

河津市人民政府办公室文件

河政办发〔2022〕40号

河津市人民政府办公室 关于印发《河津市公共租赁住房建设管理 实施细则》的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，河津经济技术开发区管委会，市直各有关单位：

《河津市公共租赁住房建设管理实施细则》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

河津市人民政府办公室

2022年11月22日

（此件公开发布）

河津市公共租赁住房建设管理 实施细则

第一章 总 则

第一条 为切实规范公共租赁住房统筹规划建设、申请、审核、登记、轮候程序，加强公共租赁住房配租与退出、监督与管理，根据国家有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本市行政区范围内的公共租赁住房规划建设、配租与退出、监督与管理适用本办法。

第三条 本细则所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向本市中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和外来务工人员出租，满足其自住需求的中小套型住房。

所称新就业无房职工，是指学校毕业或者部队复退不满5年，具有就业地户籍且无住房的从业人员。

所称外来务工人员，是指在人力资源和社会保障部门进行劳动用工备案1年以上并缴纳社会保险，无本市户籍的从业人员。

第四条 具有本市户口，家庭收入、财产、住房情况符合公共租赁住房配租保障条件的城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇就业一定年限的外来务工人员，可申请租

赁公共租赁住房。

第五条 公共租赁住房配租与退出，应当遵循申请条件公开，审核程序透明，轮候规则公正，配租结果公平的原则。

第六条 市人民政府负责本行政区域的公共租赁住房统筹规划建设、配租与退出管理工作。市住建局具体负责组织实施本行政区域的公共租赁住房房源筹集、配租与退出管理工作。市人民政府有关部门和街道办事处、社区居委会，应当依照本办法的规定和本级人民政府规定的职责分工，互相配合，共同做好公共租赁住房配租与退出管理工作。

街道办事处及社区居委会负责申请人家庭人口、收入、财产、住房情况核实和配租保障资格初审工作。

市住建局受理街道办事处上报资料后，负责审核申请人家庭住房情况，市民政局负责以联合办公等形式组织公安、人社、税务、市场监督管理局、金融等部门审核申请人家庭收入、财产情况。价格主管部门负责制定公共租赁住房租金标准。

市自然资源局编制住房年度用地计划时，不予单列，在出具新建商品房项目规划条件，签约用地合同中明确公共租赁住房的配建率。

第二章 普通商品住房配建公共租赁住房

第七条 公共租赁住房的筹集方式

- (一) 市人民政府投资组织建设;
- (二) 机关、企事业单位的现有存量公房、直管公房改造成公租房;
- (三) 政府购买或租赁符合公租房建设标准的存量房;
- (四) 社会捐赠或其他合法渠道获取的符合公租房建设标准的住房;
- (五) 各房地产开发企业及其他社会力量在符合城乡规划、土地利用规划前提下, 经依法批准, 利用自有土地或受让土地投资建设的公租房;
- (六) 政府回购普通商品住房建设项目中配建的公租房。

第八条 公共租赁住房套型建筑面积控制在 60 平方米以内。

新建普通商品住房建设项目, 应当按照建筑面积配建不低于 5% 的公共租赁住房, 建成后由政府按成本价回购。建设成本价由具有相关资质的第三方机构评估后, 住建局会同财政、价格主管部门依照该项目用地合同约定条款, 对配建的公租房建设成本进行认定, 由住建局以成本价回购, 房屋产权归政府所有。

经济适用住房建设项目, 应当按建筑面积配建不低于 10% 的公共租赁住房, 由市政府按照核定的经济适用住房基准价回购。

新建普通商品住房建设项目经竣工验收备案，公共租赁住房交付使用并办理不动产转移登记后，市住建局按十五年分期支付公共租赁住房回购款。

第九条 不配建或不宜配建的项目，建设单位应向市住建局提出申请并经市政府同意后，按照该项目住房平均销售价格向住建局缴纳应配建公共租赁住房面积部分的建设资金。

平均销售价格按照每次规划委员会审议通过的所有房地产项目所在区域相近或相类似项目中间标准层销售价格的平均价格为基准，采取就高不就低的原则收取。项目办理预售许可时，按照该项目确定的中间标准层平均销售价格采取多退少补的方式收取配建资金。

配建资金在办理施工许可证时一次性缴清。行政审批局办理施工许可证时需查验配建资金缴纳票据，未缴清的，一律不得办理施工许可。

公共租赁住房配建资金按照非税收收入管理，实行“收支两条线”，收入全额上缴同级国库，纳入一般公共预算管理，专项统筹用于新建（改建、收购、长期租赁）实物公租房、发放城镇住房保障家庭租赁补贴及公共租赁住房维修、更新、改造。

第十条 市自然资源局在编制新建住房项目宗地规划设计条件时，应明确公租房配建比例，并在土地出让方案中予以明确。公共租赁住房配建面积按照土地出让条件中容积率确定。

第十一条 配建公租房应当布局合理，方便共享小区公共配套设施及物业服务。不得在配建公租房与商品住房之间设置围墙等隔离设施。

第十二条 配建公租房应按整幢或整单元的方式集中建设，不足整单元部分依次由低到高竖向提供房源。

第十三条 配建公租房应与所建项目同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同时交付使用。分期建设的项目，应在首期完成配建任务。

未按要求规划设计配建公共租赁住房的项目，不得开工建设。

第十四条 配建公租房建筑设计应当纳入项目整体规划设计中统筹考虑，在建筑材料、外形、风格、色彩方面与项目商品住房保持一致且总体和谐，并满足配建公租房对采光、隔音、通风的要求，日照、电梯配比等不得低于项目同期同类商品住房的建设标准。

第十五条 公租房合同中明确下列之一作为公租房建设标准：

（一）毛坯房交房。按照现行普通商品房毛坯房交房标准执行。

（二）精装房交房。室内普通瓷砖地面；内墙仿瓷涂料；室内安装木质门；卫生间、厨房普通瓷砖墙面；入户安装普通防盗

门；安装普通生活洁具；水、电、暖、气四表出户，分户计量。

第十六条 在商品房项目达到预售条件后，市住建局与项目开发单位签订公租房回购合同。合同中就应明确以下内容：配建比例，总建筑面积、单套建筑面积区间及占比，规划布局，配建方式，装修标准，面积补差，付款方式，违约责任等其他应该约定的事项。

第十七条 配建公租房需满足以下条件方可移交：

- （一）完成建设工程竣工验收备案；
- （二）取得房屋面积实测报告；
- （三）达到配建协议约定条件及履行情况验收。

第十八条 税费缴纳及产权办理

公共租赁住房建设涉及的增值税、城镇土地使用税、印花税等税种，按照国家有关规定征收或者减免。

配建的公共租赁住房回购后产权归政府所有，产权证由建设单位负责办理。

第三章 资格审查与登记

第十九条 公共租赁住房申请人应当为户主。户主不具有完全民事行为能力的，申请家庭应当推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。申请人非户主的，应当出具其他具有完全

民事行为能力家庭成员共同签名的书面委托书。

申请人应当如实申报家庭人口、收入、财产、住房状况及其他有关信息，并对申报材料的真实性负责。

第二十条 申请配租公共租赁住房的家庭，应当到所在社区居委会领取、填写《公共租赁住房配租申请表》，由户主向所在地社区居委会提出申请，按要求提交相关证件与资料原件、复印件。

企事业单位利用自有土地建设的公共租赁住房或通过改建、购买、租赁方式筹集的公共租赁住房，供应对象可优先用于本单位职工，其认定标准由企事业单位提出申请，报住建局、民政局核定后，由企事业单位安排符合核定标准的供应对象办理入住手续。

第二十一条 申请配租公共租赁住房的家庭，应当提交以下证件与资料：

- （一）《公共租赁住房配租申请表》；
- （二）户口本、共同承租的家庭成员身份证、居（暂）住证；
- （三）申请人婚姻情况证明材料；
- （四）家庭收入情况证明材料；
- （五）家庭财产情况证明材料；
- （六）家庭住房情况证明材料；

(七) 外来务工人员应当提交劳动合同、缴纳社会保险凭证等材料;

(八) 申请人授权审核机构查询、核实、公示其申报信息的授权书;

(九) 市人民政府规定的其他证明材料。

第二十二条 市住建局、街道办事处、社区居委会应当设立专门的窗口或者指定专人负责受理公共租赁住房配租申请事宜。

申请资料齐全的,受理单位应当予以受理,向申请人出具书面受理凭证。申请资料不齐全的,受理单位应当一次性书面告知需要补正的材料。

受理时间、受理事项和申请人家庭人口、住房、收入、财产等基本情况,应当在受理后2日内在受理单位公告栏、申请人户口所在地社区、居住地社区同时进行公告。

第二十三条 社区居委会受理申请之后,应当就申请人的家庭人口、收入、财产、住房状况,采取入户调查、组织听证等方式进行调查核实,10日内提出初审意见,并在户口所在地和居住地社区公告栏进行公示,公示期为7日。

初审符合条件,经公示无异议或者异议不成立的,将初审意见和申请材料一并上报街道办事处审核。

初审不符合条件的,书面通知申请人,并说明理由。

第二十四条 街道办事处应当对上报资料的真实性和有效性

进行审查，核查原件，留存复印件并加盖原件审核章。采取邻里访问、信函索证等方式对申请事项进行调查核实，在10日内提出审核意见并在户口所在地和居住地社区进行公示，公示期为7日。

审核符合条件，经公示无异议或者异议不成立的，将审核意见和申请材料一并上报市住建局。

初审不符合条件的，书面通知申请人，并说明理由。

第二十五条 市住建局收到申报材料后，应当在3日内将申请人家庭收入、财产、人口等相关证明材料分送市民政局和公安局，并对申请人家庭住房情况进行审核，10日内提出审核意见。

市民政局应当以联合办公等形式会同公安、人社、税务、市场监督管理、金融等部门对申请人家庭收入（缴纳社会保险、报税与完税）、财产（车辆、市场监督管理局个体登记或者投资办企业、购买股票、基金、期货、商业储蓄型保险投保及缴费、银行存款）情况进行审核，10日内提出审核意见。

公安局应当对申请人家庭人口情况进行审核，10日内提出审核意见。

市民政局和公安局出具审核意见后，市住建局应当以联合办公或者召开联席会议等形式，会同民政局、公安局等相关部门对申请人家庭是否符合公共租赁住房配租保障条件进行联合审查，

5日内提出审核意见并在户口所在地和居住地社区进行公示，公示期为7日。

第二十六条 公示期间有异议的，由住建局牵头，民政、公安等相关部门配合进行复核，复核工作应在公示期满后10日内完成。申请人对审核结果有异议的，可以向监察机关申诉。

不符合条件的，市住建局书面通知街道办事处和申请人，并说明理由。

第二十七条 经公示无异议或者异议不成立的申请人，市住建局应当通过媒体向社会公示其家庭基本信息。公示内容包括：申请人姓名、照片、身份证号、住址、工作单位、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭情况。

第二十八条 经公示无异议或者异议不成立的，市住建局作为公共租赁住房配租对象予以登记，书面通知申请人，登记结果通过媒体向社会公布。

第四章 轮候与配租

第二十九条 市住建局应当广泛听取社会各界意见，遵循程序公开、过程公开、结果公开的原则确定配租顺序。

（一）根据家庭人口、收入、财产和住房情况综合量化评分确定配租顺序，积分相等的可用抽签方式确定顺序；

(二) 采取随机摇号的方法确定配租顺序。

第三十条 登记为公共租赁住房配租对象的家庭，符合下列条件之一的，可以优先轮候。

- (一) 新就业无房职工；
- (二) 引进的青年科技人才；
- (三) 危房住户。

第三十一条 配租对象轮候顺序确定后，市住建局应当向媒体公示确定轮候对象姓名、照片、身份证号、住址、工作单位、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭信息。

第三十二条 公示无异议的，由市住建局与配租对象签订公共租赁住房租赁合同予以配租。

配租合同应当载明公共租赁住房房屋概况、租赁期限、房屋面积、租金标准、腾退住房方式、双方的权利、义务、责任及违约处置等内容。

第三十三条 公共租赁住房租金由市住建局收取，租金收入按照政府非税收入收缴管理制度的规定，全额缴入市级国库，实行收支两条线管理。租金收入专项用于归还公共租赁住房建设贷款以及公共租赁住房的运营、维修养护、管理、建设投资补助等。

第三十四条 市住建局应当在配租工作结束后5日内，将配租结果通过当地政府网站、电视台等主要媒体，向社会公布。

第三十五条 承租人在承租公共租赁住房城市的原有住房，政府应当在配租公共租赁住房时收购，收购价款直接支付给承租人。

第三十六条 公共租赁住房只能用于保障对象自住，不得转借、转租、空置，不得擅自拆改、损坏所承租的公共租赁住房，不得在承租的公共租赁住房内从事商业经营或违法违规活动。

第五章 复核与退出

第三十七条 已配租公共租赁住房的保障对象，应当在每年4月底前主动向户口所在地街道办事处如实申报上年度家庭人口、收入、财产和住房变化等情况。不按时申报的，责令限期申报，规定期限内仍未申报复核的，按不再符合公共租赁住房配租条件处理。

尚未配租的轮候对象，应当按前款规定申报上年度家庭人口、收入、财产和住房等情况。不按时申报的，按自动放弃轮候资格处理。

不再符合公共租赁住房配租条件的，应当主动向户口所在地街道办事处申报。

第三十八条 街道办事处应当采取定期走访、抽查等方式，及时掌握公共租赁住房配租对象、轮候对象的家庭人口、财产、

收入和住房变动等动态信息，按要求复核申报事项，在户口所在地和居住地社区进行公示，并将复核结果报市住建局。

第三十九条 市住建局应当会同同级民政局等相关部门，对街道办事处上报的公共租赁住房配租对象、轮候对象家庭人口、收入、住房等变化情况进行复核，提出复核意见，并将复核结果在当事人户口所在和居住地社区进行公示，适时作出复核决定。

第四十条 经复核已配租公共租赁住房的保障对象，其人均月收入、财产、住房发生变化后，不再符合保障条件的，由市住建局会同民政局等相关部门作出终止公共租赁住房配租资格决定。

第四十一条 终止公共租赁住房配租资格后，承租人应当在2个月内退出住房，仍按公共租赁住房标准收取租金。

2个月内退出住房确有困难的，可再延期6个月退出住房，按照市场标准收取租金。6个月后，无正当理由仍不退出住房的，从次月起按照市场标准的1.2倍收取租金。

第四十二条 享受公共租赁住房配租保障的家庭有下列情形之一的，由市住建局会同民政局等相关部门作出责令退出决定，收回承租的公共租赁住房。

- (一) 在承租的公共租赁住房内进行违法违规活动的；
- (二) 故意损坏所承租公共租赁住房的；
- (三) 擅自改变配租公共租赁住房用途，拒不整改的；

- (四) 将承租的公共租赁住房转借、转租的;
- (五) 无正当理由连续 6 个月空置公共租赁住房的;
- (六) 无正当理由不按期申报有关信息, 经催告后仍不申报的;
- (七) 其它违反公共租赁住房租赁合同约定行为的。

第四十三条 市住建局作出责令退出决定后, 应当在 5 日内书面通知当事人。

承租人收到责令退出决定后, 必须无条件退出住房。拒不退出的, 由市住建局或者具体实施机构依照有关法律法规规定处置。处置结果通过媒体向社会公布, 计入个人不良信用档案, 不得再申请配租公共租赁住房。

第四十四条 对退出决定有异议的, 当事人可在退出决定书面通知送达后 5 日内向作出退出决定的部门申诉, 市住建局组织民政局等相关部门对申诉事项进行复核, 10 日内作出复核决定, 并书面通知当事人。

当事人对复核决定仍有异议的, 可向当地人民政府申请行政复议, 或者依法向人民法院提起行政诉讼。

第四十五条 未如实申报家庭人口、收入、财产、住房等情况, 骗租公共租赁住房的, 一经查实, 市住建局要会同民政局等相关部门作出收回住房与追交租金决定, 收回承租的公共租赁住房, 按照不低于市场标准的 2 倍追交承租期间的租金, 并通过媒

体向社会公布，计入不良信用档案，不得再申请配租公共租赁住房。

第四十六条 有关单位和个人，应当积极配合公共租赁住房配租保障申请、审核工作，如实出具相关证明材料。

为公共租赁住房配租保障申请家庭出具虚假证明材料的单位和个人，依法承担相应的责任。

第六章 档案与信息管理的

第四十七条 市住建局应当做好公共租赁住房档案收集、整理、归档、保存等工作。

公共租赁住房配租管理档案包括：配租家庭名单、租金收交情况及相关文件、报表、图册等。

公共租赁住房配租保障对象档案包括：申请人收入、财产及住房证明、登记及轮候记录、配租（续租）合同等。

第四十八条 市住建局应当将公共租赁住房配租申请、审核、配租等情况逐项录入住房保障信息管理系统，并根据登记、年度复核、退出等有关情况，及时更新系统有关数据。

第七章 附 则

第四十九条 本实施细则自 2022 年 12 月 1 日起施行，有效

期五年。

第五十条 本办法由河津市住房和城乡建设管理局负责解释。

抄送：市委办公室，市人大办公室，市政协办公室。

河津市人民政府办公室

2022年11月22日印发
