

防城港市人民政府

办公室文件

防政办发〔2012〕258号

防城港市人民政府办公室关于印发《防城港市公共租赁住房管理暂行办法（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各组成部门、各直属机构：

经市人民政府同意，现将《防城港市公共租赁住房管理暂行办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。



防城港市公共租赁住房管理暂行办法（试行）

第一章 总则

第一条 为了加强对公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）和《关于加快发展公共租赁住房的实施意见》（桂政发〔2011〕5号）的规定，结合本市实际制定本暂行办法。

第二条 本市行政区域内的公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理，适用本暂行办法。

第三条 本暂行办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、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。

公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条 市住房和城乡建设主管部门负责全市公共租赁住房的指导和监督工作。

上思县、东兴市、港口区、防城区人民政府住房和城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内的公共租赁住房管理工作。

第五条 市住房和城乡建设主管部门和上思县、东兴市、港口区、防城区人民政府住房保障主管部门应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，建立和完善公共租赁住房管理档案。

第六条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。

各级住房和城乡建设(住房保障)主管部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二章 申请租赁条件、申报材料和申请流程

第七条 申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

(一)城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房须同时符合下列条件：

1. 申请人具有本市城镇户口；
2. 申请人及申请家庭成员收入、财产为城镇中等偏下收入家庭，具体收入线标准由市、县(市、区)人民政府根据本地实际，实行动态管理，每年向社会公布一次；
3. 申请人及申请家庭成员在本地无住房或者住房面积低于规定标准；
4. 单身家庭申请租住公共租赁住房的，申请人必须年满 18 周岁；
5. 申请人及家庭成员符合当地政府规定的其他条件。

无住房是指申请人及申请家庭成员在当地不拥有任何形式的住房，包括廉租住房、房改住房、经济适用住房、集资建房、

市场运作方式建设住房、拆迁安置房、商品住房、自建私房等。

(二)新就业大学毕业生申请公共租赁住房须同时符合下列条件:

1. 申请人具有本市城镇户口, 或已办理居住登记, 并持有相应证件;
2. 申请人具有大学专科及以上学历;
3. 申请人毕业未满 5 年;
4. 申请人在市区用人单位工作, 并签订一年(含)以上劳动合同, 且连续缴纳住房公积金或社会保险费一年(含)以上;
5. 申请人及申请家庭成员在本地无住房或者住房面积低于规定标准;
6. 申请人及申请家庭成员财产、人均可支配收入低于规定的收入标准, 具体收入线标准由市、县(市、区)人民政府根据本地实际, 实行动态管理, 每年向社会公布一次。
7. 申请人及家庭成员符合当地政府规定的其他条件。

(三)外来务工人员申请公共租赁住房须同时符合下列条件:

1. 申请人具有本市城镇户口, 或已办理居住登记, 并持有相应证件;
2. 申请人在市区用人单位工作, 并签订一年(含)以上劳动合同, 且连续缴纳住房公积金或社会保险费一年(含)以上;
3. 申请人及申请家庭成员在本地无住房或者住房面积低于规定标准;
4. 申请人及申请家庭成员财产、人均可支配收入低于规定的

收入标准，具体收入线标准由市、县（市、区）人民政府根据本地实际，实行动态管理，每年向社会公布一次。

5. 申请人及家庭成员符合当地政府规定的其他条件。

第八条 申请公共租赁住房，应当提供下列材料：

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房应当提供下列材料：

1. 申请家庭收入情况的证明材料：由社区或民政部门出具；
2. 申请家庭住房状况的证明材料：由房产主管部门出具，世居户没有宅基地产权证明的由社区出具；
3. 申请家庭成员身份证和户口簿：经办人验证过的复印件。
4. 其他需要提供的材料。

（二）新就业大学毕业生申请公共租赁住房应当提供下列材料：

1. 新就业大学生学历证明材料：经办人验证过的复印件；
2. 劳动（聘用）合同、住房公积金或社会保险费缴纳证明材料：经办人验证过的复印件；
3. 申请家庭成员从业及收入证明材料：由社区及用人单位出具；
4. 申请家庭住房状况的证明材料：由房产主管部门出具；
5. 申请家庭成员身份证和户口簿：经办人验证过的复印件；
6. 其他需要提供的材料。

（三）外来务工人员申请公共租赁住房应当提供下列材料：

1. 劳动（聘用）合同、住房公积金或社会保险费缴纳证明材料：经办人验证过的复印件；

2. 申请家庭成员从业及收入证明材料：由社区及用人单位出具；
3. 申请家庭住房状况的证明材料：由房产部门出具；
4. 申请家庭成员身份证和户口簿：经办人验证过的复印件；
5. 其他需要提供的材料。

第九条 申请流程

（一）书面申请：申请公共租赁住房保障的家庭，应当由户主向户口所在地街道办事处或者乡镇人民政府提出书面申请；新就业大学生、外来务工人员统一由用工单位直接向所辖城区住房保障主管部门提出申请；

（二）初审：街道办事处或者乡镇人民政府应当自受理申请之日起 30 日内，就申请人的家庭收入、家庭住房状况等是否符合规定条件进行审查，提出初审意见并在社区或用工单位公示，将初审意见和申请材料一并报送城区住房保障主管部门；

（三）审核：城区住房保障主管部门应当自收到申请材料之日起 15 日内，就申请人的家庭住房状况是否符合规定条件提出审核意见，并将符合条件的申请人的申请材料转同级民政部门；民政部门应当自收到申请材料之日起 15 日内，就申请人的家庭收入是否符合规定条件提出审核意见，并反馈同级住房保障主管部门，由城区住房保障主管上报市住房保障主管部门审核；

（五）审定：经审核，家庭收入、家庭住房状况等符合规定条件的，由市住房保障主管部门审核予以公示（在网站或报纸），公示期限为 15 日；对经公示无异议或者异议不成立的，批转城区住房保障主管部门作为公共租赁住房保障对象予以登记，城区

住房保障主管部门书面通知申请人，并向社会公开登记结果。

经审核，不符合规定条件的，由城区住房保障主管部门书面通知申请人，说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以向住房保障主管部门申诉。

第三章 申报材料的审查认定

第十条 住房保障主管部门、民政等有关部门以及街道办事处、乡镇人民政府，可以通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人的家庭收入和住房状况等进行核实。申请人及有关单位和个人应当予以配合，如实提供有关情况。

第十一条 申请家庭成员现有住房面积的认定。

现有住房建筑面积是指家庭成员拥有的私有住房建筑面积。申请家庭现有两处或者两处以上住房的，住房建筑面积应当合并计算。

下列情形可不计入申请家庭现有住房面积：

- (1)承租的住房；
- (2)借住的住房；
- (3)其它不应计入家庭现有住房面积的住房。

第十二条 申请家庭成员收入的认定。

1. 下列情形应核定为申请家庭成员收入

- (1)工资、薪金所得；
- (2)住房公积金的单位缴纳部分；
- (3)生产、经营所得和对企事业单位的承包、承租经营所得；

(4)劳务报酬所得；

(5)股息红利及利息所得；

(6)私有住房的拆迁补偿款；

(7)家庭存款（含银行存款、现金、借出款等）和有价证券等其它财产折合现金人均额度超出市人民政府公布的低收入标准6倍以上部分列入家庭收入；

(8)因继承所得；

(9)其它所得。

2. 下列情形不应列入家庭收入：

(1)享受国家抚恤补助金的优抚对象领取的抚恤金、补助金、护理费，保健金等；

(2)义务兵津贴、退伍费、义务兵家属优待金；

(3)对家庭、社会和人民做出特殊贡献，政府给予的一次奖励金，劳模津贴；

(4)由政府或社会给予的补助金或捐助款；

(4)残疾辅助器具费；

(5)独生子女保健费；

(6)社会保险费个人缴纳部分费用；

(7)丧葬费；

(8)其他经县级以上民政部门认定不计家庭收入的项目。

第十三条 申请家庭的认定

（一）核心家庭成员包括申请人夫妻和未婚子女，核定家庭人均住房面积和人均年收入的户内人口应包括夫妻和未婚子女等所有成员，户口已转出本市或不在本市实际居住生活的除外。

(二) 申请人夫妻双方的父母、祖父母(外祖父母)、兄弟姐妹及已婚子女等直系亲属,可以与申请人共同申请,也可以拆分成几个家庭分别同时申请,但申请家庭成员不能有重叠。

(三) 家庭成员中属农业户口的配偶、子女可纳入核定家庭的人口数。

(四) 申请家庭无房,家庭成员分别落在集体户口、居委会或亲朋好友处的,视为一个家庭。

(五) 申请家庭中有原户口在本市的市外上学人员、现役军人、劳教或者服刑人员,待户口迁回本市相关城区后,符合公共租赁住房保障条件的,自户口迁回之日起可以作为申请家庭成员一同申请,不受取得户籍时间应满一年限制。

(六) 已由社会福利院收养的不能作为家庭成员申请公共租赁住房保障。

第四章 轮候与配租

第十四条 对登记为轮候对象的申请人,应当在轮候期内安排公共租赁住房。轮候期5年,自确认承租资格之日起计算。轮候期内,根据房源情况按选房顺序依次配租。轮候期满,轮候资格自动终止。

第十五条 公共租赁住房房源确定后,各级人民政府住房保障主管部门应当制定配租方案并向社会公布。

配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，供应对象范围，意向登记时限，摇号方式等内容。

第十六条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到各级人民政府住房保障主管部门进行意向登记。

各级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，在15个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

第十七条 对复审通过的轮候对象，各级人民政府住房保障主管部门采取综合评分、随机摇号等方式，确定配租对象与配租排序。

综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果应当向社会公开。

第十八条 配租对象与配租排序确定后应当予以公示。公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。

配租结果在市住房保障主管部门网站向社会公开。

第十九条 复审通过的轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、相关部门引进的硕士以上研究生优秀人才等，优先安排配租，其余配租对象按照排序配租。

社会力量投资和用人单位代表本单位职工申请的公共租赁住房，只能向经审核登记为轮候对象的申请人配租。

第二十条 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。

第五章 合同的签订

第二十一条 配租对象选择公共租赁住房后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位与配租对象应当签订书面租赁合同。公共租赁住房租赁期限不超过5年。

租赁合同签订前，所有权人或者其委托的运营单位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。

第二十二条 公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容：

- （一）合同当事人的名称或姓名；
- （二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；
- （三）租赁期限、租金数额和支付方式；
- （四）房屋维修责任；
- （五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；
- （六）退回公共租赁住房的情形；
- （七）违约责任及争议解决办法；
- （八）其他应当约定的事项。

公共租赁住房租赁合同按自治区示范文本执行。

合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当在 30 日内将合同报各级人民政府住房保障主管部门备案。

第二十三条 公共租赁住房租金实行政府定价，由物价部门会同住建部门、财政部门，在综合考虑房屋的折旧费、维修费、管理费、税金、利润并根据不同地段、不同房屋类别等因素测算，提出公共租赁住房指导价。单位出租公共租赁住房的租金不得高于公共租赁住房指导价。公共租赁住房租金指导价实行动态管理，每 2 年向社会公布一次。

第二十四条 政府投资建设的公共租赁住房租金收入实行“收支两条线”管理，专项用于偿还公共租赁住房建设贷款本息以及公共租赁住房的维护、管理和投资补助支出。其他各类主体投资建设的公共租赁住房租金收入，应优先用于公共租赁住房的维护、管理支出和归还公共租赁住房建设贷款。

第二十五条 公共租赁住房用水、用电、用气费用按照居民标准收取。公共租赁住房租赁管理中涉及的税费缴纳按照国家、自治区相关政策执行。

第二十六条 承租人应按照合同约定，合理使用公共租赁住房，只能将房屋用于自住，不得转租、闲置、出借或从事其他经营活动，不得改变房屋结构和装修现状；应按时缴纳租金及水、电、气等费用，如不按时缴纳并经催缴无效的，经合同约定，住房保障主管部门或指定公共租赁住房经租管理机构可以通报其所在单位、街道（乡镇政府），从其相关收入中直接划扣。

第二十七条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

第六章 租后管理

第二十八条 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。

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，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第二十九条 各级人民政府住房保障主管部门应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。

公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，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。

第三十条 公共租赁住房承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公共租赁住房，其行为记入信用档案，5年内不得申请公共租赁住房：

- （一）承租人擅自转借、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。

第三十一条 承租人累计 6 个月以上拖欠租金的，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者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十二条 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并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，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位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，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十三条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满 3 个月前向城区住房保障主管部门提出申请。

城区住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

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，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十四条 用人单位、街道（乡镇政府）、社区应当协助住房保障主管部门或指定公共租赁住房经租管理机构做好租金及水、电、气等费用的催缴、租赁管理等工作。单位出现倒闭、破产、歇业及注销、吊销等情形，或承租人辞职、调离单位，户籍、生活地发生变动的，应主动配合住房保障主管部门或公共租赁住房经租管理机构办理退房或合同变更手续。

第三十五条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第七章 法律责任

第三十六条 住房城乡建设（住房保障）主管部门及其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。

第三十七条 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、县住房保障主管部门责令限期改正，并处以 3 万元以下罚款：

- （一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
- （二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）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。

公共租赁住房的所有权人为行政机关的，按照本办法第三十六条处理。

第三十八条 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，各级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。

以欺骗等不正手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由市、县住房保障主管部门处以 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，取消其登记；已承租公共租赁住房的，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，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十九条 承租人有下列行为之一的，由市、县住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，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：

- （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。

有前款所列行为, 承租人自退回公共租赁住房之日起五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。

第四十条 违反本办法第三十五条的, 依照《房地产经纪管理办法》第三十七条, 由市、县住房城乡建设(房地产)主管部门责令限期改正, 记入房地产经纪信用档案; 对房地产经纪人员, 处以 1 万元以下罚款; 对房地产经纪机构, 取消网上签约资格, 处以 3 万元以下罚款。

第八章 附则

第四十一条 公共租赁住房申请、受理、审核、配租程序中的各类文本、表单格式由市住房保障行政主管部门监制。

第四十二条 本本暂行办法适用于市本级(含两城区), 上思县、东兴市可参照执行。

第四十三条 本本暂行办法自公布之日起试行。

第四十四条 本本暂行办法由市住房保障行政主管部门负责解释。

抄送：市委各部门，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。
各民主党派防城港市委会，市工商联。

防城港市人民政府办公室

2012年12月10日印发
