宁规〔2024〕007——住建局001

宁陕县住房和城乡建设局(县城市管理执法局)文件

宁住建发〔2024〕132号

宁陕县住房和城乡建设局（县城市管理执法局）

关于印发《宁陕县公共租赁住房管理办法》的通知

各镇人民政府，县级各部门、直属事业单位、县属国有企业，各人民团体、省市驻宁各单位：

经县人民政府同意，现将《宁陕县公共租赁住房管理办法》印发给你们，请遵照执行。

宁陕县住房和城乡建设局（县城市管理执法局）

2024年12月6日

宁陕县住房和城乡建设（县城市管理执法局） 2024年12月 6日印发

**宁陕县公共租赁住房管理办法**

**第一章  总则**

**第一条** 为了建立住房保障工作长效机制，提高我县公共租赁住房（以下简称公租房）的管理水平，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》和安康市住房和城乡建设局关于印发《安康市公共租赁住房管理办法》的通知（安住建发〔2022〕48号），结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本县行政区域内公租房的规划、建设、分配、运营等活动。

**第三条** 本办法所称公租房，是指政府投资并提供政策支持，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县城稳定就业的外来务工人员的保障性住房。

新就业无房职工在房屋分配方面应考虑房源情况，分房顺序排在城镇中等偏下收入住房困难家庭和在县城稳定就业的外来务工人员住房困难家庭后。

公租房通过新建、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。

公租房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

**第四条** 公租房保障方式包括公租房实物配租（以下简称实物配租）和发放住房租赁补贴（以下简称租赁补贴）。城镇住房困难家庭中，符合公租房保障条件的分散供养特困人员、最低生活保障家庭、低收入住房困难家庭，可以以实物配租为主、租赁补贴为辅；对中等偏下收入住房困难家庭，可以以租赁补贴为主、实物配租为辅。公租房遵循住房困难程度、收入高低梯度保障的原则，当公租房房源不能满足保障需求时，应转向以租赁补贴为主，引导保障对象到市场租房。

**第五条** 县住建局是本级公租房保障主管部门，负责公租房的分配、后期运营管理、信息系统建设维护等具体工作。

**第六条** 县法院、县发改局、县公安局、县交警队、县司法局、县财政局、县人社民政局、县自然资源局、县市场监管局、市生态环境局宁陕分局及各镇人民政府等部门按照各自职责负责做好公租房的相关工作。

县法院负责依据申请审核申请人及共同居住人失信情况，依法受理对长期拒缴租金以及不符合保障条件拒不腾退的承租户按法定程序进行强制执行；决定、发布失信情况。

县发改局负责公租房项目立项、租金及物业服务管理等有关价格的审批备案。

县公安局负责审核申请人及共同居住人的户籍情况，做好公租房小区治安管理工作。

县交警队负责审核申请人及共同居住人车辆前置资格。

县司法局负责为申请人及共同居住人提供法律咨询服务，配合县住建局依法调处承租户在租住期间的矛盾纠纷。

县财政局负责对公租房资金使用情况进行监管及对公租房运营管理购买服务进行全程指导。

县人社民政局负责审核申请人及共同居住人的婚姻情况和是否为在册城乡低保、城乡特困、城乡边缘家庭。

县自然资源局负责将公租房用地纳入当年供地计划，制定供地方案，办理公租房建设用地审批手续，保证按时供地；负责审核申请人及共同居住人住房登记、享受搬迁安置政策、本地现有房产情况及两年内是否有房产交易、注销等情形；易地扶贫搬迁到城镇规划区范围内的对象因家庭成员代际结构变化、人口新增等致使原安置住房人均面积不足10平方米的依规纳入公租房保障。

县市场监管局负责审核申请人及共同居住人登记在册的经营主体注册资金。

市生态环境局宁陕分局负责按照生态环境保护法律法规对公租房建设项目进行环境监管。

城关镇人民政府负责审核城镇中等偏下收入人群的收入、住房、就业、务工等情况。

其他相关部门，按照各自职责做好公租房相关工作。

**第二章 项目管理**

**第七条** 公租房项目由县住建局会同县发改局、县财政局、县自然资源局等部门结合本县实际上报计划，按照上级下达的目标落实任务。

**第八条** 县住建局对具备条件的单位上报的新建公租房项目进行审查，对审查通过的项目纳入全县年度项目计划。

**第九条** 公租房建设项目应当依据经批准的国土空间规划，选择在地质条件安全可靠、环境适宜、公共交通相对便利和商业、教育、医疗、文化等公共设施及市政配套相对完善的区域，本着节约集约用地的原则，充分利用储备土地、闲置土地，挖潜利用存量土地和产业结构调整土地。

**第十条** 公租房房源主要通过以下方式筹集：

（一）政府投资新建、改建；

（二）政府收购、长期租赁；

（三）商品住房项目中按比例配建；

（四）依法通过其他途径筹集。

**第十一条** 公租房可以集中新建，也可以在普通商品房项目中按需配建。有新增公租房实物供给需求的，可立足本县实际，按照商品房开发建设一定的比例配建公租房。

**第十二条** 配建公租房工作遵循科学规划、优化布局、生活便利、职住平衡的原则落实配建任务。新建商品房项目在出让建设用地使用权前，县自然资源局应明确公租房配建事项作为土地出让或划拨的前置条件并告知县住建局。

**第十三条** 公租房建设应严格保障标准，实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在60平方米左右。公租房以二室一厅一厨一卫户型为主，其它户型为辅。室内装修以经济适用为原则，达到入住条件，承租人在退房时不得以装修为理由向下一任租户或县住建局索要赔偿或补偿。

**第三章 资金管理**

**第十四条** 公租房建设资金主要来源渠道：

（一）各级财政安排的专项补助资金（含国家代地方发行的债券）；

（二）部分土地出让收益（含招、拍、挂、协议出让等）；

（三）公积金增值收益扣除风险保证金和管理费后的余额；

（四）公租房建设融资（包括银行贷款和住房公积金贷款等）；

（五）公租房项目配建的商业用房等配套设施的出售、出租净收益；

（六）已购公有住房和经济适用住房上市交易的土地收益；

（七）其它渠道筹集的资金。

**第十五条** 公租房纳入财政预算内基本建设程序管理，县财政局根据上级部门或县发改局下达的公租房项目投资计划、市财政局下达的资金预算，经县政府审定后，将中省补助资金下达到县住建局。

**第十六条** 县财政局要加强公租房项目资金使用管理，规范会计核算，严格按照规定用途使用资金，专款专用，不得截留、挤占、挪作他用，也不得用于平衡本级预算。

**第十七条** 对公租房建设筹集、经营管理所涉及的土地使用税、印花税、契税、土地增值税、房产税、增值税、个人所得税等，以及城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，继续按规定执行国家相关政策。

**第十八条** 租金标准应结合市场租金水平、保障对象类别及支付能力等因素，按照低于同地段住房市场租金水平的原则，由县发改局研究确定，报县人民政府批准后实施。公租房租金应根据市场动态及时调整并向社会公布，调整期限一般不低于2年。

**第十九条** 政府投资建设的公租房租金收入按照政府非税收入管理的规定上缴同级国库，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还政府投资建设的公租房贷款本息以及住房管理、维修、设施更新、租金补贴和物业补贴等。

**第二十条** 公租房租金收入主要包括公租房住宅和商业用房租金收入、按相关规定收取的租金、违约金、利息收入，以及共用部位、共用设备的有偿使用费、共用车库车位租赁费和车位场地使用费收入等。

**第二十一条** 政府投资的公租房养护、维修、管理等费用按照“收支两条线”原则，由财政从上缴国库的公租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租房养护、维修、管理等费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

**第二十二条** 县住建局应当建立公租房租金收缴和通用票据管理制度，负责制定年度公租房租金收入、维护和管理支出等预算计划，做好公租房租金收入的应收、实收和欠缴数据统计分析工作。

**第二十三条** 住房租赁补贴标准按照人均保障建筑面积、家庭人口、补贴标准、收入水平、区域等因素确定，并实行动态化管理，根据本地经济社会发展水平、保障对象收入层次以及市场租金水平等因素进行调整，报县人民政府批准后实施并向社会公布。

**第二十四条** 政府投资建设的公租房小区，对其中的城镇低收入家庭，政府可给予适当的物业费补贴，具体补贴标准和方式由县住建局确定后报县人民政府审定。

第四章 资格管理

**第二十五条** 公租房主要面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员等群体提供基本住房保障。

申请公租房以家庭为申请单位，每个家庭确定一名具有完全民事行为能力且符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同居住人。一个家庭只限承租一套公租房，且申请前两年内无房产交易记录，申请人与共同居住人仅限于具有法定的婚姻、赡养、抚养或扶养关系并共同生活的家庭成员。

第二十六条 申请公租房应当符合以下条件：

**城镇最低收入、低收入、中等偏下收入人群申请公租房应同时具备下列条件：**

（一）年满十八周岁；

（二）申请人属城镇居民；

（三）城镇最低收入家庭以当地城镇居民享受最低社会保障家庭为准，城镇低收入家庭以县人社民政局认定的社会保障边缘户为准，城镇中等偏下收入家庭收入线按照高于低收入家庭标准，低于上年度城镇常住居民人均可支配收入标准确定；

（四）申请人及共同居住人名下有运营车辆或私家车价格不超过15万元（裸车）；

（五）申请人及共同居住人登记在册的经营主体注册资金不超过20万元；

（六）未享受搬迁政策或享受搬迁政策但搬迁至非县城区域；

（七）申请前两年内无房产交易、注销等情形；

（八）在县城无住房或人均住房面积低于15平方米。

**新就业人员人群申请公租房应同时具备下列条件：**

（一）在党政机关、事业单位和企业通过考试招录或被工作单位聘用的人员；

（二）具有全日制大专及以上学历，入职满一年，毕业年限不满五年；

（三）工作单位作为丙方在每年租赁合同上签章；

（四）申请人及共同居住人名下有运营车辆或私家车价格不超过15万元（裸车）；

（五）申请人及共同居住人登记在册的经营主体注册资金不超过20万元；

（六）未享受搬迁政策或享受搬迁政策但搬迁至非县城区域；

（七）申请前两年内无房产交易、注销等情形；

（八）在县城无住房。

**县城稳定就业的外来务工人员申请公租房应同时具备下列条件：**

（一）在县城区内与具有法人资格的企业（含个体户）签订劳务合同满一年以上的宁陕农村人口，连续在本县缴纳六个月以上的社会保险且处于在缴状态；在县城区内与具有法人资格的企业（含个体户）签订劳务合同满两年以上的非宁陕户口，连续在本县缴纳一年以上的社会保险且处于在缴状态；

（二）申请人及共同居住人名下有运营车辆或私家车价格不超过15万元（裸车）；

（三）申请人及共同居住人登记在册的经营主体注册资金不超过20万元；

（四）未享受搬迁政策或享受搬迁政策但搬迁至非县城区域；

（五）申请前两年内无房产交易、注销等情形；

（六）在县城无住房或人均住房面积低于15平方米。

**陪同子女来县城读书人员申请公租房应同时具备下列条件：**

（一）户口在本县城关镇长安社区、三星社区、东河社区、老城社区、朱家嘴村以外区域；

（二）子女属于学前教育至高中三年级之间；

（三）申请人及共同居住人名下有运营车辆或私家车价格不超过15万元（裸车）；

（四）申请人及共同居住人登记在册的经营主体注册资金不超过20万元；

（五）未享受搬迁政策或享受搬迁政策但搬迁至非县城区域；

（六）申请前两年内无房产交易、注销等情形；

（七）在县城无住房或人均住房面积低于15平方米。

**其他：**返乡创业人群，党政机关、企事业单位引进的特殊专业人才或因棚户区改造、重点工程拆迁临时安置过渡、处理重要特殊事件等情况，通过局党组会“一事一议”的方式研究后报县政府分管领导审定。

**第二十七条** 为保证公开透明，每月上旬前将上月申请公租房家庭按递交申请顺序及申请类型在政府官网公示5天，如有异议可反馈至县住建局（0915-6826756），核查后情况属实取消其申请资格。

**第二十八条** 申请公租房需提供下列申请材料：

**（一）城镇最低收入、低收入、中等偏下收入住房困难家庭申请公租房提供材料：**

1.申请书；

2.公共租赁住房审批表；

3.申请人及共同居住人上年度全部银行卡流水；

4.房屋证明材料（村、社区提供）；

5.申请人及共同居住人的身份证、户口簿复印件；

6.必要信息公示免责声明；

7.其它相关材料。

**（二）新就业人员住房困难家庭申请公租房提供材料：**

1.申请书；

2.公共租赁住房审批表；

3.房屋证明材料（用人单位开具函件）；

4.申请人及共同居住人的身份证、户口簿复印件；

5.入职文件或劳务合同；

6.用人单位作为丙方出具的书面担保证明；

7.必要信息公示免责声明。

**（三）县城稳定就业的外来务工人员住房困难家庭申请公租房提供材料：**

1.申请书；

2.公共租赁住房审批表；

3.房屋证明材料（务工单位提供证明）；

4.申请人及共同居住人的身份证、户口簿复印件；

5.劳务合同；

6.工资明细清单；

7.务工单位出具的书面担保证明；

8.必要信息公示免责声明。

**（四）陪同子女来县城读书住房困难家庭申请公租房提供材料：**

1.申请书；

2.公共租赁住房审批表；

3.房屋证明材料（户口所在社区提供证明）；

4.申请人及共同居住人的身份证、户口簿复印件；

5.子女学籍证明（不提供子女学籍证明的不能续租）；

6.必要信息公示免责声明。

**第二十九条** 申请公租房按下列程序进行：

（一）申请：坚持线上线下受理同步进行。线上提交至“陕西省保障房申请”小程序；线下受理资料提交至县政务大厅。

（二）初审：受理后由相关部门共同进行联合审核。初审不符合条件的对象，相关资料退回申请人。

（三）复审：各单位联合审核通过的对象，县住建局负责入户调查及信息核对，信息无误提交局党组会审定后向社会公示5个工作日，将无争议的对象列入轮候名单，复审有异议的，相关资料退回申请人。

（四）轮候：复审后符合条件的根据房源情况参照申请时间排序、住房困难程度、收入高低、轮候顺序配租并会议确定实物配租或租赁补贴保障。

**第三十条** 宁陕县城镇最低收入、低收入和中等偏下收入住房困难家庭实行“三审三公示”的审核程序，其他人员实行“联审公示”的审核程序。

**第五章   配租管理**

**第三十一条** 公租房房源确定后，县住建局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、申请条件、申请程序等内容。

保障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，保障对象按照配租排序选择公租房，配租结果及时向社会公开。

**第三十二条** 县住建局应当至少提前三天通知申请人前往指定地点采取随机摇号的方式确定配租房源，对因家庭人口增加、就业、子女就学等特殊原因需要调换公租房的，由申请人提出申请，通过局党组会研究决定，根据房源情况统一调换。

**第三十三条** 公租房配租户型及面积原则上应与保障对象的家庭人口规模、家庭结构等相适应。

**第三十四条** 实施特殊群体精准保障，在持续做好城镇中等

偏下收入住房困难家庭的公租房保障工作的同时重点保障环卫、公交等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员。对符合公租房保障条件的军队抚恤优待对象和住房困难伤病残退役军人、城镇残疾人家庭、城市见义勇为人员家庭、省部级以上劳模家庭、优秀青年志愿者、城市归侨侨眷家庭、计划生育特殊困难家庭等，要按照有关规定落实优先保障，并对残疾人家庭在楼层等方面给予照顾。

**第三十五条** 保障对象确定具体房源后，在五个工作日内无正当理由未签订《公共租赁住房合同》，视为自动放弃，一年内不得重新申请，申请过程和结果向社会及时公开。

**第三十六条** 保障对象选择公租房后，公租房所有权人或者其委托的运营单位与保障对象应当签订书面租赁合同。

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租赁责任和腾退公租房的条款内容向承租人说明。

**第三十七条** 公租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、房号、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、垃圾处理等相关费用的缴纳责任；

（六）违约责任及争议解决办法；

（七）其他应当约定的事项。

合同签订后，公租房所有权人或者其委托的运营单位应当在30日内将合同报县住建局物业管理与房产交易所备案。

**第三十八条** 承租人应当根据合同约定，按时支付租金。

**第三十九条** 县住建局应当将公租房的相关信息及时向社会公开。

**第六章 运营管理**

**第四十条** 政府投资建设的公租房运营管理责任主体为产权所有部门或单位。

**第四十一条** 县住建局应积极推进政府购买公租房运营管理服务工作，吸引社会力量参与公租房运营管理，不断提高公租房运营管理专业化、规范化水平。

县财政局将公租房小区管理服务费用纳入财政预算予以保障，以购买服务方式引入第三方机构参与服务管理，切实管理好国有资产，确保小区服务能够正常运转。

**第四十二条** 公租房小区由公租房产权人按照有关法律法规确定物业服务企业进行管理。物业服务企业应当按照法律法规、规章及相关政策规定为住户提供服务。物业服务费实行政府指导价，由物业使用人承担。

**第四十三条** 公租房项目配建的商业用房应按照科学配置、便民利民、市场运作、保值增值的原则，配置超市、药店等必备的商业业态和便民服务项目。县住建局负责制定配置方案、招租方案和租赁合同文本。

**第四十四条** 县住建局负责辖区内公租房筹集、房源配租、使用监管以及违规租售行为查处等工作，会同相关职能部门做好保障资格复审等相关工作。

**第四十五条** 公租房租赁合同期限一般为年签制，即一年一签，需要续租的，承租人应在合同期满1个月前到县住建局提出申请。每3年由县住建局组织相关联审部门对已配租的家庭进行复审，经审核符合条件的，准许续租并签订租房合同。不符合条件的，责令其在规定的搬迁期内退回公租房，搬迁期原则上不得超过1个月。搬迁期内应按合同约定缴纳租金。搬迁期满不腾退公租房的，承租人确无其他住房的，应当按照市场租金价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公租房所有权人可以依法向人民法院申请强制执行承租人腾退公租房。

**第四十六条** 承租人享受公租房保障后，出现下列情形之一的，应当按规定退出公租房保障：

（一）不再符合公租房保障条件的；

（二）转借、转租、转售或者擅自调换所承租公租房，从事经营活动以及擅自改变住房用途的；

（三）在公租房内从事违法活动的；

（四）破坏或者擅自改变所承租公租房结构，被查到时拒不恢复原状的；

（五）提供虚假材料等取得公租房情形的；

（六）无正当理由连续6个月以上闲置公租房的；

（七）累计6个月以上拖欠租金的；

（八）主申请人在租赁期内死亡的，其共同居住人经审核不符合继续承租要求的；

（九）承租人和共同居住人在本市获得其他形式保障性住房或在县城购买、受赠、继承、租赁其他住房；

（十）因承租人离职、退休等情形，不再符合公共租赁住房申请条件的；

（十一）在县住建局或县住建局委托机构进行日常管理工作时，承租人无正当理由拒不配合、实施或威胁实施暴力行为抗拒管理的；

对违反上述情况之一承租人家庭中有党员干部的，将问题线索移交纪委监委依纪依规问责处理；对于违反上述情况的承租家庭中为普通居民的，责令退房，5年内不得再次申请。

承租人拒不退回公租房的，县住建局应出具责令限期退回的决定书，责令其在规定的搬迁期内退回公租房。承租家庭对处理决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。承租家庭在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在规定期限内不退回公租房的，县住建局可依法申请人民法院强制执行。

**第四十七条** 承租人退出公租房前，应当结清房屋租金和水、电、气、物业服务等相关费用，公租房及其设施有损坏、遗失的，承租人应当恢复、修理和赔偿。

**第四十八条** 主申请人在租赁期内死亡的，其共同居住人应主动上报，县住建局应在一个月内对其共同居住人进行审核，符合条件的方可继续居住。

第七章 监督管理

**第四十九条** 县住建局应当组织对承租或购买公租房人员履行合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人应予以配合，如实提供资料。

**第五十条** 县住建局应结合我县实际，会同县公安局、县人社民政局、县自然资源局、县市场监管局等部门以及镇、村（社区）开展公租房保障资格复核工作。

**第五十一条** 公租房保障期间，县住建局对相关部门的工作检查、审计以及群众投诉举报、媒体曝光等渠道反馈承租人存在违反本《办法》第四十六条情形的应及时组织开展调查复核工作。

**第五十二条** 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公租房的，县住建局不予受理，给予警告，并记入公租房管理档案。以欺骗等不正手段，登记为轮候对象或者承租公租房的，记入公租房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公租房的，责令限期退回所承租公租房，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，承租人及共同居住人自退回公租房之日起5年内不得再次申请公租房。

**第五十三条** 公租房承租人违反公租房政策和租赁合同约定的，由产权人或者其委托的运营管理机构按照合同约定依法追究其违约责任，并将当事人违反公租房管理规定及严重违约行为记入诚信档案。

**第五十四条** 县住建局、管理机构及其工作人员在公租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。

第八章 附 则

**第五十五条** 本办法于2024年12月6日发布，自2025年1月1日起施行，有效期至2029年12月31日止。