

友政办规〔2024〕6号

# 友谊县人民政府办公室关于印发友谊县 城镇公共租赁住房实物配租和 租赁补贴实施细则的通知

各乡（镇）人民政府，县政府直属和在友中、省直各有关单位：

《友谊县城镇公共租赁住房实物配租和租赁补贴实施细则》已经2023年第一次县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请结合我县实际，认真贯彻执行。

友谊县人民政府办公室

2024年7月19日

# 友谊县城镇公共租赁住房实物配租和 租赁补贴实施细则

## 第一章 总则

**第一条** 为健全我县城镇住房保障制度，完善多层次城镇住房保障体系，规范城镇公共租赁住房（以下简称公租房）分配使用管理、运营维护、租赁补贴发放和档案管理，健全动态核查退出机制，切实提高友谊县公租房精准保障水平，依据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《黑龙江省城镇公共租赁住房实物配租和租赁补贴管理办法》（黑建规范〔2021〕8号）、《双鸭山市公共租赁住房管理实施办法》（双政办规〔2020〕21号）、《住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号），结合我县实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则所称公租房保障是指符合规定条件的保障对象，通过申请租住公租房或领取租赁补贴，满足基本居住需求。包括保障资格申请准入、租赁补贴发放、动态核查退出，以及实物配租公租房的轮候与分配。

本实施细则所称保障对象，为城镇中等偏下、低保和城市特困供养及低收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员家庭。

本实施细则所称公租房，是指限定建设标准和租金水平、面向保障对象、实行有期限承租和有偿居住的保障性住房。

本实施细则所称租赁补贴，是指政府向符合条件的住房困难家庭用于其租赁住房的货币补助。

**第三条** 本实施细则适用范围为友谊县。

**第四条** 友谊县人民政府是我县公租房保障的责任主体，统一领导、组织、协调公租房管理工作。

县住房和城乡建设局负责我县的公共租赁住房管理工作。包括公共租赁政策的研究制定、目标任务落实；监督指导、检查全县公共租赁住房管理工作；公共租赁住房管理信息系统建设和公共租赁住房资格登记管理工作。

友谊县住房服务中心负责我县公共租赁住房实物配租、住房租赁补贴的资格核准；负责对保障对象申请、审核，准入、轮候、退出等制度和申请对象家庭住房状况的审核认定、动态监管等工作；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、租后管理等具体工作，以及公共租赁住房管理信息系统信息录入等工作。

民政部门：负责对公租房保障申请人及家庭成员城镇低保、分散特困供养、低收入信息和婚姻状况信息进行审核、复核。

自然资源部门：负责对公租房保障申请人及家庭成员名下持有不动产信息进行审核、复核。

公安部门：负责对公租房保障申请人及家庭成员户籍信息、

居住证信息、车辆信息进行审核、复核。

人社部门：负责对公租房保障申请人及家庭成员社保缴纳、劳动合同签订及工资收入情况进行审核、复核。

市场监管部门：负责对公租房保障申请人及家庭成员名下注册公司、营业执照或在公司出资情况进行审核、复核。

各社区负责做好本辖区保障性住房需求申报受理。

各乡镇政府：负责对公租房保障申请人员家庭成员的耕地地力补贴信息进行审核复核。

各部门要各司其职做好公共租赁住房管理的相关工作。

## 第二章 资格条件

**第五条** 符合下列条件的家庭，可申请公共租赁住房资格。

（一）城镇低收入（含低保）、分散供养特困人员住房困难家庭申请公共租赁住房资格，应当符合下列条件：

1. 具有本县城镇常住居民户口，并长期在友谊镇内实际居住生活；

2. 申请人及共同申请人享受城市最低生活保障或分散供养特困人员待遇或申请人及共同申请人家庭月收入符合规定的低收入或分散供养特困人员标准；

3. 在本县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保障性住房资格，应当符

合下列条件：

1. 具有本县城镇常住居民户口，并长期在友谊镇内实际居住生活；

2. 申请家庭的年人均可支配收入低于上年度本县城镇居民家庭年人均可支配收入的 80% ；

3. 申请人及共同申请人，在本县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、退役军人（含消防救援人员）、在我县稳定就业外来务工人员，申请保障性住房资格，应当符合下列条件：

1. 具有本县城镇常住居民户口，并长期在友谊镇内实际居住生活；

2. 申请家庭的年人均可支配收入低于上年度本县城镇居民家庭年人均可支配收入的 80%；

3. 申请人及共同申请人，在本县无住房或家庭人均建筑面积低于 15 平方米（含 15 平方米）；

4. 申请人为外来务工人员的，应在本县用人单位连续就业并缴存社会保险金 3 年以上，提供劳动（聘用）合同。

（四）环卫工人住房困难家庭，申请保障性住房资格，应当符合下列条件：

1. 具有本县城镇常住居民户口，并长期在友谊镇内实际居住生活；

2. 申请人及共同申请人，在本县无住房或家庭人均建筑面

积低于 15 平方米（含 15 平方米）。

**第六条** 城镇居民家庭年人均可支配收入按照我县上年国民经济和社会发展统计公报公布的标准执行。

**第七条** 家庭人均年收入是指申请家庭共同居住的所有成员的上年度收入总和除以家庭成员人口数所得的收入数值。

**第八条** 家庭人均住房面积是指申请家庭共同居住的所有成员名下住房建筑面积的总和除以家庭成员人口数所得的建筑面积数值。

**第九条** 由县住房城乡建设局负责对申请家庭的收入、财产和住房面积标准适时调整，报县政府批准后向社会公布。

**第十条** 被列入城市棚户区改造，已获得货币补偿或动迁安置的，不纳入公共租赁住房保障范围内。

### 第三章 申请与审核

**第十一条** 公共租赁住房资格实行统一申请，申请时间由县住房城乡建设局会同县住房保障中心、各社区根据实际情况确定，并向社会公示。

**第十二条** 各社区设立公共租赁住房资格公开受理服务窗口，受理公共租赁住房资格申请。

**第十三条** 申请公共租赁住房资格应当以家庭为单位。每个家庭只能选择实物配租或租赁补贴其中之一。选择实物配租仅限一套公共租赁住房。

**第十四条** 结合自身意愿，属于低收入（含低保）住房困难家庭和分散供养特困人员的，应以实物配租为主、租赁补贴为辅；属于中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工、新退役军人（含消防救援人员）、在我县稳定就业外来务工人员、环卫工人，应以租赁补贴为主、实物配租为辅。

**第十五条** 申请家庭确定 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。

申请家庭成员应为同一户口下共同居住的家庭成员及其不同户口下共同居住的配偶和未成年子女。

同一户口下共同居住的家庭成员包括：

（一）配偶；

（二）父母和未成年子女；

（三）已成年但尚未独立生活的子女，包括在校接受本科及其以下学历教育的成年子女；

（四）其他具有法定赡养、抚（扶）养义务关系并共同居住一年以上的人员。

**第十六条** 申请家庭仅有限制民事行为能力和无民事行为能力人的，申请公共租赁住房由其法定监护人或者法定代理人代为申请。

**第十七条** 公共租赁住房保障申请实行承诺制，申请对象要如实申报家庭成员的住房、收入和财产等信息，并签署承诺书，

对其所提供的材料负责。同时，主动提交住房、收入及财产查询声明，同意审核机关调查核实其家庭住房、收入及财产等信息。

### **第十八条 公共租赁住房的审核程序。**

（一）申请公共租赁住房保障，应当由申请家庭推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，向所在社区申请，所在社区应当就申请人家庭提供的资料是否符合规定标准进行初步筛选。

（二）环卫工人申请公共租赁住房保障，应当由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，向所在单位提出申请，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单位所在社区。

（三）县住房保障中心应当将收到的申请家庭信息及初审材料进行复审，复审后汇总申请家庭信息，向同级民政、自然资源、公安、人社、市场监管等有关部门发出联审通知，并将汇总后的申请家庭信息转给各有关部门，根据职责分工进行部门联审，各有关部门于收到联审通知之日起15日内出具审核意见（经办人签字并加盖单位印章）并及时反馈。县住房保障中心指定的住房保障实施机构根据相关单位联审结果认真核实，于10日内完成资格确认，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，报县住房城乡建设局并建立公共租赁住房申请人档案。不符合条件的，县住房保障中心转交社区，

由社区及时通知申请人或其代理人并说明理由。

（四）县住房城乡建设局收到县住房保障中心上报信息后，进行登记备案并建立公共租赁住房申请人档案。同时，通过县政府门户网站和公共租赁住房信息系统公示审核结果。

## 第四章 轮候与分配

**第十九条** 县住房保障中心应建立轮候制度，将审核通过的申请家庭按类别进行分类。根据申请先后排列顺序轮候，轮候期限一般不超过3年，对登记为轮候对象的申请家庭，应当在轮候期内给予安排。

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，应及时主动向所属社区如实提交材料重新审核资格。

在房源不足的情况下，采取公开摇号的办法产生实物配租对象。摇号工作由县住房保障中心组织实施。摇号配租过程接受新闻媒体及市民代表监督，摇号结果通过县政府网站和公共租赁住房信息系统公示，接受社会监督。

**第二十条** 公共租赁住房实物配租，按以下程序进行：

（一）公布房源。县住房城乡建设局将年度分配房源情况，通过县政府网站和公共租赁住房信息系统向社会公示。

（二）制定配租方案。根据房源情况，由县住房城乡建设局按县住房保障中心上报的需求量，确定房源分配比例并制定配租方案。

(三) 摇号配租。县住房保障中心，根据县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。县住房保障中心与配租家庭签订房屋租赁合同，按照规定办理入住手续，房屋租赁合同期限以合同文本规定期限为准。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 申请家庭获得实物配租资格后，未在规定时间内签订租赁合同办理入户的视为弃租。

**第二十三条** 公共租赁住房租金标准实行动态管理、差别化租金。公共租赁住房6楼租金每月1元/m<sup>2</sup>、5楼及车库改住宅、裙房租金调整为每月1.5元/m<sup>2</sup>、2-4楼楼租金调整为每月2元/m<sup>2</sup>。

公共租赁住房租金收入按照非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线，专户管理，专项用于公共租赁住房的维修和管理。

**第二十四条** 公共租赁住房租赁补贴保障，按每月每户100元/月标准执行。

住房租赁补贴保障标准实行动态化管理，根据我县经济社会发展水平、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，报县政府批准后向社会公布。

## 第五章 优先优待

**第二十五条** 符合公共租赁住房资格的申请家庭成员中有如下情形的，同等条件下可以优先保障：

- （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（含消防救援人员）；
- （四）符合条件的单亲家庭；
- （五）法律、法规、规章规定的其他情形。

## 第六章 使用与退出

**第二十六条** 县住房保障中心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。

**第二十七条** 公共租赁住房的使用应遵守以下规定：

- （一）承租家庭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、网费及其他费用由承租人承担。

**第二十八条** 公共租赁住房实行资格复核联审制。县住房保障中心每季度(第二个月 28 日前)将需要复核的信息发送给同级民政、自然资源、公安、人社、市场监管等有关部门。有关部门根据职责分工进行部门联审,于 15 日内出具审核意见(经办人签字并加盖单位印章)并及时反馈。县住房保障中心联审结果后于 10 日内完成资格确认并报县住房城乡建设局,县住房城乡建设局通过县政府门户网站和公共租赁住房信息系统及时公示复核结果。

**第二十九条** 县住房保障中心对资格复核联审过程中发生变化经过核实的,按下列方式处理:

(一) 经核实符合保障条件的,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,由县住房保障中心及时取消住房保障资格,收回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,由县住房保障中心及时取消住房保障资格,停止发放住房租赁补贴。

**第三十条** 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 日内如实向县住房保

障中心提出申请，县住房保障中心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。县住房保障中心核定结果报县住房城乡建设局备案。

**第三十一条** 承租家庭有下列行为之一的，县住房保障中心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 3 个月的；

（二）无正当理由，累计 3 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。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 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。物业企业与县住房保障中心对房屋状况进行验收。

## 第七章 监督管理

**第三十四条** 县住房城乡建设局监督县住房保障中心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。

**第三十五条** 县住房保障中心应当规范和完善公共租赁住房档案（含电子版）。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。

**第三十六条** 县住房城乡建设局县住房保障中心对住房保障对象遵守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）对违反合同约定的行为予以制止。

县住房保障中心应对在工作中知悉的公民个人信息予以保

密。

**第三十七条** 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，县住房保障中心不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理信用档案，公开曝光。

经核实，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，将其行为记入公共租赁住房管理信用档案，公开曝光。承租家庭5年内不得申请公共租赁住房资格。同时，将相关信息推送至有关部门，实施联合惩戒。

**第三十八条** 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。

**第三十九条** 在受理、审核公共租赁住房资格工作中，申请人与各级公共租赁住房职能部门的相关工作人员有近亲属关系的应履行回避度。

## 第八章 责任追究

**第四十条** 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要履职尽责、遵守纪律，对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的，将依纪依法严肃追究责任。

对公共租赁住房工作中的具体行政行为有异议的，可向有关部门投诉、申诉。

---

抄送：县委办，县纪委办，县人武部

县人大办，县政协办，县法院，县检察院。

---

友谊县人民政府办公室

2024年7月19日印发

---