

东至县人民政府办公室文件

东政办〔2020〕47号

东至县人民政府办公室关于印发东至县 公共租赁住房管理实施细则的通知

各乡、镇人民政府，东至经济开发区、大渡口经济开发区管委会，
县政府各部门、各直属机构：

《东至县公共租赁住房管理实施细则》已经县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。



东至县公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

为健全我县住房保障体系，完善公共租赁住房管理，根据《安徽省保障性住房建设和管理办法》（省政府248号令）、《池州市公共租赁住房管理办法》（池政〔2019〕59号）规定，结合我县实际，制定本实施细则。

第一条 本实施细则适用于本县行政区域范围内公共租赁住房的建设、筹集、分配、租后管理、配售和住房租赁补贴发放的监督管理工作。

本实施细则所称的公共租赁住房，是指政府投资建设，面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员出租，解决其阶段性居住需求的保障性住房。包括已经建设的原廉租住房和公共租赁住房，统称公共租赁住房（以下简称“公租房”）。

鼓励企业或其他社会机构投资筹集、运营、管理公租房，享受政府投资公租房优惠政策。

第二条 公租房资源实行统筹安排，并轨运行，统一运营，统一管理。

第三条 公租房保障实行实物配租和租赁补贴并举，申请家庭可自行选择一种保障方式。推行“租补分离”政策，鼓励申请家庭通过市场租赁住房，解决其住房困难问题。公租房保障与本

县新引进高层次人才租房补贴及人才公寓政策，不得重复享受。

第四条 公租房配租和住房租赁补贴发放，实行申请、审核、公示、轮候制度。

第五条 县住房和城乡建设局（以下简称“县住建局”）是县住房保障主管部门，具体负责住房保障政策的制定，主城区公租房日常管理工作，编制公共租赁住房保障规划和年度计划，指导监督各乡镇人民政府、开发区管委会（以下简称“乡镇（开发区）”）住房保障工作。县保障性住房服务中心（县保障房管理办公室）为公租房管理的日常工作机构。

县民政局负责审查核实申请对象的收入和财产状况；县财政局负责向符合条件的保障对象发放住房租赁补贴或者住房租金补助；县发改委、县审计局、县纪委（监委）、县公安局、县自然资源和规划局、县退役军人事务管理局、县残联、市住房公积金东至县管理部、金融、证券和保险机构等部门按照各自职责，协同做好公租房保障管理工作。

尧渡镇政府负责本辖区居民公租房的申请受理、资格初审工作。其它乡镇（开发区）负责本辖区内公共租赁住房需求登记统计、申请受理、准入资格审核、租赁补贴发放、实物配租、信息录入管理和相关的租后管理工作，负责政府投资的保障性住房项目建设、房源使用管理服务等工作。各乡镇（开发区）应健全住房保障管理机制，明确工作机构，落实工作人员，保障工作经费。

第二章 规划、计划和房源筹集

第六条 公租房五年规划和年度计划由县住建局会同县发改、自然资源和规划、财政等部门，结合我县经济社会发展状况、国土空间规划、人口状况、住房市场供求关系以及公共租房的需求情况编制，报县政府批准后实施。

公租房建设应充分考虑住房困难群体对交通、就业、就学、就医等要求，合理安排区位布局。

第七条 公租房通过以下渠道筹集：

（一）县、乡镇（开发区）政府直接投资新建、收购、改建、在市场长期租赁等；

（二）在普通商品住房、棚户区（危旧房）改造、征迁安置房等项目中配建；

（三）在符合规划条件前提下，企业利用自用土地建设或利用闲置房屋改建；

（四）机构投资者或房地产企业投资筹集；

（五）其他渠道。

第八条 新建公租房应当依据公租房发展规划和年度建设计划，科学编制土地供应计划，确保公租房用地优先安排、应保尽保。储备土地和收回使用权的国有土地，优先安排保障性住房建设。

在普通商品住房、棚户区（危旧房）改造、征迁安置房等项目中配建公租房的，应在土地出让条件中对配建套数、户型面积、

交付时限等予以明确。

第九条 公租房建设，以建筑面积60平方米以下的小户型为主，满足基本居住需求。建设装修标准应严格执行《安徽省保障性住房建设标准》（DB34/5030-2015）。

第三章 资金和优惠政策

第十条 公租房资金通过以下渠道筹集：

（一）上级安排的专项补助资金；

（二）财政年度预算安排的资金；

（三）从土地出让收益安排；

（四）住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后用于公租房建设的补充资金部分；

（五）政府债券资金；

（六）企业债券；

（七）银行贷款；

（八）公共租赁住房租、售收入；

（九）其它资金。

第十一条 公租房建设资金、租售收支实行专户管理，专款专用，不得挪作他用。

第十二条 公租房建设、运营、租售，依据国家、省、市有关规定，免收行政事业性收费和政府性资金。

第四章 保障对象及准入条件

第十三条 符合下列条件之一的城镇居民，纳入所在地公租房保障范围，各乡镇（开发区）结合本地公租房房源情况，可确定一定数量的公租房面向住房困难面广的行业单位集中配租。

（一）具有本行政区域内城镇户籍的中低收入住房困难家庭，应同时符合下列条件：

1. 住房条件

在本县无住房或家庭人均住房建筑面积（含经营性质用房）低于15平方米且住房建筑面积（含经营性质用房）不超过50平方米。未享受房改房、经济适用住房等政策性住房；未在申请前5年内转让过自有住房且不超过本细则规定的住房困难条件，但因重大疾病、意外伤害原因将原住房转让造成住房困难的除外。

2. 收入条件

人均年收入不高于上年度本县城镇居民人均可支配收入的70%。

3. 财产标准

申请人及共同申请人家庭财产人均不得超过10万元，且家庭总财产不得超过30万元的家庭；未登记拥有小型载客汽车或5万元以上（按购置价格认定）其他车辆。车辆遗失的，由公安部门确认。

（二）新就业无房职工。应当持有大中专院校、职校毕业证书，在本县签订1年以上劳动合同，并缴纳社会保险，在劳动合

同所在地无住房（含经营性质用房），公租房配租原则上不得超过5年。

（三）机关事业单位无房家庭。县城机关事业单位正式职工，在县城规划区范围内无住房（含经营性质用房）、未享受过福利性住房政策、其家庭成员未开办企业或参股经营性活动、申请之日起前5年内未享受棚房区改造征迁安置政策、未转让过自有住房，但因重大疾病、意外伤害原因将原住房转让造成住房困难的除外。

（四）稳定就业的外来务工人员。应当在本县签订劳动合同并就业1年以上，缴纳社会保险3年以上，办理了《东至县居住证》，在劳动合同所在地无住房（含经营性质用房）。

（五）具有本行政区域农村户籍的居住在城镇规划区范围内的中低收入家庭且自愿放弃宅基地转为城镇居民的。

公租房或住房租赁补贴申请人应当年满18周岁，具有完全民事行为能力。

第十四条 城镇居民家庭、稳定就业的外来务工人员申请公租房实物配租或住房租赁补贴，向所在的乡镇提出，并提交下列材料：

（一）《东至县公租房配租或住房租赁补贴申请表》；

（二）家庭成员身份证件、户口簿、婚姻状况证明复印件（查验原件）；

（三）符合优先保障条件需要提供的相应证明材料；

第十五条 机关事业单位新就业无房职工、无房家庭申请公租房实物配租或住房租赁补贴的，向所在单位提出，并提交如下材料：

- （一）《东至县公租房配租或住房租赁补贴申请表》；
- （二）申请人身份证、户籍证明文件或居住证、劳动（聘用）合同；
- （三）单位提供住房情况证明；
- （四）其他需要提供的相关材料。

第五章 申请与审核

第十六条 主城区城镇家庭、个人和外来务工人员申请公租房或者住房租赁补贴的，应当向尧渡镇提交申请。机关事业单位新就业无房职工及无房家庭向所在单位申请。申请人应当如实申报住房、人口、收入和财产状况，不得隐瞒、虚报或者伪造，并书面同意审核机关核实其申请信息。审核机关核实申请人住房、人口、收入和财产状况等情况时，有关单位和个人应当提供便利，按规定出具相关证明材料，并对所出具材料的真实性负责。

第十七条 申请公租房或者住房租赁补贴，按照下列程序审核：

- （一）初审。尧渡镇（单位）应当自受理申请之日起10个工作日内，对申请人住房、人口、收入和财产状况提出初审意见。符合条件的，提出初审意见之日起2个工作日内在申请人所在社

区、家庭成员所在单位公示，公示时间不少于7个工作日。公示期满2个工作日内，对公示无异议或者经查证异议不成立的，将初审意见和申请材料报县住建局。

（二）审核。县住建局应当自收到初审意见和申请材料之日起5个工作日内，会同民政、公安、人力资源社会保障、金融、工商、住房公积金管理等单位，对申请人收入和财产状况进行调查核实，15个工作日内完成审核意见并确定租金补助档次。

（三）登记。经审核符合条件的，由县住建局在县政府网站上公示申请人名单及其住房和收入状况，公示时间不少于7个工作日。公示期满，对公示无异议或者经查证异议不成立的，登记为住房保障对象，书面通知申请人，并通过政府网站向社会公开。

第十八条 经审核不符合条件的，审核单位应当退回申请，书面告知申请人，并说明理由。申请人有异议的，可以自收到书面告知之日起15个工作日内，向审核单位申请复核。审核单位应当自收到复核申请之日起7个工作日内进行复核并提出复核意见。经复核原审核意见错误的，应当改正，并书面告知申请人；经复核原审核意见正确的，应当将复核结果书面告知申请人。

第十九条 符合公租房保障条件的家庭，按申请时间的先后顺序轮候，有下列情形之一的优先予以保障，按以下顺序梯次轮候：

（一）经房屋安全鉴定应停止使用或整体拆除住房的本县居民家庭。

（二）经民政部门认定的“三无”老人。

（三）低保家庭，同等条件下，优先解决家庭成员中有70岁以上老人、重大疾病、残疾的家庭。申请人是因病因残单独享受低保的，应与其户口簿上直系亲属进行整户审核。

（四）独生子女伤残、死亡和计划生育手术并发症（三级以上）的计划生育特殊家庭。

（五）房屋征收或棚户区改造项目范围内无经济能力回购产权调换房屋的被征收人家庭；在房屋征收范围内租住，因公共利益被征收后，在本县无其他产权房屋的本县居民家庭。

（六）政府引进的特殊专业人才和在东至工作的市级以上劳模、全国英模、见义勇为、荣立二等功以上的复转军人，符合《优抚对象住房优待办法》（民发〔2014〕79号）的优抚对象，四级以上残疾人员家庭。

第二十条 申请住房租赁补贴，经复核并公示无异议的，按照规定的标准发放住房租赁补贴。县住建局应当会同县财政局于每年第三季度根据当年住房租赁补贴发放和需求等情况，制定下年度住房租赁补贴发放计划。

第二十一条 各部门应优化申请审核流程、压缩办事时限，推行“互联网+住房保障”政务服务，实现部门数据共享、线上全程办理。

公租房或者住房租赁补贴申请及审核程序其它乡镇（开发区）可以参照主城区执行。

第六章 实物配租与租售

第二十二条 县住建局负责制定年度主城区公租房分配方案，报请县政府批准后实施。对于特定区域公房征迁实行的公租房分配，由征收部门会同县住建局以及相关部门共同制定分配方案，报请县政府批准后实施。乡镇（开发区）由所在地住房保障机构制定公租房分配方案，报请所在地乡镇政府（开发区）批准后实行。

第二十三条 公租房实物配租实行分类轮候制度。县住建局结合公租房筹集情况，按照摇号等方式对在规定时限内登记的申请户进行排序，分别建立轮候名册，并将公共租赁住房的地段、户型、面积、交付期限及分配对象等信息及时向社会公开。运营机构应当根据县住建局的分配结果，自确定分配之日起5个工作日内，与保障对象签订公租房租赁合同，并纳入保障性住房基础信息管理平台管理。社会力量投资、运营的保障性住房，其保障对象应当为经县住建局登记的保障对象，并纳入公租房基础信息管理平台管理。

第二十四条 推行公租房租金“租补分离”制度。主城区公租房租金标准参照同时期、同时段、同类别商品住房市场租金水平确定，由县发改委会同县住建局、县财政部门测算，报县政府批准，每2年向社会公布一次，租金收入按照政府非税收入管理

的有关规定缴入财政专户，实行收支两条线管理，专项用于公共租赁住房及配套设施的维护、管理。乡镇（开发区）负责提出本地公租房市场租金标准，报县发改委批准。

承租公租房的，租金支出超过家庭合理承受能力的部分，经本人申请，县住建局审核后报县政府批准，县财政局给予租金补贴。持有民政部门核发的城市（农村）居民最低生活保障证的家庭发放 90%的租金补贴，其他类型的中低收入家庭发放 70%的租金补贴，新就业无房人员、机关事业单位无房家庭和外来务工人员发放 50%的租金补贴。不按时缴纳租金、物业费、水电费的承租人，不享受租金补贴优惠政策。租金补贴返还原则上不得超过承租人缴纳租金时间的三个月，城市（农村）居民最低生活保障的家庭实行即交即返。

第二十五条 主城区公租房运营管理服务机构由县住建局通过政府购买服务方式确定，负责公租房的使用管理以及后期维护等工作，按标准向承租户收取物业使用费、房租以及水电、燃气等费用，建立公租房入住人员档案登记工作，做到一户一档。配合住房保障机构做好一年一度的公租房入住人员的资格审定以及公租房腾退工作。将腾退房源作为下一年度空余房源进行分配，不得擅自改变公租房使用用途，不得质押、出售或租赁给不符合保障对象条件的人员。

乡镇、园区、企业等筹资集中建设的公租房小区，可通过招

投标方式，选择专业化的物业服务企业管理，也可由承租人自我管理、自我服务。在其他项目中配建的公租房，纳入项目统一的物业管理。鼓励物业服务企业在招聘人员时，同等条件下优先聘用小区内承租家庭中有劳动能力的成员从事相应物业服务工作。

第二十六条 公租房未经县政府批准，任何单位或个人一律不得出售或转售。

土地划拨性质的公租房需经划拨转出让批准后，方可出售。公租房出售价格按照不高于同期同地段同类别商品房市场价格的80%确定，具体出售价格及所得款项处置由产权单位报请县政府研究决定。承购人转让公租房后，不得再次申请城镇住房保障。

第二十七条 公租房承租人申请购买现承租房屋，应向县住房保障机构提出申请，经县政府批准后，符合条件的，凭县住房保障主管部门出具的《公租房配售通知书》，与产权机构办理购买手续。

第二十八条 承购人符合住房公积金贷款条件的，可申请住房公积金贷款。

第二十九条 企业利用自有土地建设的成套公共租赁住房，不得出售。

第七章 租赁补贴

第三十条 登记为住房租赁补贴保障对象后，按照标准发放住房租赁补贴，由其自行租赁房屋。

第三十一条 租赁补贴的面积标准，由县建局根据本区域申请对象家庭的成员数量、公租房实物配租保障面积等情况合理确定，户均租赁补贴面积不超过60平方米，人均不超过15平方米，单身户租赁补贴面积不超过20平方米。

每平方米租赁补贴标准，由县住建局会同县财政局根据本区域住房租赁市场的租金水平、申请对象的支付能力和财产状况等因素，合理测算并分档确定租赁补贴标准，租赁补贴标准随市场租金变化进行定期动态调整。除城镇低保住房困难家庭、城镇住房救助对象等特困人员可以按市场租金水平确定租赁补贴标准外，其他类型保障对象的租赁补贴标准，最高不高于市场租金水平的80%。

住房租赁补贴年度实施方案由县住建局会同县财政局共同研究制定，经县政府同意后实施。

第三十二条 租赁补贴由县财政局按季发放至符合条件的保障对象的金融账户。新就业无房职工、外来务工人员累计领取公租房租赁补贴期限不超过24个月。

第八章 租后管理

第三十三条 各乡镇（开发区）应成立或委托专业的公租房运营管理机构，统一负责所辖区域保障性住房的租赁经营、租金收取、后期维修、物业管理等工作。县本级建设的公租房由县住房保障部门统一配租，经县政府审定的运营机构管理。公租房租

售收入严格按照《东至县保障性安居工程资金管理办法》要求，实行收支两条线管理，不得挪作用于其他项目费用或办公经费。公租房改造装潢、维护、配套设施等费用纳入同级财政预算保障。

第三十四条 公租房保障对象有下列行为之一的，应当解除租赁合同，退回其承租的公租房，停止发放住房租金补助或住房租赁补贴，5年内不得申请公租房保障：

（一）采取隐瞒、虚报、伪造、提供虚假证明材料等方式骗取公租房保障的；

（二）转租、转借公共租赁住房的；

（三）改变公租房结构或使用性质的；

（四）无正当理由连续空置6个月以上的；

（五）拖欠租金累计6个月以上的；

（六）在公租房中从事违法活动的；

（七）违反租赁合同约定的其他情形。

第三十五条 承租人通过购买、获赠、继承等方式在本县内获得其他住房的，或在租赁期内超过政府规定收入、财产标准的，或不在本县就业和居住的，应当退出公租房。

承租人确有特殊困难不能退出的，由本人申请，经县住建局审查同意，可以申请不超过12个月的延长期。延长期内，停止发放租金补贴。

第三十六条 按照相关规定和合同约定应当退出拒不退出的，由县住建局责令其搬迁，拒不执行的，可以依法申请人民法

院强制搬迁。

县、乡镇（开发区）住房保障机构应严格落实住房保障失信行为“黑名单”制度，将有严重失信行为的住房保障家庭申请人和关联单位列入“黑名单”，并采取相关限制申请等措施。

第九章 监督管理

第三十七条 县、乡镇（开发区）住房保障机构应当会同相关部门对保障对象的住房、人口、收入和财产变动情况，定期进行抽查。抽查结果作为调整公租房、住房租赁补贴和租金补助的依据。

第三十八条 县、乡镇（开发区）住房保障机构应当分别建立公租房档案，详细记载规划、计划、建设和住房使用，承租人和购房人的申请、审核、轮候、配租、配售、租金补助、住房租赁补贴以及违法违规情况等有关信息，主动接受社会及舆论监督。有关部门接到违法违规违纪行为检举和控告的，应当依照各自职责及时核实并做出处理。

第三十九条 住房保障相关部门及其工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害公租房保障申请人、承租人、购买人合法权益的，按照《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（安徽省人民政府令第248号）有关规定处理。

第四十条 房地产中介机构接受委托，代理公租房转借、转

租，或者代理未经审核同意的公共租赁住房转让的，由相关部门依法对其进行处理。

第十章 附 则

第四十一条 本细则在实施中的具体问题由东至县住房和城乡建设局负责解释。

第四十二条 本细则自印发之日起施行。2014 年 4 月东至县人民政府印发的《东至县保障性住房建设管理暂行办法》同时废止。

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委监委，县法院，县检察院，县人武部。
