

鹤岗市人民政府文件

鹤政规〔2018〕9 号

鹤岗市人民政府关于印发 鹤岗市公共租赁住房管理实施细则的通知

各县、区人民政府，市政府各直属单位，驻鹤各单位：

经市政府同意，现将《鹤岗市公共租赁住房管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。



2018 年 12 月 5 日

鹤岗市公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为完善我市住房保障管理体系,改善城市低收入及中等偏下收入住房困难家庭的居住条件,有序扩大住房保障范围,规范公共租赁住房管理工作,根据《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)、《黑龙江城镇保障性安居工程建设管理办法》(省政府令2015年第1号)、《住房城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》(建保〔2014〕91号)及《中央财政保障性安居工程专项资金管理办法》(财政〔2017〕2号)等有关规定,结合我市实际,制定本细则。

第二条 本市行政区域范围内公共租赁住房的分配、管理、使用和退出,适用本细则。

第三条 本细则所称的公共租赁住房管理,包括实物配租管理和住房租赁补贴管理。

实物配租,是指限定建设标准和租金水平,面向符合规定条件的住房困难家庭提供出租的保障性住房。

住房租赁补贴,是指政府向符合规定条件的住房困难家庭用于其租赁住房的货币补助。

第四条 市保障性住房服务中心负责我市公共租赁住房管理政策的研究制定、目标任务落实;监督、指导、检查全市公共租赁住房管理工作;负责公共租赁住房管理信息系统建设;组织本细则的

实施工作。

第五条 区级民政局专门负责本区域内公共租赁住房实物配租、住房租赁补贴的资格核准;负责对保障对象的动态管理、年度复核;负责相关报表填报、信息管理、数据统计、档案建立、合同签订、租金收缴等具体工作。

各街道办事处负责做好本辖区公共租赁住房需求申报统计、申请受理、入户调查和资格初审以及基础信息录入等工作。

由单位集中申请公共租赁住房保障的,其工作职责同区级民政局相同。

第六条 市公安局、财政局、民政局、社会保险事业管理局、市场监督管理局、税务局、不动产登记中心、公积金管理中心等有关部门,各司其责协同做好公共租赁住房保障资格审核认定工作,要逐步实现信息资源共享、动态管理,保证住房保障资格审核的准确性。

第二章 申请与审核

第七条 申请公共租赁住房应当以家庭为单位申请。每个家庭确定1名申请人,其他家庭成员为共同申请人。申请人应年满18周岁且具有完全民事行为能力,申请人与共同申请人应当具有法定赡养、抚养、扶养、收养关系。

每个家庭限申请一套公共租赁住房。

已享受实物配租保障的家庭不再享受住房租赁补贴。

第八条 申请公共租赁住房保障的条件:

(一)城镇低收入(含低保)住房困难家庭申请公共租赁住房保障,应当符合下列条件:

- 1.具有本市城镇常住居民户口,并在本市实际居住生活。
- 2.申请人及共同申请人享受城市最低生活保障待遇。
- 3.申请人及共同申请人家庭月收入符合规定的低收入标准(不超过低保标准的1.5倍),在本市无住房或家庭人均建筑面积低于15平方米(含15平方米)的家庭。

(二)城镇中等偏下收入家庭申请公共租赁住房保障,应当符合下列条件:

- 1.具有本市城镇常住居民户口,并在本市实际居住生活。
- 2.申请家庭的人均可支配收入低于上年度本市城镇居民家庭年人均可支配收入的85%。
- 3.申请人及共同申请人,在本市无住房或家庭人均建筑面积低于15平方米(含15平方米)。

(三)新就业职工、新退役军人、林业工人、煤矿矿工和在我市稳定就业外来务工人员,申请公共租赁住房保障,应当符合下列条件:

- 1.具有本市城镇常住居民户口或持本市居住证,并在本市实际生活。
- 2.申请家庭的人均可支配收入低于上年度本市城镇居民家庭年人均可支配收入的85%。
- 3.申请人及共同申请人,在本市无住房或家庭人均建筑面积

低于 15 平方米(含 15 平方米)。

4.具有全日制大专及以上学历,毕业未满 5 年,已与本市用人单位签订 2 年以上劳动(聘用)合同,且在本市连续缴纳公积金或社会保险金 2 年以上。

(四)环卫工人、公交司机住房困难家庭,申请公共租赁住房保障,应当符合下列条件:

- 1.具有本市城镇常住居民户口,并在本市实际工作生活。
- 2.申请人及共同申请人,在本市无住房或家庭人均建筑面积低于 15 平方米(含 15 平方米)。

城镇居民家庭年人均可支配收入按照我市上年统计部门公布的标准执行(例如:2017 年城镇居民家庭人均可支配收入为 21370 元),以后随着经济社会发展,由市政府适时调整。

第九条 市保障性住房服务中心对申请家庭的收入、财产和住房面积标准适时调整,报市政府批准后向社会公布。

第十条 有下列情形之一的不得申请公共租赁住房:

- (一)限制行为能力和无完全民事行为能力人,不得作为申请人单独申请。
- (二)申请人及共同申请人曾被清退出公共租赁住房不满 5 年的。
- (三)自动放弃公共租赁住房承租资格不满 5 年的家庭。
- (四)其他不适合申请公共租赁住房的家庭。

第十一条 申请要求及材料:

(一)申请要求:申请公共租赁住房的家庭应在规定时间内,在户口所在地的街道办事处提交申请或向单位申请。

(二)申请公共租赁住房应当提供下列材料:

1.鹤岗市公共租赁住房申请表。

2.诚信承诺书、同意接受住房和经济状况核查且核查结果予以公示的书面文件。

3.家庭成员身份证和户口簿(或居住证)及复印件。

4.家庭收入证明材料。

新就业职工除以上材料外应提供毕业证(学历证)、劳动(聘用)合同及社会保险缴费记录。

稳定就业外来务工人员除以上材料外应提供劳动(聘用)合同、社会保险缴费记录。

申请家庭应对所提交材料的真实性承担法律责任,对申请材料提供不全的,不予受理;审核过程中发现材料虚假、伪造的,按照审核不合格处理。

第十二条 公共租赁住房的审核程序:

(一)申请公共租赁住房保障,应当由申请家庭的户主或申请家庭推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人,向户籍所在地街道办事处申请,街道办事处应当就申请人家庭提供的资料是否真实、齐全、收入和住房状况是否符合规定标准提出初审意见,并将初审意见和申请材料一并报送区级民政局。

(二)区级民政局应当将收到的申请家庭信息及初审材料进行

复审。符合条件的,在申请人户口所在地公示7日,公示期满无异议或异议理由不成立的,上报市保障性住房服务中心。不符合条件的,区级民政局转交街道办事处,由街道办事处及时通知申请人或其代理人并说明理由。

(三)环卫工人、公交司机申请公共租赁住房保障,应当由申请家庭的户主或申请家庭推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人,向单位提出申请,单位应当就申请人家庭提供的资料是否真实、齐全、收入和住房状况是否符合规定标准提出审核意见,并将审核意见和申请材料一并报市保障性住房服务中心。

(四)市保障性住房服务中心收到区级民政局及申请单位上报信息后,进行汇总向相关单位下发联审通知,并将汇总后的申请家庭信息转给各相关审核单位审核,审核单位应在10个工作日内,完成审核比对工作,将结果报送市保障性住房服务中心。

(五)市保障性住房服务中心收到相关单位审核结果后,及时将审核结果转交区级民政局和申请单位,由区级民政局及申请单位根据相关单位审核结果认真核实,并最终确定符合条件的申请家庭,报市保障性住房服务中心登记备案并公示,同时建立公共租赁住房申请人档案。

第三章 轮候与分配

第十三条 区级民政局、申请单位应建立轮候制度,将审核通过的申请对象按类别进行分类,根据申请先后排列顺序轮候。轮候期申请家庭成员因工作、收入、住房及家庭人数发生变化,应及

时主动向所属街道办事处如实提交材料重新审核资格。

摇号工作由区级民政局或申请单位组织实施。摇号配租过程接受公证机关、新闻媒体及市民代表监督,摇号结果通过鹤岗市政府网站或市保障性住房服务中心网站公示,接受社会监督。

第十四条 公共租赁住房实物配租,按以下程序进行:

(一)公布房源。市保障性住房服务中心将年度分配房源情况,通过市政府网站或市保障性住房服务中心网站向社会公示。

(二)制定配租方案。根据房源情况,由市保障性住房服务中心按各区级民政局及申请单位上报的需求量,确定房源分配比例并制定配租方案。

(三)摇号配租。区级民政局或申请单位,根据市级方案要求结合实际制定方案,组织公共租赁住房摇号配租。

(四)签订合同。区级民政局或申请单位与配租家庭签订房屋租赁合同,按照规定办理入住手续。

第十五条 承租人应当按照租赁合同约定,及时缴纳租金和其他费用,合理使用住房。

第十六条 申请家庭获得配租资格后,未在规定时间内签订租赁合同办理入户的视为弃租,五年内户口内所有家庭成员不得申请公共租赁住房。

第十七条 公共租赁住房租金标准原则上控制在房屋所在地市场价租金水平的70%以下。公共租赁住房租金标准实行动态管理、差别化租金。选择实物配租的低收入(含低保)家庭租金标准

为每月 0.3 元/m²;中等偏下收入、新就业无房职工、外来务工无房家庭、环卫工人、公交司机每月 1 元/m²。

公共租赁住房租赁补贴保障,实行差别化补贴制度。对于市场租赁住房的低收入(含低保)住房困难家庭,每月每户补贴 240 元;对于住房困难的中等偏下收入、新就业职工、外来务工人员家庭、环卫工人、公交司机每月每户补贴 180 元。

住房租赁补贴保障标准实行动态化管理,根据我市经济社会发展水平、市场租金水平和保障对象负担能力等因素确定,并适时进行调整,报市政府批准后向社会公布。

第十八条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库,实行收支两条线管理,支出按国家有关规定执行。

第四章 优先优待

第十九条 符合保障性住房资格条件且满足优先优待条件的申请家庭,应在申请公共租赁住房保障时,按要求提交相关证明材料。优先优待保障以公共租赁住房保障实施方案规定的内容为准。

第二十条 符合保障性住房资格条件的申请家庭成员中有如下情形的,轮候期间同等条件下可以给予优先保障:

(一)享受最低生活保障的家庭。

(二)享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残等特殊困难家庭。

(三)获得全国、省部级以上劳动模范、英模称号、残疾军人、烈士遗属(烈士父母或抚养人、配偶、子女)、因公牺牲、荣立二等功以上的复转军人。

(四)经市政府批准的其他情形。

第五章 使用与退出

第二十一条 市保障性住房服务中心及委托的物业管理企业,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。

公共租赁住房维修养护费用除物业应承担的维护外,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。

第二十二条 公共租赁住房的使用应遵守以下规定:

(一)承租人在租赁期间应当在所承租住房内实际居住,并按租赁合同规定主动缴纳租金。租赁期间室内自用部分的维修,由承租人自行承担。

(二)租赁期间所发生的水费、电费、物业管理费、取暖费、燃气费、有线电视费等费用由承租人承担。

第二十三条 公共租赁住房实行年度复核制,对取得公共租赁住房保障资格的家庭,每年复核一次,承租人应当主动提供资料,配合做好复核工作。

承租人无故拒不参加资格审核的,取消公共租赁住房承租资格,收回公共租赁住房。

第二十四条 区级民政局、街道办事处、申请单位对保障家庭情况进行审核,如发生变化的按下列方式处理:

(一)经审核符合保障条件的,按照对应的保障方式继续提供住房保障。

(二)对享受实物配租的家庭,其收入、人口、住房等情况发生变化,不再符合住房保障条件的,由区级民政局或申请单位及时取消住房保障资格,负责清退所承租的公共租赁住房。

(三)对享受住房租赁补贴的家庭,其收入、人口、住房等情况发生变化,不再符合住房保障条件的,由区级民政局或申请单位及时取消住房保障资格,停止发放住房租赁补贴。

(四)公共租赁住房资格年度复核,应根据上年度我市城镇居民家庭年人均可支配收入的变化情况,同步调整家庭类别。

第二十五条 保障对象家庭收入、人口和住房等住房保障条件发生变化的,保障对象应当自改变之日起30日内如实向区级民政局或申请单位提出申请,区级民政局或申请单位根据保障对象告知的信息和审核结果,做出延续、调整或者终止保障资格的决定,于下月起执行。区级民政局或申请单位应将核定结果报市保障性住房服务中心备案。

第二十六条 承租人有下列行为之一的,区级民政局或申请单位应当书面送达公共租赁住房收回通知,收回公共租赁住房:

(一)无正当理由,闲置所承租的公共租赁住房超过6个月的。

(二)无正当理由,累计六个月未缴纳租金的。

(三)转借、转租或擅自调换公共租赁住房的。

(四)改变所承租公共租赁住房用途的。

(五)损毁、破坏公共租赁住房拒不赔偿或擅自装修、改变房屋结构和配套设施拒不恢复原状的。

(六)以弄虚作假等不正当手段取得公共租赁住房的。

(七)在承租的公共租赁住房内从事违法活动的。

承租人拒不退回公共租赁住房的,区级民政局或申请单位责令其限期退回;逾期不退回的,区级民政局或申请单位可依法申请人民法院强制执行。

第二十七条 不再符合公共租赁住房承租资格的家庭,承租人应在 30 日内结清有关费用并腾退公共租赁住房;暂时无法腾退的,给予 3 个月的过渡期。过渡期内的租金按照合同约定的租金缴纳。过渡期满承租人不腾退公共租赁住房,由区级民政局或申请单位依法申请人民法院强制执行。

第二十八条 承租人退出公共租赁住房时,应结清水、电、燃气、取暖、电视、电话、物业及其他应由承租人承担的相关费用,保证房屋附属设施设备的正常使用状态,保证恢复入住时原状,遗留物品视为废弃物处理。物业企业与区级民政局或申请单位对房屋状况进行验收。

第六章 监督管理

第二十九条 市保障性住房服务中心监督区级民政局或申请单位对公共租赁住房管理信息系统操作及运行,动态监测住房保

障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况,并通过群众举报、不定期检查、入户调查、信函索证、委托第三方调查取证等方式,加强公共租赁住房保障资格监管和住房使用情况检查。

第三十条 区级民政局或申请单位应当规范和完善公共租赁住房档案。档案内容应详细记载公共租赁住房的基本情况和使用管理情况,住房保障对象的申请、审核、实施保障管理和违法违规等情况的信息。建立保障对象诚信档案,实行诚信认定制度,并向社会公布。

第三十一条 市保障性住房服务中心、区级民政局或申请单位对住房保障对象遵守本办法和合同约定情况进行监督检查:

(一)查阅、记录、复制保障对象与公共租赁住房保障相关的资料数据,了解其家庭人口、收入等信息,有关单位和个人应当予以配合,如实提供有关资料。

(二)检查房屋使用情况。

(三)对违反本细则和合同约定的行为予以制止并依法处理。

各级公共租赁住房管理部门应对在工作中知悉的公民个人信息予以保密。

第三十二条 申请人故意隐瞒、虚报或伪造有关信息材料申请公共租赁住房的,区级民政局和申请单位不予受理,给予警告,并记入公共租赁住房管理诚信档案。

以欺骗等不正当手段,领取住房租赁补贴的,责令限期退回补贴资金;已进入轮候的,取消其轮候资格;已承租公共租赁住房的,

责令限期退回公共租赁住房,并按市场价格补缴租金,逾期不退回的,由区级民政局或申请单位,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5年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十三条 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。

第三十四条 相关政府职能部门及其工作人员,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。

对公共租赁住房工作中的管理行为有异议的,可以向有关部门投诉、申诉,或依法提请行政复议、行政诉讼。

第七章 附 则

第三十五条 自本细则实施之日起,廉租住房并入公共租赁住房管理,统一归类为公共租赁住房。

第三十六条 绥滨县、萝北县可以参照本细则执行,也可结合当地实际,制定具体细则。

第三十七条 本细则自发布之日起施行。

抄送:市委各部、委、办,军分区。
市人大办,市政协办,市法院,市检察院。

鹤岗市人民政府办公室

2018年12月5日印发
