



关于印发《池州市廉租住房和公共租赁住房并轨运行实施细则》的通知

江南产业集中区规划建设部，各县（区）住房城乡建委、九华山建设环保处，开发区、站前区建设环保局：

现将《池州市廉租住房和公共租赁住房并轨运行实施细则》印发给你们，请予遵照执行。

2014年11月11日



池州市廉租住房和公共租赁住房并轨运行实施细则

第一章 总 则

第一条 全面推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行，解决城镇低收入和中等偏下收入家庭住房困难问题，根据《住房和城乡建设部、财政部、国家发改委会关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）、《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（省政府第248号令）、《安徽省住房城乡建设厅关于推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》（建保[2014]145号）、《池州市保障性住房建设管理办法》（池政[2012]77号）等文件精神，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于全市范围内公共租赁住房的建设、申请、准入、分配、退出、租售等管理工作。

第三条 廉租住房和公共租赁住房并轨后，统称为公共租赁住房。

第四条 廉租住房和公共租赁住房并轨运行，坚持统筹建设、并轨运行，分层实施、梯度保障，统一管理、管办分开的原则。

第五条 廉租住房和公共租赁住房并轨运行后，建设标准不变；申请中央省补助资金渠道不变；享受的各项优惠政策不变；县级配套资金标准不变；申请程序不变。

第二章 申请受理及审核



第六条 公共租赁住房供应对象为城镇中等以下收入住房困难家庭和新就业职工、外来务工人员中的住房困难家庭。

第七条 保障对象为当地城镇中低收入住房困难家庭。申请住房保障应当以家庭为单位，并符合以下条件：

（一）申请人必须年满18周岁，具有当地城镇户口，或进城落户满1年，在当地实际居住或工作且取得《池州市居住证》；

（二）家庭人均年收入在当地上一年度城镇居民家庭人均可支配收入以下；

（三）无住房户或家庭人均住房建筑面积在15平方米以下的家庭；

（四）家庭成员相互之间应当具有法定的赡养、扶养或者抚养关系，包括申请人及配偶、父母、未婚子女等；

（五）其他因灾、因病、致残等特殊经济困难家庭。

申请人应提交以下材料：

（一）申请家庭提出的书面申请；

（二）家庭成员的户籍证明、身份证明，已婚申请人提供结婚证；

（三）家庭住房状况的证明。家庭成员有住房的，提供现住房证明（《房地产权证》或产权证明）；租赁单位公房或者私房的，提供租赁合同；

（四）家庭经济收入情况证明；

（五）属于军烈属、残疾人的，提供相关证明；



（六）属于重大疾病的，提供二级以上医院出具的重大疾病诊断证明；

（七）其他相关材料。

上述证明材料，由社区、申请人所在工作单位、公安、民政、房管部门对原件核对无误后签字并加盖印章。

前款规定的各类证明材料，应当提交经申请人签字确认的复印件，并提供原件由受理人负责核对。

第八条 保障对象为新就业人员、外来务工人员应符合下列条件：

（一）申请人应年满18周岁，与用人单位签订1年以上劳动合同，且在城区连续缴纳1年以上的社会保险费或住房公积金的人员。在城区连续缴纳1年以上社会保险费且在主城区居住1年以上的灵活就业人员。国家机关、事业单位在岗工作人员。新就业人员工作不满5年，外来务工人员为本地行政区域以外人员。

社会保险费、住房公积金的缴纳时限从申请之日起往前计算。

（二）申请人和共同申请人在城区无私有产权住房（包括已签订合同未取得产权证的房屋），未承租公房或廉租住房，且从申请之日起前3年内在主城区未转让住房。或家庭人均住房建筑面积低于15平方米的家庭。

申请人需提供的材料：

1. 身份证明：城区户籍的申请人和共同申请人出具公安机关制发的居民身份证和户口簿；非城区户籍的申请人出具公安机关制发的居民身份证和居住证。



2. 婚姻状况证明：已婚人员需提供结婚证明。

3. 务工单位或企业工商营业执照或税务登记证。

4. 工作、收入和社会保险费或住房公积金缴费证明：

（1）签订劳动合同的申请人提供劳动合同，单位出具收入证明和住房公积金缴费证明，社会保险经办机构出具社会保险缴费证明。

（2）国家机关、事业单位在岗工作人员由所在工作单位出具证明。

（3）灵活就业人员由行业主管部门出具证明。

5. 住房情况证明：由户籍所在地社区、村、镇人民政府出具。住房困难家庭需出具房屋租赁凭证或房屋权属证书。

6. 其他需提供的材料：

（1）引进的特殊专业人才由县人社部门出具相关证明；

（2）省部级以上劳模、英模提供相关证书；

（3）荣立二等功以上的复转军人提供相关证书；

以上规定材料属证明的提交原件，属证件、证书或合同的提交复印件，并提供原件由受理人负责核对。

第九条 各地街道（社区）或镇人民政府应设立住房保障受理窗口，安排专人负责，统一受理公共租赁住房申请和资格初审工作。

第十条 符合条件的城镇中低收入住房困难家庭申请保障性住房向所在地社区提出申请。



（一）社区在受理城乡低收入住房困难家庭申请之日起5个工作日内，对申请人的书面申请及有关证明材料真实性进行核实。经核实符合条件的，将结果上报至街道办事处（镇）。

（二）街道办事处（镇）在10个工作日内通过入户调查、邻里访问、信函索证等方式进行初审，将初审符合条件的对象在社区及所在单位公示，公示时间不少于10日。经公示无异议或异议不成立的，将初审意见会同申请材料报住房保障管理机构。

（三）县区、管委会住房保障管理机构自收到材料起15个工作日内，会同有关部门核查申请对象家庭收入、住房情况、家庭财产等相关信息。经复核符合条件的在网站予以公示，公示时间不少于10日。

（四）对公示无异议或异议不成立的，作为住房保障对象予以登记，纳入轮候库，向社会公开登记结果，并通知申请人。

第十一条 外地来池务工及新就业人员申请保障性住房，由用人单位审核后，统一向当地人社部门提出申请。人社部门在15个工作日内会同房产等部门对申请人住房条件、劳动合同等进行审核，将审核符合条件的对象在用人单位进行公示，公示时间不少于10日。经公示无异议或异议不成立的，将审核意见会同申请材料报当地住房保障管理机构。

住房保障管理机构在收到申请后，将申请人作为保障对象纳入轮候库进行登记，向社会公开登记结果。



第十二条 符合申请条件的家庭和新就业职工、外来务工人员申请住房保障时，应当如实申报家庭房产、收入和财产状况，并签署授权委托书，同意有关部门对其房产、收入和财产状况进行调查核实。

新就业职工、外来务工人员所在用人单位应当对所提供材料的真实性承担连带责任。

第三章 分配和轮候

第十三条 在解决城镇最低收入家庭实物配租后，城镇中低收入家庭符合下列条件的，优先实物配租。

（一）六十周岁以上的老人无法定赡养义务人，或虽有法定赡养义务人，但赡养义务人无劳动能力、无赡养能力、无生活来源的；

（二）家庭成员是革命烈士配偶、子女的；

（三）共同居住的家庭成员有获得市级以上（含）劳动模范、英雄模范称号，或荣立二等功以上复转军人，或因工致残四级以上的；

（四）共同生活的家庭成员患有重大疾病丧失劳动能力，没有生活来源的，或家庭成员中有三级以上（含）残疾的；

（五）因配合市重点工程和保障性住房项目建设，房屋被征收后，住房困难并符合保障性住房准入条件的；

（六）计划生育困难家庭；

（七）其他因自然灾害、突发事件急需救助的。



第十四条 轮候期间，城乡低收入家庭、中等偏下收入家庭的工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应当及时主动向住房保障机构提交书面材料，重新审核。

第十五条 申请保障性住房的单位符合下列情形的，优先实物配租：

- （一）符合产业发展方向；
- （二）固定资产投资、用人规模较大；
- （三）社会保障制度健全，并为职工缴纳住房公积金。

第十六条 分配保障性住房原则上按人均住房建筑面积10 - 15平方米标准确定。

以家庭为单位分配的，2人（含）以下户安排30 - 45平方米，3人（含）以上户安排50平方米以内，最多不超过60平方米。

第十七条 纳入轮候库符合条件的保障对象，按照优先条件和轮候顺序进行摇号配租，并邀请人大代表、政协委员、行风监督员等具有社会公信力代表现场监督，公证、媒体等全程参与，确保分配公开、公平、公正。

第十八条 企业投资建设的公共租赁住房，由企业自行分配给本企业员工承租使用，并报市区住房保障机构备案。

第四章 运营管理

第十九条 合理确定租金标准，公共租赁住房租金标准参照同区域、同地段商品住房市场租金价格，由各地住房保障部门会同物价、财政部门确定，报当地人民政府批准后执



行。租金标准实行动态管理，根据市场情况，每二年调整一次，定期向社会公布。

第二十条 实施梯度保障，推行租补分离。针对不同保障对象收入水平，实行差别化租金管理。公共租赁住房租金由房屋产权所有人或其委托的运营单位向保障对象按照统一标准收取，政府即期发放租金券进行租金分级补贴，补贴标准按《池州市保障性住房建设管理办法》规定执行。对未享受实物保障的城镇低收入住房困难家庭，可按照原政策规定，继续发放租金补贴，由其自行到市场租赁住房。

第二十一条 完善退出机制。根据其家庭收入的变化，定期对保障对象的补贴系数进行动态调整。同时根据保障对象家庭收入增长变化，按规定调整租金补贴档次，直至不再补贴。对已享受原廉租住房和公共租赁住房的保障对象，其家庭收入增长后超出保障标准的，原则上予以退出。对个别暂时无力购买房屋的家庭，可给予一年缓冲期，缓冲期内房屋租金按标准全额收取。超出缓冲期不能及时退出的，房屋租金按市场价格收取。

第二十二条 保障性租赁住房小区实行社会化物业管理，选取具备相应资质的物业服务企业负责小区日常管理。鼓励物业服务企业在同等条件下，优先聘用小区内有劳动能力的保障对象从事物业服务工作。

物业服务收费遵循公平、合理、质价相符的原则，实行政府指导价，由政府通过购买服务的形式给予适当补贴。并根据市场情况动态管理，每三年适当调整一次。



第二十三条 严格租赁管理，保障性租赁住房产权所有人或其委托的运营单位应与承租人签订书面租赁合同。租赁合同应使用统一的住房租赁合同示范文本，并载明租金标准、租赁期限、维修责任范围、转借或转租的处罚以及其他违反使用规定的责任事项，明确合同双方的权利和义务。保障性租赁住房合同期限原则上不得超过三年，合同期满后需要续租的，承租人应在合同期满前一个月提出申请，经审核符合条件的，准予续租并签订续租合同。

同时建立保障性租赁住房租金收缴管理台账和催缴制度，提高住房租金的收缴率。承租人应按照合同约定，按时缴纳租金和水、电、物业管理等相关费用，对无正当理由连续6个月以上未缴纳保障性租赁住房租金等违规行为的承租人，取消其保障资格，收回承租的保障性租赁住房。

第五章 出售管理

第二十四条 将棚户区改造项目中，符合住房保障条件的住房困难家庭纳入住房保障范围。在基本满足城镇住房保障对象的前提下，可以将保障性租赁住房整单元、整栋楼，出租或者出售给房屋征收管理部门用于拆迁安置。出售、出租所得收入全部用于保障性住房建设、管理，不得挪作他用。

第二十五条 在应保尽保和预留足够配租周转房，确保保障性租赁住房正常运转的情况下，根据保障对象租售意愿，可向符合条件的保障对象进行出售公共租赁住房，出售价



格及上市交易相关规定按《池州市保障性住房建设管理办法》执行。。

第二十六条 纳入保障性住房管理的职工公寓、人才公寓和乡镇教师、医务工作者等基层工作人员周转用房，以及企业利用自有土地自行建设面向本单位人员出租的保障性住房不得自行出售。

第八章 监督管理

第二十七条 辖区人民政府要设立或指定专门机构，配备工作人员，落实工作经费，负责公共租赁住房保障日常管理工作，并在各街道办事处、社区、建制镇明确专门工作人员，负责公共租赁住房保障的基础工作。

第二十八条 公共租赁住房保障实行动态管理。市、辖区住房保障部门、街道办事处、社区要采取定期走访、抽查等方式，及时掌握公共租赁住房保障家庭的人口、收入及住房变动等情况，对不再符合公共租赁住房保障条件的家庭，停止发放租赁补贴或收回已配租的公共租赁住房。

第二十九条 公共租赁住房并轨后，建设计划、房源申请、审核、分配以及租赁补贴发放等信息，要按照信息公开的要求，向社会公开。任何单位和个人有权对公共租赁住房并轨后的骗租、骗售行为进行举报和投诉。

第三十条 住房保障部门要加强对廉租住房和公共租赁住房并轨工作的监督管理，对违反本细则规定，违规骗租骗售行为的当事人，按照有关规定进行处罚，并依法追究相关责任。廉租住房和公共租赁住房并轨后，相关资金和房源筹



集、使用、管理情况以及租金收支、补贴发放等情况，依法接受纪检监察、审计等部门的监督检查。

第三十一条 保障家庭及其家庭成员、社会各界对相关
部门履职情况进行监督，申请人及其家庭成员对住房保障工
作存有异议或不服的，可以向有关部门投诉、申诉，或依法
提请行政复议、行政诉讼。

第三十二条 住房保障、城乡建设、民政、街道办事处
、居委会等相关部门工作人员及相关当事人在公共租赁住房
建设和管理中有违法违规行为的，依据有关规定追究责任。

第九章 附 则

第三十三条 本细则自发布之日起施行。