



阜新市人民政府办公室关于 加强公共租赁住房管理的实施意见

阜政办发〔2016〕29号

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属单位：

为进一步完善我市住房保障制度，逐步解决城镇中低收入家庭住房困难，根据住建部等七部委《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和《辽宁省保障性安居工程建设和管理办法》（省政府第277号令）精神，按照《关于推进我省公共租赁住房与廉租住房并轨运行的实施意见》（辽住建〔2014〕25号）要求，实行全市廉租住房和公共租赁住房并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房。经十五届阜新市人民政府第48次常务会议讨论通过，现就加强我市公共租赁住房管理提出如下实施意见。

一、工作原则

（一）廉租住房和公共租赁住房并轨运行坚持“政府组织、社会参与、公平公开、严格监管”的工作原则。



（二）公共租赁住房是指政府投资或政府提供政策支持由其他主体投资建设等方式筹集的，限定保障对象、户型、面积和租金的保障性住房，实行申请、审核、公示、轮候制度。

（三）市住建委是公共租赁住房的行政主管部门，其所属的市住房保障管理中心负责全市公共租赁住房管理工作，各县区住房保障管理部门负责本行政区内的公共租赁住房具体管理工作。

发展改革、财政、国土资源、规划、民政、人社、公安、公积金、工商等单位按照职责分工，负责公共租赁住房的相关工作。

二、房源筹集和建设

（一）公共租赁住房来源：

1. 政府直接出资新建、改建、收购、租赁的公共租赁住房；
2. 开发企业可在新建商品房中配建一定比例的公共租赁住房；
3. 其他利用自有土地集中建设的公共租赁住房；
4. 社会捐赠的公共租赁住房；
5. 其他渠道筹集的公共租赁住房。



（二）市政府投资的公共租赁住房，其产权归属市政府所有，并以市住房保障管理中心名义办理房屋产权证。其他主体投资建设的公共租赁住房产权归投资单位所有。

（三）公共租赁住房建设用地以行政划拨和出让方式在年度土地供应计划中统筹安排，优先供应。

（四）公共租赁住房建筑面积控制在 60 平方米以内，以 40—50 平方米左右的小户型为主。建设符合国家建筑设计规范，做到基本装修，满足保障对象基本居住需求。

（五）新建的公共租赁住房享受我市保障性安居工程各项优惠政策。

三、资金来源和使用

（一）公共租赁住房资金按照下列方式筹集：

1. 中央和省公共财政预算安排的专项补助资金；
2. 市、县公共财政预算安排的专项资金；
3. 在提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益；
4. 提取不低于 10%的土地出让金净收益；
5. 公共租赁住房租金收入；
6. 公共租赁住房建设融资款；



7. 政府债券;
8. 捐赠资金;
9. 企业自筹;
10. 其他方式筹集的资金。

(二) 筹集到的公共租赁住房资金实行专款专户, 专项用于公共租赁住房的建设、改造、购买和租赁等。政府投资建设公共租赁住房取得的租金收入, 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。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款, 以及公共租赁住房的维护、管理等支出。

四、保障对象条件

(一) 年满 18 周岁、具有完全民事行为能力、符合以下条件之一的申请人能够并且只能够申请一套公共租赁住房:

1. 具有我市城镇常住户口, 被认定为城市低保户一年以上的无房家庭;
2. 具有我市城镇常住户口, 家庭人均收入低于全市上一年人均可支配收入 80%且家庭资产核定不超过 15 万元的中等收入以下无房家庭;



3. 毕业后三年内就业，与用工单位签订一年以上劳动合同，且用工单位在本市为其缴纳社会保险一年以上无住房的全日制大专以上（含大专）毕业生；

4. 持有我市居住证，在阜新市城区或县城连续实际居住一年以上，与用工单位签订一年以上劳动合同，且用工单位在本市为其缴纳社会保险一年以上无住房非本市户籍的外来务工人员。

（二）有下列情况之一的申请人不得申请公共租赁住房：

1. 家庭成员已享受过各种优惠政策住房的；
2. 家庭成员有私有住房；
3. 有待入住拆迁安置房屋的；
4. 申请人在申请公共租赁住房所在地其直系亲属已提供住房的；
5. 有其他不符合保障条件的情况。

（三）申请非政府投资公共租赁住房的，由产权单位按本办法规定的保障对象条件进行分配，产权单位与保障对象签订公共租赁住房租赁协议。



五、申请和审核

(一)符合我市保障对象条件的申请人申请时应当提交下列材料:

1. 《阜新市公共租赁住房申请表》;
2. 申请人或申请家庭的身份证明,包括户口簿、家庭所有成员的身份证、低保证、学历证明;
3. 申请人或申请家庭所有成员的收入证明;
4. 申请人或申请家庭所有成员的住房情况证明材料;
5. 用工单位提供的劳动合同和社保参保手续;
6. 申请人所在单位出具的担保书;
7. 申请人所在单位营业执照复印件;
8. 其他需要提供的材料。

(二)住房保障管理部门会同民政、人社、公安、住房公积金、工商、房产监理、街道等部门和单位对申请家庭的住房、资产和收入等情况进行审核。其中:民政部门负责审核申请人的低保身份;人社部门负责审核申请人缴纳社会保险情况及是否为毕业三年内的大专以上毕业生情况;公安部门负责审核申请人的户口或居住信息及家庭成员拥有车辆情况;住房公积金部门负责审核申请人缴存住房公积金情况;工商部门负责审核申请人有无企



业经营情况；房产监理部门负责审核申请家庭住房情况；街道办事处负责审核申请人所在社区的居住情况。

（三）申请人向审核部门如实提供材料，按审核程序申报。

1. 申请人向户籍所在地或工作单位所在地的县区住房保障管理部门提出书面申请，领取《阜新市公共租赁住房申请表》。

2. 申请人携带填写完整的《阜新市公共租赁住房申请表》和其他需审核的材料到报送到县区住房保障管理部门。由县区住房保障管理部门会同民政、人社、公安、住房公积金、工商、房产监理、街道等部门和单位对申请人进行审核，对符合条件的申请人公示 7 日，经公示无异议或者异议不成立的，各县区住房保障管理部门将审核意见和申请材料报送市住房保障管理中心进行复审。

3. 市住房保障管理中心对各县区住房保障管理部门上报的材料进行复审，对符合条件的申请人公示 7 日，对经公示无异议或异议不成立的，作为保障对象予以登记。

六、分配和租赁管理

（一）公共租赁住房分配实行轮候制度。按下列程序轮候配租：

1. 住房保障管理部门将房源和分配方案等事项向社会公告。



2. 对于取得公共租赁住房资格的保障对象，由住房保障管理部门、纪检监察部门工作人员，以及人大代表、政协委员、居民代表等现场监督，采取公开摇号方式进行分房，摇号结果在有关媒体上进行公示。

3. 分配到房屋的保障对象与住房保障管理部门签订《公共租赁住房租赁合同》后，办理入住手续。

4. 对摇号未能获得配租的申请人，进入下一轮摇号配租。

（二）符合条件的申请人，具有下列情形之一的，在轮候时可以优先分配：

1. 享受最低生活保障的残疾人家庭；
2. 孤寡老人；
3. 申请家庭成员中有重点优抚对象或者获得省部级以上劳动模范、全国英模称号的；
4. 符合条件的单亲家庭；
5. 国家和省规定的其他情形。

（三）轮候期间，申请人家庭收入、人口、资产、住房等情况发生变化的，申请人应当及时向住房保障管理部门申报，由住房保障管理部门对变更情况进行变更登记，并按规定程序重新审核资格条件。对不再符合公共租赁住房条件的，取消轮候资格。



（四）享受廉租住房租赁补贴的低保无房户可以按本意见规定申请公共租赁住房，分配到公共租赁住房后停止发放租赁补贴。

（五）除不可抗力外，已取得配租资格的申请人在15日内未与住房保障管理部门签订《公共租赁住房租赁合同》，视为自动放弃本次配租资格，两年后方可再次申请公共租赁住房。

（六）保障家庭凭住房保障管理部门出具的入住证明作为户口迁移及子女入学等依据。

（七）公共租赁住房租金标准根据保障对象的家庭收入水平，确定不同租金标准。其中，低保无房家庭租住公共租赁住房租金标准为每月每平方米1.3元；其他保障对象租住公共租赁住房租金标准为每月每平方米4元。公共租赁住房承租人在缴纳房租的同时，还需承担供热、供水、供电、燃气、通讯、有线电视和物业管理等费用。

（八）公共租赁住房租金按建筑面积计算，按年度缴费，租金标准根据居民收入水平将适时调整，并向社会公布。

（九）公共租赁住房的申请对象，不如实申报家庭人口、住房和财产等情况的，或申请对象的家庭人口、住房和财产发生变化后未及时申报，由住房保障管理部门取消其轮候资格；已配租的，由住房保障管理部门解除公共租赁住房租赁协议，收回房屋，



5 年内不得再申请公共租赁住房。同时，住房保障管理部门对公共租赁住房保障家庭进行年审，符合公共租赁住房保障条件的家庭可以继续享受保障，不符合公共租赁住房保障条件的家庭应当退出。

（十）出租、转租、转借、调换、经营、转让公共租赁住房，擅自装修或者改变房屋用途，毁损、破坏和改变房屋结构和配套设施的，由住房保障管理部门依法处理。

（十一）承租的公共租赁住房无正当理由连续空置超过 6 个月的，由住房保障管理部门取消租赁保障性资格，收回房屋。

（十二）违反本有关规定或租赁合同期满，应当退出公共租赁住房的，自应当收回之日起按照市场租金标准收缴租金，并可给予 1 个月的过渡期；过渡期满仍拒不退出的，住房保障管理中心申请人民法院强制执行。

（十三）承租人应当承担下列义务：

1. 公共租赁住房承租人应保护好房屋和固定装置及设备，在使用期限内承租户损坏的，承租人应按规定修复并承担费用。
2. 腾退公共租赁住房时，保障对象要结清应当由保障对象承担的相关费用。



七、监督管理

（一）住房保障管理部门应当建立公共租赁住房档案，详细记载规划、计划、建设和住房使用，承租人的申请、审核、轮候、配租以及违法违约情况等有关信息。

（二）住房保障管理部门应当组织对承租人员履行合同约定情况进行监督检查，有关单位和个人予以配合，如实提供资料。

（三）为申请人出具虚假证明材料的，由有关部门对出具虚假证明材料的责任人依法依规追究责任。

阜新市人民政府办公室

2016 年 3 月 31 日

（此件公开发布）