

泗洪县人民政府关于印发 泗洪县公共租赁住房管理实施细则的通知

洪政规发〔2020〕1号

各乡镇人民政府，各街道办事处，县各开发区、园区管委会，
县各办局，县各直属单位：

《泗洪县公共租赁住房管理实施细则》已经县政府十七届三十九次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

泗洪县人民政府
2020年10月22日

（此件公开发布）



泗洪县公共租赁住房管理实施细则

第一章 总则

第一条 为规范公共租赁住房建设、管理，完善我县多层次住房保障体系，根据《江苏省公共租赁住房管理办法》（省政府令第73号）等有关规定，结合我县实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于我县城区行政区域内公共租赁住房的规划、建设、分配、使用、退出和管理等相关活动。

本细则所称公共租赁住房，是指政府投资或者提供政策支持，限定户型面积和租金水平，供给城镇中等偏下收入及以下住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员租住的保障性住房。

本细则所称城镇中等偏下收入及以下住房困难家庭（包括低保家庭、低收入困难家庭），是指具有我县城区常住居民户籍，家庭收入、住房状况符合规定条件的家庭。

本细则所称新就业人员，是指自全日制大中专院校及以上毕业不满5年，在我县城区具有稳定职业，并具有就业地户籍的从业人员。



本细则所称的外来务工人员,是指在我县城区有相对稳定职业的非本县城区户籍的从业人员。

第三条 发展公共租赁住房应当遵循政府主导、社会参与、市场运作和因地制宜的原则。县政府负责制定公共租赁住房发展规划、年度建设计划并组织实施;同时制定公共租赁住房管理政策、优惠扶持政策、保障对象的准入和退出政策。

公共租赁住房实行实物配租、限期承租和有偿租住。公共租赁住房的物业管理、生活服务、配套设施等实行市场化运作。

第四条 建立和实行公共租赁住房申请、审核、公示、轮候保障和退出等制度,确保公共租赁住房的分配和管理公开、公平与公正。

第五条 县住房和城乡建设局是城区公共租赁住房的行政主管部门,负责组织公共租赁住房的统筹建设、监督管理工作;县住房保障服务中心具体负责县城区政府投资建设的公共租赁住房的日常管理工作。

县民政部门负责城区公共租赁住房申请家庭的收入、财产认定工作。



县发改部门负责城区公共租赁住房租金标准的核定工作。

县发改、公安、监察、民政、财政、自然资源和规划、住建、金融管理、税务、审计、统计、总工会、公积金中心、城投集团等相关部门各司其职,协同做好公共租赁住房的建设管理工作。

第二章 政策支持

第六条 公共租赁住房建设用地,应纳入年度土地供应计划,予以重点保障。

政府投资建设的公共租赁住房,建设用地实行行政划拨。非政府投资建设的公共租赁住房,建设用地采取出让、租赁或作价入股等有偿方式供地,并将所建公共租赁住房的套型、建设标准和设施配套条件等作为土地供应的前置条件予以明确。

第七条 公共租赁住房建设期间涉及的行政事业性收费和政府性基金,参照经济适用住房和廉租住房的优惠政策执行。公共租赁住房的运营,按照国家有关规定享受税收优惠政策。



第八条 公共租赁住房的承租人，可以提取本人和配偶的住房公积金缴交房租。

第三章 房源筹集

第九条 新建公共租赁住房采取集中建设和在经济适用房、限价商品房和普通商品房中配建（收购）相结合的方式进行，公共租赁住房实行谁投资、谁所有，投资者权益可以依法转让。

第十条 在普通商品住宅项目中配建公共租赁住房，建设用地通过出让方式取得。建筑面积超过 10 万平方米的普通商品住宅项目，县人民政府可根据需求，要求配建公共租赁住房，并应以整幢、整单元方式配建。

第十一条 经济开发区、常泗园区以及青阳街道、大楼街道、重岗街道可以投资建设公共租赁住房，或者改造现有闲置房作为公共租赁住房。

第十二条 公共租赁住房应按照规定标准进行必要的装修，配置基本生活设施，以满足租赁对象的基本生活需求。



第十三条 县政府建立长期稳定的公共租赁住房保障资金筹措渠道。政府投资建设的公共租赁住房保障资金主要包括：

- （一）县财政年度预算安排的公共租赁住房保障资金；
- （二）住房公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金；
- （三）土地出让净收益中安排的不低于 10% 的廉租住房保障资金；
- （四）上级财政补助的公共租赁住房保障资金；
- （五）公共租赁住房的租金收入；
- （六）商业银行贷款；
- （七）社会捐赠的资金；
- （八）其他符合国家规定的资金。

第十四条 政府筹集的公共租赁住房保障资金实行专款专用，专项用于建设（收购）、改建、基础性装修、必要生活配套设施的购置和租赁公共租赁住房。其中，政府投资公共租赁住房租金实行政府定价，租金收入实行收支两条线管理，收入专项用于偿还公共租赁住房贷款本息以及维修、养护与管理。



第十五条 公共租赁住房房源主要包括：

（一）县政府投资新建、配建、收购、改建、租赁的住房；

（二）经济开发区、常泗园区、街道投资新建、改建、购买、租赁的住房；

（三）企事业单位、社会团体和其他组织等新建、改建、配建的住房；

（四）退出或闲置的廉租住房、经济适用住房等保障性住房和闲置的直管公房；

（五）其他可以用于公共租赁住房的房源。

第十六条 公共租赁住房应当按照有关规定办理公共租赁住房房屋产权登记，整幢、整单元建设的公共租赁住房不得办理分户产权证。

第十七条 公共租赁住房及其用地不得转变用途，不得上市交易、不得分割登记，不得分户转让。

第十八条 任何单位不得以出租公共租赁住房等名义变相进行实物分房。

第四章 申请审核

第一节 城镇中等偏下收入及以下住房困难家庭



第十九条 城镇中等偏下收入及以下住房困难家庭（包括低保家庭、低收入困难家庭）申请承租政府投资建设的公共租赁住房，应当进行家庭财产认定并同时具备下列条件：

（一）家庭成员中至少一人取得我县城区常住户籍满 1 年；

（二）家庭人均年收入低于上年度县城镇人均可支配收入的 80%；

（三）申请人及同住家庭成员在县城区未享受其他住房保障政策；

（四）家庭成员名下无汽车（用于生产经营、满足基本生活需要的 5 万元/辆以下除外）、人均住房面积低于住房保障标准、无企业法人营业执照、非企业股东等；

（五）申请人须具有完全民事行为能力。

申请公共租赁住房保障条件中的具体住房困难标准、人均可支配收入实行动态管理，由县统计部门提供上年度人均可支配收入，县住房保障主管部门会同相关部门进行测算，报县政府批准后每年按规定向社会公布。



第二十条 城镇中等偏下收入及以下住房困难家庭（包括低保家庭、低收入困难家庭）承租政府投资建设的公共租赁住房申请审核程序：

（一）由申请人向户籍所在地街道办事处提出书面申请，如实填写相关信息，并对所填写的信息作出诚实守信承诺，同时出具《江苏省泗洪县城区居民家庭经济状况核对授权委托书》，相关职能部门负责对申请人提供的信息进行核实。

（二）街道办事处应当自收到申请材料之日起 15 个工作日内（不含居民家庭经济状况系统核对时间），完成对申请人的户籍、家庭住房、经济状况、婚姻状况、同住人口等情况的核查，提出初审意见并公示 10 日。经公示无异议或异议不成立的，由街道办事处将申请材料、初审意见和公示情况一并报送县民政部门。

（三）县民政部门应当自收到移交的材料之日起 10 个工作日内，就申请人的家庭经济状况是否符合规定条件，提出审核意见并反馈县住房保障管理部门。

（四）县住房保障管理部门应当自收到材料之日起 10 个工作日内完成对申请人家庭住房状况的复核，符合规定条件的，定期公示，公示期不少于 10 日。

（五）公示期满无异议或异议不成立的，批准其申请，纳入保障范围。经审核，不符合规定条件的，按照审核程序由审核部门书面通知申请人，并说明理由。

第二节 新就业人员

第二十一条 新就业人员申请承租政府投资建设的公共租赁住房，应当同时具备下列条件：

- （一）全日制大中专院校及以上毕业未满五年；
- （二）具有就业地户籍的从业人员；
- （三）被城区机关、团体、企业、事业单位正式录用满 1 年，签订劳动（聘用）合同并缴纳社会保险，具有稳定经济收入（对于用人单位引进的重点学科、高学历人才，不受工作时间限制）；
- （四）本人及配偶、子女在城区无房，父母在我县城区内只有不超过一套住房且建筑面积不超过 90 平方米；
- （五）符合县政府及相关部门规定的其他条件。



第二十二条 新就业人员承租政府投资建设的公共租赁住房申请审核程序：

（一）申请人向用人单位提出申请，如实填写相关信息，并对所填写的信息作出诚实守信承诺，同时出具信息核查授权委托书，用人单位审核合格后，统一向县住房保障管理部门提出书面申请，相关职能部门负责对申请人提供的信息进行核实。

（二）县住房保障管理部门自收到申报材料之日起 15 个工作日内，对申请人的申请材料和住房状况进行审核。

（三）经审核符合条件的予以公示，公示期不少于 10 日。经公示无异议或异议不成立的，作为符合保障条件的对象予以登记，并公开登记结果，书面通知用人单位。经审核，不符合规定条件的，书面通知用人单位，并说明理由。

（四）对符合条件的对象实行轮候制，县住房保障管理部门根据申请顺序安排房源，与用人单位及新就业人员签订租赁合同。

新就业人员申请承租非政府投资建设的公共租赁住房的，申请条件及审核程序可参照执行。

第三节 外来务工人员

第二十三条 外来务工人员申请承租政府投资建设的公共租赁住房，应当同时具备下列条件：

- （一）具有非本县城区户籍；
- （二）被城区企业单位正式录用，签订劳动合同并连续缴纳社会保险满 2 年（对于用人单位引进的企业骨干、特殊技能人才，不受工作时间限制），具有稳定经济收入；
- （三）本人及配偶、子女在城区无房，父母在城区只有不超过一套住房且建筑面积不超过 90 平方米；
- （四）符合县政府及相关部门规定的其他条件。

第二十四条 外来务工人员承租政府投资建设的公共租赁住房申请审核程序：

- （一）申请人向用人单位提出申请，如实填写相关信息，并对所填写的信息作出诚实守信承诺，同时出具信息核查授权委托书，用人单位审核合格后，统一向县住房保障管理部门提出书面申请，相关职能部门负责对申请人提供的信息进行核实。
- （二）县住房保障管理部门自收到申报材料之日起 15 个工作日内，对申请人的申请材料和住房状况进行审核。



（三）经审核符合条件的予以公示，公示期不少于 10 日，经公示无异议或异议不成立的，作为符合保障条件的对象予以登记，并公开登记结果，书面通知用人单位。经审核，不符合规定条件的，书面通知用人单位，并说明理由。

（四）对符合条件的对象实行轮候制，县住房保障管理部门根据申请顺序安排房源，与外来务工人员所在单位及个人共同签订租赁合同，办理入住手续。

外来务工人员申请承租非政府投资建设的公共租赁住房的，申请条件及审核程序可参照执行。

第二十五条 申请公共租赁住房，除申请人以外，下列家庭成员可作为分摊家庭收入的人口：

（一）申请人配偶及具有法定赡养、抚养、扶养关系并共同生活的人员；

（二）正在服义务兵役的子女；

（三）在外地读书的未婚子女。

第二十六条 有下列情形之一的，不得申请承租公共租赁住房：



（一）申请之日起前 5 年内在本县有房产转让行为的，但因家庭成员中有重大疾病、家庭发生重大不可抗力事件等将原住房转让的除外；

（二）以购买商品住房或二手房方式取得本县户籍的；

（三）本人或者配偶、未成年子女在就业地有私有产权房屋的；

（四）本人或者配偶已经租住公有住房的；

（五）在就业地已经领取拆迁补偿安置补偿金超过 20 万元以上的；

（六）正在享受政府住房保障政策的；

（七）县政府规定的其他情形。

第五章 监督管理

第二十七条 公共租赁住房实行就近就地安置。

政府投资建设的公共租赁住房实行轮候保障。县住房保障管理部门应当按照轮候顺序和配租标准确定配租结果，通知保障对象。

符合配租条件获得县级以上劳动模范称号（含相当于县级及以上劳模待遇）的人员、抚恤优待对象、伤病残退役军人、革命烈士遗属以及低保、残疾、县总工会核发的《特困



职工证》和《困难职工证》等其他符合政府规定的优先保障对象，在配租时予以优先安排。

轮候期间，申请人申请条件发生变化的，应及时向县住房保障管理部门报告。经重新审核确认不符合保障条件的，应撤销原批准决定。

第二十八条 政府投资建设的公共租赁住房租金实行政府定价，公共租赁住房租金由价格主管部门会同住房保障主管部门共同制定，按年度进行动态调整。非政府投资建设的公共租赁住房实行政府指导价，由价格主管部门定期调整、发布。城镇住房困难家庭承租公共租赁住房的，根据不同收入，实行差别化租金管理，按梯度分层次收取租金。

（一）低保家庭按照市场价租金的 10%收取；

（二）低收入家庭按照市场价租金的 40%收取；

（三）中等偏下收入家庭、新就业职工、外来务工人员按照市场价租金的 70%收取。

第二十九条 公共租赁住房承租人及其家庭成员对配租的住房不享有收益权、处分权，占有权和使用权不得转让。

第三十条 已登记在册的公共租赁住房申请人无正当理由不接受配租的房源、不签订公共租赁住房合同、不按规

定时间办理入住手续的，作弃权处理，2年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十一条 公共租赁住房初次承租期一般为3年，初次承租期满后，承租人仍然符合保障条件的可以申请续租，续租必须重新签订书面合同。新就业人员续租期最多不超过5年，且续租期租金标准为市场价租金。

第三十二条 承租人因使用不善造成房屋或设施毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。

第三十三条 城镇中等偏下收入及以下住房困难家庭，在承租期内实行年审制度。由民政部门会同街道办事处对本辖区享受公共租赁住房保障家庭经济状况进行复核，并将复核结果报县住房保障主管部门。

不再符合公共租赁住房租住条件的，应按规定及时退出公共租赁住房。退出确有困难的，经县住房保障主管部门同意，可以申请不超过6个月的延长租住期。延长期内，按同区域同类住房市场价收取租金。

第三十四条 承租人有下列情形之一的，出租人可以解除公共租赁住房租赁合同，承租人应当退回公共租赁住房：



- （一）租赁期届满，承租人未再续租的；
- （二）转借、转租公共租赁住房的；
- （三）改变承租的公共租赁住房居住用途的；
- （四）破坏或者擅自装修改变房屋结构，造成所承租公共租赁住房存在安全隐患，拒不恢复原状的；
- （五）在公共租赁住房内从事经营和违法活动的；
- （六）无正当理由连续 3 个月以上未在承租的公共租赁住房内居住的；
- （七）拖欠租金累计超过 3 个月以上的；
- （八）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；
- （九）租赁期内，承租、承购其他保障性住房或获得其它形式政策性住房保障的；
- （十）根据租赁合同的约定或者法律规定应当收回公共租赁住房的。

第三十五条 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，不予受理；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回，按市场价



补缴租金并记入其个人征信系统，自被取消资格或责令退回之日起 5 年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十六条 承租人有本细则第三十三条、第三十四条规定情形之一且未主动退出或退回公共租赁住房的，由县住房保障主管部门责令其退出或退回，逾期不退回的，由县住房保障主管部门申请法院强制执行。用人单位出具虚假证明材料的，由县住房保障主管部门处以 500 元以上 1000 元以下的罚款，并依法计入企业征信记录。

第三十七条 县住房保障主管部门可通过政府购买服务的方式，委托具有资质的物业公司或公租房所在社区参与公租房后续管理，不断提高公租房运营管理水平。

第三十八条 公共租赁住房的维修、装修、翻修等，应采取招投标的方式确定施工单位，所有程序需依法依规进行，所需经费列入年度财政预算。

第三十九条 以出租公共租赁住房等名义变相进行实物分房的，由县住房保障主管部门责令限期改正。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第四十条 县住房保障主管部门或者其他有关管理部门的工作人员违反本细则规定，玩忽职守、滥用职权、徇私

舞弊、索贿受贿或者侵害公共租赁住房申请人、承租人合法权益的，由其所在单位或者上级主管部门依法依规给予处理；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第六章 附则

第四十一条 本细则自 2020 年 12 月 1 日起施行。