**第十条** 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，单套建筑面积要严格控制在60平方米以下。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应落实《宿舍建筑设计规范》的有关规定。

**第十一条** 公共租赁住房保障资金按下列渠道筹集：

- （一）中央或省安排的专项补助和以奖代补资金；
- （二）市财政预算安排资金；
- （三）按宗地直接提取不低于土地出让收入总额3%比例的资金；
- （四）住房公积金增值收益扣除管理费和贷款风险准备金后上缴市财政的城市廉租住房建设补充资金；
- （五）统贷统还、债券融资和商业银行贷款等资金；
- （六）公共租赁住房租金收入；

- (七) 公共租赁住房配建的商业用房和商品住房租售收入;
- (八) 政府规定的其他可用资金;
- (九) 社会捐赠资金;
- (十) 社会投资。

**第十二条** 公共租赁住房的房源筹集和运营、出租和承租等按照国家有关规定享受优惠政策。

**第十三条** 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”。政府持有产权的公共租赁住房原则上只租不售，社会建设投资权益可依法转让。

政府投资已建成或在建的廉租住房、社会配建无偿移交政府的公共租赁住房由政府指定机构持有产权和运营管理。

社会投资、企业和企业参股投资等非政府投资方式建设的公共租赁住房，由投资人持有产权，纳入政府运营管理范畴。

### 第三章 申请审核

**第十四条** 申请公共租赁住房的申请人应当年满十八周岁且具备完全民事行为能力，以家庭为单位，每个家庭确定1名符合条件的家庭成员为申请人，配偶或具有法定赡养、抚养、扶养关系的家庭成员为共同申请人。

同一户籍上的多个婚姻家庭可以分别申请，但家庭成员不能有重叠，夫妻之间不得拆分。

未婚年满28周岁、离婚或丧偶可以作为单身人士申请，本人作为申请人，但二十四条第（一）项除外。

申请人和共同申请人只限申请承租一套公共租赁住房。

**第十五条** 公共租赁住房保障对象按照家庭收入、户籍情况分为城镇低收入住房困难家庭、城镇住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员。

**第十六条** 城镇低收入住房困难家庭，申请公共租赁住房保障应当同时符合以下条件：

（一）申请人及家庭成员具有本市市区户口；

（二）申请人或家庭成员享有最低生活保障（低保证、特困证）；

（三）申请人及家庭成员在本市城市规划区范围内没有私有房产（包括预售商品房、宅院，原有房产拆除后属拆迁安置补偿对象的）或家庭人均住房面积在25平方米（含25平方米）以下，无非居住类房屋；

（四）法律、法规、规章和本市政府规定的其他条件。

**第十七条** 城镇住房困难家庭，申请公共租赁住房保障应当同时符合以下条件：

（一）申请人及家庭成员具有本市市区户口；

（二）申请人及家庭成员在本市城市规划区范围内没有私有房产（包括预售商品房、宅院，原有房产拆除后属拆迁安置补偿对象的）或家庭人均住房面积在30平方米（含30平方米）以下，

无非居住类房屋；

（三）法律、法规、规章和本市政府规定的其他条件。

**第十八条** 新就业无房职工申请公共租赁住房保障应当符合以下条件：

（一）具有本市户口或具有本市区居住证；

（二）具有教育部承认的大专及以上学历且毕业未满5年；

（三）与企业签订劳动合同（自主创业的提供相关证照），新入职（不超过三年）行政事业单位工作人员；

（四）家庭成员在本市区范围内无房产且未享受过其他租赁性保障住房或租赁补贴。

**第十九条** 城镇稳定就业的外来务工人员，申请公共租赁住房保障应当符合以下条件：

（一）非本市市区户籍或具有本市区居住证；

（二）与企业签订劳动合同（自主创业的提供相关证照）；

（三）连续在沁缴纳社保6个月以上；

（四）家庭成员在本市区范围内无房产且户籍地未享受过其他租赁性保障住房或租赁补贴。

**第二十条** 申请公共租赁住房时，申请人应根据不同条件提供相应的户籍、住房、工作、婚姻等申请材料，对申请材料的真实性负责。申请人应当书面同意、配合公共租赁住房管理部门核实其申报信息。在申请过程中，申请人提供的申请材料不能说明情况的，应提供相关证明。

**第二十一条** 对于新就业无房职工和外来务工人员较多的单位，可以向市住房保障主管部门提出整体租赁公共租赁住房申请。对在开发区或园区周边等集中建设面向用工单位或园区就业人员出租的公共租赁住房，用人单位可以代表本单位职工申请。

**第二十二条** 公共租赁住房申请应遵循下列程序，申请程序分为以下两种情形。

1. 城镇低收入住房困难家庭和城镇住房困难家庭按照下列程序办理：

（1）按照属地原则，申请人向居住地或户籍所在社区居委会提出书面申请，填写《沁阳市公共租赁住房申请审批表》；

（2）社区居委会在接到申请之日起5个工作日内，提出初审意见，并将材料报送辖区办事处。

（3）办事处应当自收到申请材料之日起5个工作日内，就申请人及其家庭成员是否享有城市低保和私有房产情况提出复审意见并张榜公示，公示期限为5个工作日。公示期满后，将复审意见、公示证明和申请材料一并报送市住房保障主管部门。

（4）市住房保障主管部门应当自收到申请材料之日起5个工作日内，将申请人的有关申请材料转送市不动产登记中心、市民政局。

（5）市不动产登记中心、市民政局应当自收到申请材料之日起5个工作日内，就申请人及其家庭成员房产登记情况、享受低保情况提出审核意见，并反馈市住房保障主管部门。

(6) 市住房保障主管部门在收到市不动产登记中心、市民政局的审核意见后，5个工作日内对申请人是否符合保障条件提出终审意见。

(7) 经审核符合保障条件的，市住房保障主管部门予以公示，公示期限为5个工作日；对经公示无异议或者异议不成立的，登记为保障对象，并向社会公开登记结果。

经审核不符合保障条件的，市住房保障主管部门应当书面通知申请人，说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以自收到告知之日起5个工作日内向市人民政府申请复议。

## 2. 新就业无房职工、外来务工人员按照下列程序办理：

(1) 申请人向市住房保障主管部门提出书面申请，填写《沁阳市公共租赁住房申请审批表》；

(2) 申请人按照本办法第三章第十八、十九条规定内容提交申请材料；

(3) 经审核，对符合保障条件的，由市住房保障主管部门予以公示，公示期限为5个工作日；经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房保障对象，并向社会公开登记结果。

经审核不符合保障条件的，市住房保障主管部门应当书面通知申请人，说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以自收到告知之日起5个工作日内向市人民政府申请复议。

**第二十三条** 市住房保障主管部门负责将保障对象申报资料整理归档，汇总成册，按户建立档案，将相关信息全部录入电脑，建

立信息库，便于公共租赁住房档案的动态管理，使管理方式科学、规范、高效、透明。

**第二十四条** 申请人或共同申请人有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房：

- （一）年满65周岁的单身居民且申请人无赡养、抚养、扶养关系共同申请人的；
- （二）已办理商品房买卖合同登记备案，且超过人均住房面积的；
- （三）在本市享受拆迁安置补偿，且超过人均住房面积的；
- （四）载入公共租赁住房保障失信档案、征信黑名单或被列入“失信人名单”的；
- （五）其他不符合公共租赁住房保障的情形。

## 第四章 轮候配租

**第二十五条** 公共租赁住房配租实行轮候制度。优化轮候规则，坚持分层实施，梯度保障。对符合条件的城镇低收入住房困难家庭，依申请顺序实现应保尽保。登记为轮候保障对象的，轮候期一般不超过3年。

轮候对象有以下情况之一的视同放弃当次住房保障资格，且5年内不再予以住房保障。超出3年轮候期的，需要重新申请。

- （一）未在规定时间内、地点参加选房的；

- (二) 参加选房但放弃所选定的住房的;
- (三) 已选房但未在规定时间内签订租赁合同的;
- (四) 签订租赁合同后6个月未入住的;
- (五) 其他放弃住房保障的情况。

**第二十六条** 登记为公共租赁住房保障对象的城镇低收入住房困难家庭，可以申请租赁住房货币补贴或者实物配租。

货币补贴是指市人民政府向市区城镇低收入住房困难家庭发放租赁住房补贴，由其自行承租住房。采取货币补贴方式的，补贴标准由市住房保障主管部门根据当地经济发展水平、市场平均租金、城市低收入住房困难家庭的经济承受能力等因素制定，报市人民政府批准后执行。

实物配租是指市人民政府向住房保障对象提供公共租赁住房，并按照规定标准收取租金。

**第二十七条** 登记为公共租赁住房保障对象的城镇住房困难家庭、新就业无房职工、外来务工人员，只进行实物配租。

**第二十八条** 公共租赁住房配租应当坚持公开、公平、公正原则，采取公开摇号或者按序轮候方式配租。

市住房保障主管部门应当制定《公共租赁住房配租方案》，并向社会公布。

因土地房屋征收、城镇危险房屋搬迁等原因需要过渡安置的，公共租赁住房可以定向配租给本市政府指定的单位，由指定单位协同安置户同住房保障主管部门签订租赁合同，并负责到期房屋

腾退工作。

**第二十九条** 市住房保障主管部门会同有关部门，按照略低于同地段同品质住房市场租金水平，合理确定所辖行政区域的公共租赁住房租金标准，报市人民政府批准后实施。公共租赁住房租金标准应当适时调整，并向社会公布。

**第三十条** 审核通过的城镇最低生活保障家庭、特困人员、优抚对象等本市确定的优先对象，在同等条件下可以优先配租。

**第三十一条** 企事业单位投资的公共租赁住房的供应对象范围可以规定为本单位职工；社会力量投资的公共租赁住房，本单位有需求的由单位代表本单位职工申请，承租人应为符合审核登记条件的分配对象。

**第三十二条** 配租对象选择公共租赁住房后，市住房保障主管部门应当与配租对象签订租赁合同。租赁合同签订前，应当将租赁合同中涉及承租人责任的条款内容和应当退回公共租赁住房的情形向承租人明确说明。租赁期限一般不超过5年。

## 第五章 使用退出

**第三十三条** 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经申请人申请和市住房保障主管部门书面同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

**第三十四条** 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。

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，不足部分由同级财政补助。

**第三十五条** 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责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，不得擅自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。

市政府投资建设的公共租赁住房租金收缴、维护养护、日常巡查、资产管理等运营管理事项由市住房保障主管部门负责。

社会力量投资建设的公共租赁住房运营和维护、管理由房屋所有权人负责，可委托政府机构运营，并可以收取相应的管理费用，市住房保障主管部门负责监督管理。

**第三十六条** 政府投资集中建设的公共租赁住房小区，物业管理通过政府购买服务方式，选定物业公司，定期对公共租赁住房检查、巡查、维修、养护。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。

物业管理实行保本经营，小区内居住的保障家庭应遵守该小区物业管理规约。

**第三十七条** 承租人应当按照本办法规定和租赁合同约定使用公共租赁住房，承租的公共租赁住房只能用于自住。

承租人应正常使用房屋及附属设施。因使用不当造成房屋、附属设施损坏的，承担维修或赔偿责任。

**第三十八条** 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。

承租人拒不退回公共租赁住房的，市住房保障主管部门有权要求其限期退回；逾期不退回的，市住房保障主管部门通过司法途径解决。

**第三十九条** 拖欠租金累计6个月以上的，应当腾退所承租的公共租赁住房，拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或其委托运营单位通过司法途径解决，要求承租人腾退公共租赁住房。

**第四十条** 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向市住房保障主管部门提出申请。

市住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人资格进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。经审核不符合城镇低收入住房困难家庭但符合城镇住房困难家庭条件的，按照城镇住房困难家庭的差别化租金予以收缴；经审核不符合城镇住房困难家庭

资格的，应当腾退公共租赁住房。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，市住房保障主管部门通过司法途径要求承租人腾退公共租赁住房，并补足租金。

**第四十一条** 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，不再符合公共租赁住房配租条件的；

（三）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，市住房保障主管部门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，应当按照市场价格缴纳租金；拒不缴纳租金的，市住房保障主管部门通过司法途径要求承租人腾退公共租赁住房，并补足租金。

## 第六章 监督管理

**第四十二条** 承租人工作、收入、住房及家庭成员等情况发生变化的，应当主动向市住房保障主管部门申报。

市住房保障主管部门应当每年组织对承租人资格进行核查，有关部门和单位应当配合。对不再符合条件的，取消租住资格，

解除租赁合同。

**第四十三条** 市住房保障主管部门或运营单位应当检查公共租赁住房使用情况，建立健全协同治理住用监管机制，可以采取走访入户、联合核查、群防群治等措施实施监管，有关单位和个人应当配合。

**第四十四条** 任何单位和个人不得从事公共租赁住房的申请、租赁等经纪业务，不得发布公共租赁住房申请服务等经纪信息。对涉及的违规行为，住房城乡建设、公安、网信、市场监管等部门按职责分工依法查处。构成犯罪的，依法移送司法机关。

## 第七章 法律责任

**第四十五条** 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。

**第四十六条** 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由市住房保障主管部门责令限期改正，并由相关执法部门处3万元以下罚款：

1. 向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
2. 未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
3. 改变公共租赁住房的保障性质、用途，以及配套设

施的规划用途的。

**第四十七条** 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，市住房保障主管部门不予受理，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，由相关执法部门处以 1000 元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，市住房保障主管部门取消其登记；已承租公共租赁住房的，市住房保障主管部门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，市住房保障主管部门通过司法途径解决，承租人自退回公共租赁住房之日起 5 年内不得再次申请公共租赁住房。

**第四十八条** 承租人有下列行为之一的，由市住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违规行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，由相关执法部门处以 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：

1. 转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
2. 改变所承租公共租赁住房用途的；
3. 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
4. 在公共租赁住房内从事违法活动的；
5. 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

有前款所列行为，承租人自退回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。

## 第八章 附 则

**第四十九条** 本办法实施前已取得配租资格的申请人，仍按原申请条件保留配租资格。本办法实施前已承租公共租赁住房的承租人，仍保留其承租资格；租赁合同期满后按本办法执行。

本办法自印发之日起施行，原《沁阳市公共租赁住房管理办法》沁政办〔2020〕39号，同时废止。

**第五十条** 本办法由市住房保障主管部门负责解释。