

# 唐河县人民政府办公室文件

唐政办〔2024〕37号

## 唐河县人民政府办公室 关于印发唐河县公共租赁住房管理办法的 通知

各街道办事处，县直有关单位：

《唐河县公共租赁住房管理办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



# 唐河县公共租赁住房管理办法

## 第一章 总则

第一条 为规范公共租赁住房的运行管理工作，提高公共租赁住房的使用效率，实现公共租赁住房可持续运行和管理，根据国家、省、市相关规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理，适用本办法。

第三条 本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租售的保障性住房。

政府投资建设的廉租住房统一纳入公共租赁住房管理，实行并轨运行。

第四条 县住房保障主管部门负责本县行政区域内公共租赁住房的建设、管理和分配工作。

第五条 公共租赁住房管理应遵循下列原则：

（一）公共租赁住房管理应秉承公开、公平、公正、诚信原则。

（二）公共租赁住房应采用绿色、安全、节能、环保的运行维护措施。

第六条 公共租赁住房管理应畅通投诉监督渠道，接受社会监督。

## 第二章 申请与审核

第七条 申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）申请人为本县行政规划区域内城市户籍家庭，且户籍满6个月以上；

（二）家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或者扶养关系；

（三）未享受公共租赁住房实物配租和经济适用住房（含已上市的经济适用住房和已退回经济适用住房补贴款）政策，以及其他保障性住房政策；

（四）无自有住房或者虽有自有住房，但家庭人均住房建筑面积在16平方米以内；

（五）申请人及家庭成员名下无商业用房、写字楼等非住宅和机动车（二轮摩托车、三轮摩托车和残疾人代步车除外）；

（六）申请人及家庭成员名下无营业执照，或者虽有营业执照，但注册资金在5万元以下。

此外，具备下列条件的新就业大学生、职工、外来务工人员可以申请公共租赁住房：

（一）已办理本县行政规划区域内居住证明6个月以上，或与本县行政规划区域内用人单位签订1年以上劳动合同并缴纳社会保险的；

（二）县政府引进的特殊专业人才和全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭；

（三）县政府规定的其它条件。



第八条 申请人应当根据住房保障主管部门的规定，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。申请人应当书面同意住房保障主管部门核实其申报信息。

申请人提交的申请材料齐全的，住房保障主管部门应当受理，并向申请人出具书面凭证；申请材料不齐全的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

第九条 公共租赁住房的申请与准入。

由住房保障主管部门对申请人提交的申请材料进行审核。

经审核，对符合申请条件的申请人，应当予以公示。经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向住房保障主管部门申请复核。住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

### 第三章 轮候与配租

第十条 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。轮候期不超过 5 年。

第十一条 公共租赁住房房源确定后，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、综合评分办法、优先对象范

围和优先安排办法等内容。

第十二条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到县住房保障主管部门进行意向登记。

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。

第十三条 对复审通过的轮候对象，住房保障主管部门按照配租方案确定的综合评分、随机摇号等方式，确定配租对象与配租排序。综合评分办法、摇号的过程和结果应当向社会公开。

第十四条 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。配租结果应当向社会公开。

第十五条 复审通过的轮候对象中引进的特殊专业人才和全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭和享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、城镇困难职工居民等可以优先安排公共租赁住房。

#### **第四章 合同与租金**

第十六条 在确定配租对象及其中签房源后，住房保障主管部门应及时通知申请人于 15 个工作日内签订租赁合同和入住通知书。

配租对象无正当理由未在规定时间内与住房保障主管部门签订合同的，视为主动放弃实物配租资格。

第十七条 租赁合同签订前，住房保障主管部门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。

第十八条 公共租赁住房租赁期限一般不超过5年。

第十九条 公共租赁住房租赁合同应当明确下列内容：

- (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、支付方式和支付期限；
- (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。

第二十条 合同期满，需续签租赁合同的，申请人应当提前3个月向县住房保障主管部门提出续签申请，由住房保障主管部门会同有关部门对申请人资格再次进行审核。经审核，仍然符合条件的，住房保障主管部门应与申请人及时重新签订相关合同。承租人无正当理由6个月内不续签合同的，视为主动放弃保障资格；不再符合条件的，租赁合同终止，实物配租的承租人应在3个月内腾退公共租赁住房。



实物配租承租人在租赁期限内死亡的，经县住房保障主管部门复核，承租家庭仍然符合公共租赁住房条件的，由承租家庭确定新的承租人与住房保障主管部门重新签订租赁合同；家庭无共同承租人的，租赁合同自动终止。

第二十一条 住房保障主管部门应当会同有关部门，按照略低于同地段住房市场租金水平的原则，依据价格管理相关规定确定本地区的公共租赁住房租金标准，报本级政府批准后实施。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，一般每3年调整一次，或者根据市场租金变化适时调整。

第二十二条 公共租赁住房租赁合同约定的租金数额，应当根据县政府批准的公共租赁住房租金标准确定。

第二十三条 承租人应当根据合同约定，按时支付租金。

承租人收入低于当地规定标准的，可以依照有关规定申请租赁补贴或者减免。具体标准由住房保障主管部门会同民政、财政等相关部门核定。

第二十四条 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，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护，也可用于管理部门人员和工作经费开支。公共租赁住房产权登记在政府投融资平台的，要设立公共租赁住房租售收入专户，接受同级财政、审计部门监督。专户资金只能用于公共租赁住房建设、运营、管理及偿还建设贷款资金。

## 第五章 使用与退出

第二十五条 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，确保公共租赁住房正常使用。

第二十六条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

第二十七条 承租人不得对公共租赁住房擅自装修，不得改变公共租赁住房原有内部结构和使用功能。交还房屋时，承租人不得拆除依附于该房屋的装饰装修部分，也不得违反合同约定要求补偿。

第二十八条 承租人因使用不当或者人为原因造成房屋及其附属设施、设备损坏的，应当负责修复或者承担修复的相关费用。

第二十九条 承租人应当按时足额缴纳房屋租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、网络、物业服务等费用。

第三十条 公共租赁住房承租人可以在承租期内相互调换公共租赁住房房源，房源调换应符合下列要求：

- （一）调换双方应自主自愿、自找换房对象、无偿调换；
- （二）房源调换前，双方应结清原承租房屋所产生的费用，解除原租赁合同；
- （三）调换双方应到住房保障主管部门签订互换协议，并重新签订租赁合同，租赁期限仍按原租赁合同执行；



(四)原则上12个月内只能调换一次。

第三十一条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房，住房保障主管部门有权解除租赁合同，并将其行为记入个人信用档案，承租人5年内不得申请公共租赁住房：

(一)将所承租的公共租赁住房转租、转借或者改变用途的；

(二)连续6个月以上未在所承租的公共租赁住房居住，且未向住房保障主管部门申报正当理由的；

(三)累计6个月以上未缴纳公共租赁住房租金和物业管理服务费，且未向住房保障主管部门申报正当理由的；

(四)经调查发现隐瞒有关情况或者提供虚假材料骗取承租资格的；

(五)未按要求及时申报家庭人口、收入及住房变动情况的；

(六)破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

(七)在公共租赁住房内从事违法活动的；

(八)其他违反公共租赁住房管理规定的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，住房保障主管部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

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，住房保障主管部门应及时解除租赁合同，承租人5年内不得申请公共租赁住房：

- (一) 擅自调换所承租公共租赁住房的；
- (二) 提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- (三) 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；
- (四) 租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。
- (五) 逾期缴纳租金，导致解除合同的；
- (六) 法律、法规、规章规定的其他行为。

承租人拒不腾退公共租赁住房的，住房保障主管部门应当责令其限期腾退；逾期不腾退的，住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

第三十三条 公共租赁住房实物配租房源的清（腾）退工作，按以下流程办理：

(一) 由住房保障主管部门按相关程序开具保障资格终止单，解除该承租家庭的公共租赁住房租赁合同，开具房屋清（腾）退通知单，并送达承租人。

(二) 承租人收到房屋清（腾）退通知单后，应当在收到通知书的次日起 15 日内退出所承租的公共租赁住房。

(三) 退出承租的公共租赁住房时，承租人须结清水、电、气、电视、通讯、网络、物业服务及其他相关费用。

(四) 确有困难暂时无法清（腾）退的，承租人可以提出书面申请并提供相关材料，经住房保障主管部门核实后，可给予不超过 3 个月的过渡期，过渡期从解除租赁合同之日起开始计算。

除法律、法规、规章另有规定外，过渡期内的租金按原租金标准收取。过渡期满仍不腾退公共租赁住房的，应当按照市场价格缴纳租金，住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

第三十四条 清（腾）退出来的住房保障房源由住房保障主管部门进行统筹和分配。

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。

第三十六条 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，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。

## 第六章 法律责任

第三十七条 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，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。

第三十八条 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，按照住房城乡建设部令第11号第三十四条相关规定处理：

- （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。

第三十九条 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，住房保障主管部门应不予受理、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，按照住房城乡建设部令第11号第三十五条相关规定处理。

第四十条 承租人有第三十一条所述行为之一的，按照住房城乡建设部令第11号第三十六条相关规定处理；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十一条 违反本办法第三十五条的，依照《房地产经纪管理办法》（住房城乡建设部令第8号）第三十七条规定执行。

## 第七章 附则

第四十二条 本办法自发布之日起施行。

---

抄送：县委、县政府领导及办公室，县人大、县政协办公室。

---

唐河县人民政府办公室

2024年9月20日印发

---