

龙胜各族自治县人民政府
办公室（网络发文）

2014年 第 161号

龙胜各族自治县 人民政府办公室文件

龙政办发〔2014〕94号

龙胜各族自治县人民政府办公室关于印发 自治县公共租赁住房管理办法的通知

各乡、镇人民政府，县直各单位：

《龙胜各族自治县公共租赁住房管理办法》已经自治县人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

龙胜各族自治县人民政府办公室

2014年9月25日

龙胜各族自治县公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实住房保障惠民政策，完善龙胜各族自治县公共租赁住房管理制度，规范公共租赁住房的建设、分配、运营及管理，根据《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》（国办发〔2011〕45号）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）、《住房城乡建设部财政部国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运营管理的通知》（建保〔2013〕178号）、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）及《广西壮族自治区保障性住房管理暂行办法》（桂政办发〔2013〕77号）等文件规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本县范围内公共租赁住房的规划、建设、分配、运营及监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房是指政府投资建设、筹集或者由政府提供一定政策支持的企业事业单位、其他社会组织投资建设、筹集，限定户型面积和租金标准，面向本县中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和外来务工人员等对象出租的保障性住房。

第四条 本县实行廉租住房与公共租赁住房并轨运营管理，

并轨后廉租住房纳入公共租赁住房分配管理范围，统称公共租赁住房。

第五条 本县公共租赁住房保障分实物配租和租赁补贴两种形式：

实物配租是指对符合保障条件的中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和外来务工人员分配公共租赁住房；

租赁补贴是指政府对未承租公共租赁住房的本县城镇低收入住房困难家庭发放租赁补贴，由其自行承租住房。

第六条 公共租赁住房遵循收入从低到高，从低收入家庭到中等偏下收入家庭的梯度保障原则。

第七条 县住房和城乡建设局（以下简称县住建局）为本县公共租赁住房行政主管部门，负责统筹公共租赁住房的建设、管理和监督工作。

县发改、财政、国土、住建、规划、民政、物价、统计、人社、审计、公安、金融、环保、税务、监察等部门按照各自职责负责公共租赁住房的相关工作。

县住房保障工作领导小组办公室（以下简称保障办）是本县公共租赁住房的具体管理部门，负责公共租赁住房保障的申请受理、审核、公示、轮候和运营管理等工作。

各社区负责协助公共租赁住房管理部门办理住房保障的有关管理、服务工作，并负责本辖区内申请公共租赁住房保障家庭的收入核定、入户调查、发布公告公示等工作。

第二章 政策支持

第八条 公共租赁住房建设用地在年度土地供应计划中优先安排。政府投资的公共租赁住房建设用地采用划拨方式供地，其他方式投资的公共租赁住房建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等供地方式有偿使用。已供应的公共租赁住房用地，不得改变土地性质和用途，对改变土地性质和用途的公共租赁住房建设项目，有关主管部门不得办理相关手续，已作为商品住房销售的，要依法没收违法所得并处以罚款。

第九条 鼓励和支持企业及其他机构投资、建设、运营和管理公共租赁住房。在符合城市总体规划、土地利用总体规划的前提下，企事业单位可利用原有住宅用地建设公共租赁住房；对闲置的工业、仓储、办公等用地或者房屋，权属单位按规定提出申请，经县政府批准后可调整为公共租赁住房用地或者改、扩建为公共租赁住房；危旧直管公房经县政府批准后可改、扩建为公共租赁住房。

第十条 对经县住建局批准纳入年度保障性安居工程建设范围的公共租赁住房项目，一律免收各种行政事业性收费和政府性基金，主要包括：免收城市建设配套费、教育费附加、地方教育费附加、白蚁防治管理费、新型墙体材料专项费、散装水泥专项资金、施工噪声排污费、人防工程建设费等行政事业性收费和政

府性基金。城镇土地使用税、印花税、契税、营业税、房产税等按照国家规定的有关税收优惠政策执行。

享受政府扶持政策配建并纳入保障性住房统计的职工公寓和集体宿舍，水电费按民用住宅收取。

第十一条 公共租赁住房实行“谁投资、谁所有”的原则，投资者权益可依法转让，但不得改变其公共租赁住房性质。

企业所有的公共租赁住房可以整体转让，但企业因产业需要配建的公共租赁住房应当与产业项目一并转让，转让后公共租赁住房的性质不变。

第十二条 公共租赁住房住宅部分按照“只租不售”管理使用原则，应以栋为单位进行产权登记，暂不分户办理房屋所有权证；待条件成熟后可向连续承租公共租赁住房达到一定年限，且符合配售条件的保障户出售一定份额公共租赁住房产权，具体配售办法另行制定。非住宅部分可以单独进行产权登记。

县政府投资建设的公共租赁住房，登记在县住建局名下，由县住建局代县政府行使分配和管理权。

第三章 房源筹集与建设

第十三条 公共租赁住房中长期规划由县住建局、发改局、财政局、国土资源局等部门拟定，报县政府批准后实施。

第十四条 公共租赁住房的房源采用多主体投资、多渠道筹

集的方式，主要包括：

（一）政府投资新建、配建、改建、扩建、收购、长期租赁的廉租住房和公共租赁住房；

（二）政府提供政策支持由企事业单位投资建设或在商品住房开发项目中配建的公共租赁住房；

（三）政府提供政策支持由各类产业园区、企业、大专院校配套建设的职工公寓和集体宿舍；

（四）腾退的公有住房；

（五）其他渠道筹集的公共租赁住房。

第十五条 公共租赁住房项目选址，应当充分考虑申请家庭的居住需要和生活成本承受能力，遵循合理布局、完善配套、有利生产、方便生活的原则。

第十六条 公共租赁住房应当科学设计，满足基本居住需求，单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内，以 40 平方米左右户型为主。

以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应当符合宿舍建筑设计规范有关规定。新建的公共租赁住房按照经济适用的原则进行装修，严格控制建设标准和工程造价。

第十七条 新建公共租赁住房，应当由业主单位向县保障办提出申请，经审核同意后，到县发改、住建、国土资源等部门办理工程报建手续。

配建公共租赁住房，应在项目实施前与县住建局根据规划设

计条件和土地出让合同确定的配建指标签订配建合同，明确配建公共租赁住房的总建筑面积、分摊土地面积、单套建筑面积、套数、建设标准以及建成后移交或者回购等事项。

第十八条 在保障性住房项目中配建公共租赁住房，其配建比例为项目总建筑面积的 5%-10%。在普通商品住房中配建公共租赁住房，其配建比例不超过项目总建筑面积的 5%。

公共租赁住房的配建比例、总建筑面积、分摊土地面积、户型、建设标准等，在规划设计条件、国有土地划拨决定书或者国有土地使用权出让合同中予以明确。

第十九条 公共租赁住房可以按照规划公共租赁住房总建筑面积 10%-15%的比例，规划建设配套商业设施，由投资主体统一经营管理。县政府投资的商业设施由县保障办统一经营管理。

第四章 资金筹集与使用

第二十条 政府投资的公共租赁住房建设和运营资金来源主要包括：

- （一）中央、自治区安排的专项资金；
- （二）县财政年度预算安排的专项资金；
- （三）土地出让金净收益中一定比例的资金；
- （四）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益；

- (五) 公共租赁住房及商业配套设施的租金收入；
- (六) 社会捐赠及其他方式筹集的自给资金；
- (七) 其他资金来源。

县政府投资的公共租赁住房，年度资金计划由县财政部门会同县住建局，根据年度任务编制公共租赁住房资金支出项目预算，报经县政府批准后实施。

第二十一条 社会投资（含企事业单位投资）的公共租赁住房，其资金来源通过直接投资、资本金注入或从金融机构融资等方式筹集。经县政府批准，县财政部门可按照相关标准安排中央、自治区公共租赁住房专项资金对项目给予补贴及贷款贴息等。

第二十二条 中央财政专项补助资金应优先用于发放租赁补贴，结余部分可统筹用于政府投资的新建、改建、购买、租赁公共租赁住房项目；不足部分由县财政预算安排。

第二十三条 政府投资建设的公共租赁住房取得的租金收入，按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。专项用于运营管理部门实施租赁管理、动态监管和维修保养费用。

社会投资的公共租赁住房租金由投资单位自行管理。

第五章 运营管理

第二十四条 县保障办作为公共租赁住房的运营管理部门，

对产权归县政府所有的公共租赁住房及其配套商业服务设施实施租赁管理、动态监督及修缮维护。乡（镇）政府投资和社会投资的公共租赁住房运营管理部门由乡（镇）政府和企事业单位委托或指定。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。

第二十五条 公共租赁住房共用部位及其附属设施设备的维修责任由出租人承担，自用部位的维修责任由承租人承担。

县政府投资公共租赁住房共用部位及其附属设施设备的修缮维护，由县住建局按计划组织实施。

承租人在使用过程中发现房屋共用部位及其附属设施设备损坏，应及时报运营管理部门维修，因承租人使用不当或人为造成房屋共用部位及其附属设施设备损坏的，由承租人承担维修及相关责任。

第二十六条 公共租赁住房经鉴定为危险房屋不能继续使用时，运营管理部门应及时通知承租人暂行迁移，以便尽快维修。如承租人接到运营管理部门通知后不及时迁移，所造成的一切损失由承租人负责。

第二十七条 政府投资建设的公共租赁住房（住宅部分）租金标准实行政府指导定价，由县物价局会同县财政局、住建局等部门确定并报县政府批准后实施。租金标准应当根据社会经济发展水平、承租对象的承受能力，并综合考虑成本、折旧、税费、

利率、维修、管理等因素按照同类地段商品住房市场租金的 70% 确定。

社会投资的公共租赁住房租金标准按政府定价的120%实行最高限价，出租人可在最高限价范围内确定具体租赁价格。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并实行动态调整。

第二十八条 政府投资集中建设的公共租赁住房，应按照“政府主导、市场运作、社会参与”的原则，选择有资质的专业化物业服务企业或由原公有住房管理机构进行物业服务，鼓励物业服务企业在同等条件下优先聘用小区内的保障家庭人员。配建的公共租赁住房，纳入项目（小区）统一物业服务管理。

政府投资项目的物业服务收费标准实行价格核算制，由县物价、财政、住建等部门按照实际情况进行核算确定收费标准。物业服务收费标准应当向社会公布，并实行动态调整。

第二十九条 公共租赁住房交付使用前，建设单位、运营管理部门和物业服务企业应按照相关规定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验。建设单位和运营管理部门应对房屋装饰装修情况逐户进行检查和验收。

第六章 申请与审核

第三十条 本县公共租赁住房按户籍、收入、住房等划分为 A 类和 B 类保障对象：

(一) 公共租赁住房 A 类保障对象是指家庭成员具有本县县城常住户口，且家庭人均可支配收入低于县政府公布的低收入标准线的城镇低收入住房困难家庭。

县城租赁补贴发放对象为 A 类保障家庭户；按照梯度保障原则，县城公共租赁住房除特别规定外，原则上优先分配给 A 类保障对象居住。

(二) 公共租赁住房 B 类保障对象是指除 A 类保障对象以外，家庭成员具有本县城镇常住户口或在本县实际居住生活并取得居住证明；人均可支配收入低于县政府公布的低收入标准线 2.5 倍以内（含 2.5 倍）的中等偏下收入住房困难家庭、新就业住房困难职工和外来务工住房困难人员。

公共租赁住房 B 类保障对象原则上不发放租赁补贴，按照轮候顺序实行实物配租形式保障。

第三十一条 公共租赁住房 A 类保障对象申请公共租赁住房保障的，应同时具备以下条件：

(一) 家庭成员具有本县县城常住户口，并至少有一人取得本县县城常住户口 3 年以上（含 3 年）；

(二) 家庭人均可支配收入低于县政府公布的低收入标准；

(三) 家庭自有住房人均使用面积在 10 平方米以下且未承租其他保障性住房；

(四) 公共租赁住房 A 类保障对象为单身申请的，年龄应在 30 岁（含 30 岁）以上。

第三十二条 公共租赁住房 B 类保障对象申请公共租赁住房的，需同时具备以下条件：

（一）具有本县城镇居民户户口；

（二）家庭成员人均可支配收入低于县政府公布的低收入标准线 2.5 倍（含 2.5 倍）；

（三）家庭自有住房人均使用面积在 12 平方米以下且未承租其他保障性住房；

（四）公共租赁住房 B 类保障对象为单身申请的，年龄应在 25 岁（含 25 岁）以上；

（五）新就业住房困难职工申请公共租赁住房的，除符合前四款规定条件外，申请人需持有大中专院校毕业证，自毕业的次月起计算不满 5 年；已与本县用人单位签订劳动合同，并由用人单位按时足额缴纳社会养老保险费或住房公积金满 1 年以上；

（六）外来务工住房困难人员申请公共租赁住房的，除符合第（二）（三）（四）款规定条件外，申请人应在本县城区范围内实际居住生活 3 年以上，并取得居住证明；与本县用人单位累计签订 2 年以上劳动合同，并由用人单位按时足额缴纳社会保险费或住房公积金 2 年以上。

第三十三条 以家庭为单位申请公共租赁住房保障的，家庭成员相互之间应当具有法定的赡养、抚养、扶养关系。

第三十四条 申请家庭有下列情形之一的，不予实施公共租赁住房保障：

(一) 已办理商品房或其他保障性住房买卖合同登记备案尚未办理产权登记的；

(二) 申请之日前5年内有出售、赠与、离婚析产等方式转移房产行为的(低保家庭除外)；

(三) 非低保家庭正在承租国有直管公房，机关、事业单位及国有、集体企业自管公房的；

(四) 家庭成员拥有非营运性私家汽车的；

(五) 在经营活动中有固定营业场所或在经营中使用雇工的；

(六) 申请人为二级(含二级)以上精神、智力残疾单身家庭的；

(七) 申请人为孤儿且未满18周岁，其监护人不符合公共租赁住房保障条件的；

(八) 利用违章建筑牟利的；

(九) 其他不予实施公共租赁住房保障的情形。

正在承租国有直管公房，机关、事业单位及国有、集体企业自管公房的低保家庭申请公共租赁住房实物配租的，应当腾退承租的国有直管公房，机关、事业单位及国有、集体企业自管公房。

二级(含二级)以上精神、智力残疾家庭申请公共租赁住房实物配租的，符合保障条件的家庭成员(含精神、智力残疾人员)需二人以上(含二人)，且共同申请家庭成员中有精神、智力残疾患者的法定监护人。

第三十五条 县保障办应当根据公共租赁住房房源供应情

况，合理确定公共租赁住房实物配租申请受理期限，并及时向社会公布。

第三十六条 户籍在县城的公共租赁住房实物配租申请人应当在规定的申请受理期限内向户籍所在社区提出申请；

在开发区和园区集中建设面向用工单位或者园区就业人员配租的公共租赁住房，由用人单位代表本单位职工直接向单位申请。

第三十七条 申请承租公共租赁住房保障的家庭，应当提供下列材料：

A类应当提供下列材料：

- （一）公共租赁住房保障申请表；
- （二）家庭成员身份证和户口簿；
- （三）家庭收入情况（金融机构出具的存款证明）；
- （四）住房状况材料（县房产管理部门出具的证明）、（现住房情况说明并附照片）；
- （五）婚姻状况证明；
- （六）民政部门出具的低收入或低保证明；
- （七）公安部门出具的车辆登记证明；
- （八）用人单位提供《承租公共租赁住房担保书》
- （九）其他相关材料。

B类应当提供下列材料：

- （一）公共租赁住房保障申请表；
- （二）家庭成员身份证和户口簿；

(三) 居住证明;

(四) 家庭成员收入证明(单位出具近期半年以上支付工资票据)、就业情况(单位开具就业证明)、缴纳社会养老保险费证明;

(五) 住房状况材料(县房产管理部门出具的证明)、(现住房情况说明并附照片);

(六) 婚姻状况证明;

(七) 公安部门出具的车辆登记证明;

(八) 用人单位提供《承租公共租赁住房担保书》

(九) 其他相关材料;

申请家庭的住房面积、家庭收入、财产等方面的认定办法,由县保障办会同相关部门另行制定。

第三十八条 公共租赁住房保障实行“三审两公示”制度。首先是申请家庭按规定向户籍所在的社区提出申请。社区、街道或所在单位对申请家庭收入情况进行第一次审查。审查无异议的,并公示,公示期为5天。由申请家庭将相关资料提交县保障办,在20个工作日内完成第二次审查,主要包括:入户调查;县城民政局收入复核;房产、车辆、养老保险等信息复查;信息录入等审查工作。公示期没有接到反对意见,由县保障办将审核意见和申请材料一并报由县住建、民政、财政、监察及各城区街道、社区等部门和单位参加的公共租赁住房保障联席会审会进行第三次综合审查,通过会审综合审查的,由县保障办在5个工作日内将

符合条件的申请人名单在公示栏或县政府门户网站上进行第二次公示，公示期为 15 天。经公示无异议或者异议不成立的，纳入轮候，同时书面通知申请家庭或用人单位，适时配租公共租赁住房。

用人单位接到实物配租通知的，应及时组织配租对象与县保障办签订租赁合同，办理入住手续。用人单位应当对申请人提交材料的真实性负责，并出具《承租公共租赁住房担保书》。

第三十九条 县政府引进的特殊专业人才和县级以上人民政府确定的见义勇为有功人员及其家属、伤残军人以及荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭，按属地申请公共租赁住房，不受收入限制。

第七章 轮候与分配

第四十条 县保障办建立公共租赁住房保障轮候库，经公示后符合条件的公共租赁住房申请家庭，进入公共租赁住房轮候库。

申请人在公共租赁住房轮候库的轮候顺序号应同时编定县城统一轮候号和所属城区轮候号。

第四十一条 公共租赁住房的分配实行分类轮候和公开配租制度。轮候规则及相关信息应当在县政府网站公布。

县保障办对已进入轮候的申请人，应当进行分配前再审核。经审核不符合条件的，按照规定取消配租资格。

第四十二条 轮候期间，申请人家庭成员、收入、住房、家

庭财产等情况发生变化的，应当及时主动的提交书面报告。经审核后，不符合公共租赁住房申请条件的，由县保障办按照规定取消其轮候资格。

第四十三条 一个符合保障条件的家庭只能承租一套公共租赁住房。考虑家庭代际、性别和人口等因素，保障家庭配租标准原则如下表：

家庭应保障人口	家庭构成	配租户型
1人	单身(包括未婚、离异、丧偶)	单间
2人	夫妻;由父子或母女构成的单亲家庭	一房一厅
2人	由父女或母子(子、女应年满10岁以上)构成的单亲家庭	二房一厅
3人以上(含3人)	夫妻及子女	二房一厅

县保障办可以根据实际房源情况，适当调整申请家庭的配租户型标准。

第四十四条 保障家庭成员中有下肢残疾（残疾等级为二级以上）、重大疾病（需出示证明材料）及70周岁以上老人等行动不便人员，对楼层有特殊要求的，所选楼层范围限定为一层或二层。

第四十五条 公共租赁住房房源确定后，县保障办应当制定配租公告并通过县政府网站或县城公告栏等媒体向社会公布。配租公告应当包括：分配对象范围，房源情况，租金标准，意向登

记时限等内容。

第四十六条 县政府投资建设的公共租赁住房轮候选房工作采用公开摇号、分类选房的方式进行，由县保障办组织实施。

（一）公共租赁住房实物配租实行分类轮候和优先分配制度。分类轮候是指 A、B 类保障对象按照各自通过审批的先后顺序进行轮候，因保障对象情况发生变化需变更保障对象类别（由 A 类转为 B 类或由 B 类转为 A 类）的，应当重新提出申请，重新轮候；优先分配是指除特别规定外，A 类保障对象优先于 B 类保障对象分配。

（二）公共租赁住房 A 类保障家庭在实物配租前，可享受租赁补贴保障。

人均补贴标准=人均保障面积标准×租赁住房补贴标准，人均保障面积标准为：使用面积 10 平方米，租赁住房补贴标准为：每平方米 7 元/月。人均保障面积标准和租赁住房补贴标准可由县政府根据经济发展水平、市场平均租金、保障对象的经济承受能力等因素进行调整。

租赁补贴发放以家庭为单位计发，计算公式为：补贴额度=(人均保障面积标准×核准家庭成员保障人数—家庭现有住房使用面积)×租赁住房补贴标准。保障家庭所租房屋实际交纳租金超过家庭月租赁补贴数额的，超出部分由保障家庭自行承担；低于月租赁补贴数额的，按实际发生额发放租赁补贴。

已领取租赁补贴的 A 类保障家庭，因家庭情况发生变化不符

合 A 类保障条件的应当停止发放租赁补贴，并取消其 A 类保障对象轮候资格。

（三）公共租赁住房分配时，县保障办应根据房源情况及轮候情况划定公共租赁住房分配范围，由于配租房源不足，不能进行配租的家庭继续轮候。

（四）符合承租公共租赁住房条件的 A 类申请家庭有下列情形之一的，可优先配租公共租赁住房：

1.享受县城居民最低生活保障家庭且审批类别为低保 B 类及以上的；

2.孤寡老人：60 岁以上的老人无法定赡养义务人，或虽有法定赡养义务人，但赡养义务人无劳动能力、无赡养能力、无生活来源的；

3.申请人或家庭成员为重点优抚对象、军烈属、老烈属、老伤残军人、老复员军人（1954 年 10 月 31 日前参军）、原国民党抗日老兵的；

4.申请人或家庭成员获得龙胜县级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、劳动模范称号的；

5.申请人或家庭成员中有二级以上（含二级）残疾人的或身患重大疾病（医保界定的重大疾病，须有市级以上三甲医院疾病证明）丧失劳动能力，无生活来源的；

6.申请人或家庭成员中有男年满 65 岁或女年满 60 岁的（以截至分配当年 12 月 31 日计算年龄）；

7.需要拆迁安置的危旧国有直管公有住房的承租户、县重大项目需拆迁安置的承租户和“渔民上岸”安置户；

8.其他急需救助的家庭。

符合以上情形之一的B类保障家庭可在B类保障对象中优先分配公共租赁住房。

（五）县政府投资建设的公共租赁住房经发布实物配租公告后，提出申请的A类保障家庭户较少，剩余房源经报县政府同意，可向B类保障家庭或房源所在地符合保障条件的开发区和园区企业职工分配。

第四十七条 乡镇政府投资的公共租赁住房应当按乡镇面向B类保障对象分配，具备B类对象优先分配条件的应当优先分配。

（一）乡镇政府投资的公共租赁住房的分配管理工作由乡镇政府组织实施，具体分配方案或办法由乡镇政府自行制定，报县保障办备案后实施。乡镇公共租赁住房分配应遵循“公平、公正、公开”原则，并严格按照“三审两公示”程序进行；

（二）如面向B类保障对象分配后房源有结余的，可向开发区和园区企业职工分配；

（三）乡镇政府进行公共租赁住房分配的，乡镇管理单位应分别在公示后和分配结束后一周内将分配名单报县保障办，以便及时清除公共租赁住房保障轮候库中已由乡镇进行实物配租的家庭户；

（四）乡镇政府分配公共租赁住房有困难的可将房源交由县

保障办统一分配，分配完成后由乡镇政府负责签订租赁合同、租金收缴、年度审核、动态退出、小区物业等后续管理工作；

（五）乡镇政府分配管理的公共租赁住房应当于每年的 6 月和 12 月，填报《龙胜各族自治县公共租赁住房动态管理情况登记表》报送县保障办。

第四十八条 社会投资的公共租赁住房，可优先解决本单位符合申请公共租赁住房条件的职工居住需求，剩余房源应向 B 类保障对象公开分配。

（一）各单位制定配租方案或办法应报县保障办核准后方可组织实施；

（二）各单位职工人数以人力资源和社会保障等部门核定的人数为准。完成分配一周内将分配人员名单和家庭基本情况报送县保障办；

（三）社会投资建设的公共租赁住房经验收合格后，应在一年内分配完毕，如不能全部分配，剩余公共租赁住房应纳入县城分配房源，由县保障办统一向社会符合条件的 B 类保障对象公开分配。分配后由建设或产权单位负责签订租赁合同、租金收缴、小区物业等后续管理工作；

（四）由保障办统一组织分配，承租社会投资公共租赁住房的保障家庭，其年度审核工作由县保障办。各单位自行分配的公共租赁住房，应当于每年的 6 月和 12 月，填报《龙胜各族自治县公共租赁住房动态管理情况登记表》报送县保障办。

第四十九条 申请人已轮候到位，可以进行公共租赁住房实物配租，有下列情形之一的，视同放弃该次配租资格，保留轮候资格，但2年内不对该家庭进行实物配租：

（一）未按要求参加摇号选房；

（二）已摇号取房号但自收到配租通知书之日起21个工作日内不签订租赁合同的；

（三）其他放弃配租资格的情形。

两次放弃的，取消轮候资格，应重新提出申请。

第五十条 公共租赁住房分配后因特殊原因需要调整户型的由县保障办制定调整规则。

第八章 使用与退出

第五十一条 承租人应当按照公共租赁住房租赁合同的约定使用公共租赁住房。公共租赁住房租赁合同示范文本由县保障办制定并公布。

第五十二条 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、面积、结构、附属设施和设备状况；

（三）租金、保证金、水电费及物业管理服务费等费用的支付标准和支付方式；

（四）租赁期限；

- (五) 房屋用途和使用要求；
- (六) 房屋维修责任；
- (七) 退出公共租赁住房的情形；
- (八) 违约责任及争议解决方式；
- (九) 其他应当约定的事项。

公共租赁住房租赁合同期限为3年。

第五十三条 承租公共租赁住房必须缴纳租赁保证金上缴县保障办。解除租赁合同且承租人无违约责任的，如数退还租赁保证金本金，不计利息；房屋及附属设施完好无损的，如数退还租赁保证金本金，不计利息。租赁保证金本金所产生的利息用于公共租赁住房小区环境整治或者房屋维护，不得挪作他用。租赁合同终止或承租人因故须腾退公共租赁住房时，承租人拖欠的房租和其他费用可从承租人缴纳保证金中抵扣，差额部分进行多退少补。租赁保证金缴纳标准为：1000元。

承租家庭人均收入低于县政府公布的当年低收入线的，可以适当减免租赁保证金，减免标准如下：

(一) 申请人或家庭成员为孤寡老人、重点优抚对象、重大疾病、见义勇为、老烈属、老伤残军人、老复员军人（1954年10月31日前参军）、原国民党抗日老兵的，免交租赁保证金；

(二) 低保家庭、低收入标准线以下家庭缴纳租赁保证金600元；

(三) 租赁期限内，承租家庭如不符合保证金减免条件的应

当按相应标准补交保证金。

第五十四条 公共租赁住房租金按下列标准收取：

月租金金额=合同租金标准×缴纳系数×使用面积(合同租金标准为8元/平方米)。申请人或家庭成员为孤寡老人、重点优抚对象、见义勇为、老烈属、老伤残军人、老复员军人(1954年10月31日前参军)、原国民党抗日老兵的，免交公共租赁住房租金。其他中低收入家庭租金收缴按如下：

公共租赁住房租金减免对象	租金档位	缴纳系数	减免比例
城镇低保家庭	1	0.2	50%
人均可支配收入低于1倍(含1倍)低收入线的低收入家庭	2	0.4	40%
人均可支配收入为低收入线1-1.5倍(含1.5倍)的低收入家庭	3	0.5	25%
人均可支配收入为低收入线1.5-2倍(含2倍)的低收入家庭	4	0.6	0

当承租公共租赁住房家庭人均可支配收入高于县政府公布的低收入线2.5倍以上时，应当在收入超标后6个月内退回承租房屋，腾退期内按同地段商品住房市场租金标准缴纳房租，腾退期满后拒不退出的可申请人民法院依法强制执行。

第五十五条 租赁合同期限内，因租金标准或承租人家庭情况发生变化，需要对合同租金进行调整的，承租人应按照调整后的合同租金缴纳房租。

租赁合同期限内，承租人应当按租赁合同约定按时缴纳房租，超过规定时间未缴纳房租的，运营管理部门可以提水、电管理部门对其进行停水、停电处理。对承租人拖欠房租和其他费用的可以通报其所在单位，从其工资收入中直接划扣。

第五十六条 公共租赁住房按照有关规定实行物业管理。承租人应当按照租赁合同约定交纳物业服务费、生活垃圾处理费、公摊水电费等费用。

承租家庭为特殊困难群体的，物业服务费可以按物业服务合同约定的承租户应当缴纳部分进行适当减免，减免标准如下：

（一）申请人或家庭成员为孤寡老人、重点优抚对象、重大疾病、见义勇为、老烈属、老伤残军人、老复员军人（1954年10月31日前参军）、原国民党抗日老兵的，减免100%；

（二）低保家庭减免50%。

减免的物业服务费由财政从公共租赁住房租金收入中予以补贴。

第五十七条 承租人在租赁期限内死亡的，应当退回公共租赁住房。如家庭共同申请人仍符合公共租赁住房申请条件的，可向县保障办提出申请，经审核，可按规定推举共同申请人与运营管理部门重新签订租赁合同。

第五十八条 租赁合同期满后承租人需要续租的，应在合同期满前3个月向运营管理部门提出申请，经审核仍符合条件的，予以办理续租手续；不符合条件的不再续租，承租人应退出住房。

第五十九条 承租家庭自愿退出公共租赁住房的，承租人需向运营管理部门提出书面申请，办理退房手续，在规定期限内腾退住房。

第六十条 承租人有下列情形之一的，由县保障办做出取消配租资格的决定，终止租赁合同。公共租赁住房产权所有部门或单位收回公共租赁住房：

（一）通过虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入、财产、住房等方式取得公共租赁住房的；

（二）出借、转租、出售、抵押所承租公共租赁住房的；

（三）将所承租公共租赁住房用于经营性用途或者改变使用功能的；

（四）无正当理由连续6个月闲置公共租赁住房的；

（五）破坏或者擅自改变房屋结构装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（六）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（七）因故意或者重大过失，造成所承租的公共租赁住房严重毁损的；

（八）无正当理由累计6个月以上未交纳租金的；

（九）租赁期内，因获得其他住房等原因不再符合公共租赁住房配租条件的；

（十）租期届满，提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（十一）法律、法规规定或者合同约定的其他情形。

被取消配租资格并收回公共租赁住房的，县保障办给予承租家庭2个月过渡期，过渡期按同地段商品住房市场租金标准缴纳房租。过渡期满拒不退出的，可申请人民法院依法强制执行。

第九章 监督管理

第六十一条 保障家庭需每年按期进行资格复核，符合条件的继续享受保障，不符合条件的应当退出公共租赁住房保障。县保障办应当将复核结果通过县政府网站或公示栏等媒体向社会进行公示。

第六十二条 县保障办建立健全公共租赁住房申请配租信息管理平台，建立申请轮候家庭和公共租赁住房房源使用情况动态档案，实现动态管理。根据轮候家庭住房、人口、收入变动情况，及时调整家庭信息，实现对轮候家庭档案的动态管理；建立房屋使用档案，完善纸质档案和电子档案的收集、管理工作，保证档案数据完整、准确，并根据家庭变动情况及时变更住房档案，实现公共租赁住房档案的动态管理。

第六十三条 县保障办每年对公共租赁住房运营管理部门及物业服务企业进行考核，具体考核办法另行制定。

第十章 法律责任

第六十四条 申请人采取隐瞒、虚报或者伪造住房、收入和财产状况等信息等不正当手段申请公共租赁住房的，公共租赁住房管理部门依据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第 11 号令）第三十五条第一款的规定不予受理，应当给予警告，并记入公共租赁住房保障不良记录管理档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由县保障办依据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第 11 号令）第三十五条第二款的规定处以 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；已领取租赁补贴的，责令退回；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，并按市场价格补缴承租期内租金；逾期不退回的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。

有关单位、金融机构为个人出具虚假证明材料的，由县住建局给予警告，向社会公开通报，同时，由县住建局部门会同工商、金融等部门依照有关规定予以处理。

第六十五条 承租人有本办法第六十条第一款（一）至（八）项情形之一的，由县保障办依据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第 11 号令）第三十五条第二款的规定责令按市场租金标准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；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；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六十六条 住房保障部门及其他有关工作人员违反本办法规定，在公共租赁住房管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十七条 各房地产中介服务机构及其经纪人员不得违规代理申请公共租赁住房保障经纪服务，不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务，有违反的由县房管所责令停止违法行为，记入房地产经纪信用档案，并依照《房地产经纪管理办法》（住房和城乡建设部、发展和改革委员会、人力资源和社会保障部第 8 号）第三十七条规定对房地产经纪人员，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。

第十一章 附 则

第六十八条 县辖九个乡镇可参照本办法，并结合各自实际情况制定公共租赁住房管理办法。

第六十九条 本办法自下发之日起施行，原《龙胜各族自治县保障性住房保障政策实施细则》、《龙胜各族自治县廉租住房保障办法实施细则》同时废止。

第七十条 本办法最终解释权归县保障办

抄送：县委各部门，人民武装部，武警驻龙胜中队，各人民团体，
中央、自治区、市直驻龙胜各单位，县人大办，政协办，
法院，检察院，县工商联。

龙胜各族自治县人民政府办公室

2014年9月25日印发
