菏泽市牡丹区人民政府办公室
关于印发《牡丹区公共租赁住房管理实施细则》的通知

菏区政办发〔2020〕10号

各镇人民政府，各街道办事处，区政府各部门：

《牡丹区公共租赁住房管理实施细则》已经2020年4月30日第22次区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

菏泽市牡丹区人民政府办公室
2020年5月7日

（此件公开发布）

牡丹区公共租赁住房管理实施细则

第一章总则

第一条 为完善多层次住房供应和保障体系，改善中等偏下收入住房困难家庭居住条件，规范对公共租赁住房的管理，根据《公共租赁住房管理办法》(中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号)、《住房和城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运营管理工作的意见》(建保〔2014〕91号)、《山东省人民政府办公厅关于加快发展公共租赁住房的实施办法》(鲁政办发〔2010〕45号)和《菏泽市公共租赁住房管理办法》（菏政办发〔2019〕27号）等有关政策规定，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本区行政区域内公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理适用本细则。

第三条 本细则所称公共租赁住房，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出租的保障性住房。

公共租赁住房通过新建、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。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条 区住房和城乡建设主管部门负责本区行政区域内的公共租赁住房分配、运营、使用、退出等管理工作。

发改、公安、民政、财政、自然资源、税务等部门按照各自职责，协同做好公共租赁住房相关工作。

第二章申请与审核

第五条 申请公共租赁住房，应当符合以下条件:

(一)申请人应年满 18 周岁。

(二)申请人为辖区内城镇居民，或者申请人在申请地劳动关系稳定即已签 1 年以上劳动合同(含聘用合同)、连续缴纳养老保险和医疗保险 1 年以上。

(三)申请人家庭人均年收入在上年度城镇居民人均可支配收入 90%以下，且具有租金支付能力。

(四)申请人及家庭在所在城区无住房。

(五)申请人家庭没有 6 万元以上交通运输工具。

家庭成员 2 人以上（含 2 人），每个家庭可选定 1 名符合条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人，申请人和共同申请人只能申请 1 套公共租赁住房。

第六条 具有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房：

（一）已享受廉租住房实物配租的；

（二）已享受经济适用住房政策的；

（三）有购买期房、现房已网签备案、签订回迁安置协议、继承房产、受赠房产、房屋被征收领取货币补偿等情形之一的；

（四）开办企业以及从事个体经营营业收入达到纳税起征点的；

（五）政策规定不得申请的其他情形。

第七条 城镇居民申请公共租赁住房时,应当提交下列材料:

（一）公共租赁住房申请表;

（二）家庭成员身份证件、户口簿;

（三）收入情况;

（四）婚姻状况;

（五）住房情况;

（六）家庭交通运输工具情况；

（七）需要提供的其他相关材料。

第八条 新就业职工和外来务工人员申请公共租赁住房时，应当提交下列材料：

(一)公共租赁住房申请表;

(二)申请人员身份证件、户口簿;

(三)劳动(聘用)合同、养老保险和医疗保险缴纳情况；

(四)收入情况；

(五)需要提供的其他相关材料。

第九条 申请人应当根据区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区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，区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。

第十条 区住房保障主管部门应当会同有关部门，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，可以向区住房保障主管部门申请复核。区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。

第三章优待政策

第十一条 对经民政、退役军人事务和住房保障等部门审核通过的享受国家定期抚恤补助对象家庭实行优待。在集中配租时，可以优先选房。

第四章轮候与配租

第十二条 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。

根据全区经济发展水平和公共租赁住房需求，轮候期一般不超过五年。

第十三条 公共租赁住房房源确定后，区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，意向登记时限等内容。

第十四条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到区住房保障主管部门进行意向登记。

区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。

第十五条 对复审通过的轮候对象，区住房保障主管部门可以采取综合评分、随机摇号等方式，确定配租对象与配租排序。

综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果应当向社会公开。

第十六条 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。

第十七条 配租对象选择公共租赁住房后，区住房保障主管部门或者其委托的运营单位与配租对象应当签订书面租赁合同。

租赁合同签订前，区住房保障主管部门或者其委托的运营单位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、结构、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、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。

第十九条 公共租赁住房租赁期限一般不超过5年。

第二十条 对于予以登记的申请人，无正当理由不签订公共租赁住房租赁合同，或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。

第二十一条 区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，确定本地的公共租赁住房租金标准，报区政府批准后实施。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。

第二十二条 承租人应当根据合同约定，按时支付租金。

承租人收入低于区低保标准的，由承租人提出书面申请，经区民政和住房保障部门审核，按照公共租赁住房租金标准的60%缴纳租金。

享受租赁住房补贴的家庭，同时可以申请承租政府产权公共租赁住房,但在入住公共租赁住房时，应当退还入住公共租赁住房时间之后的租房补贴。

第二十三条 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区财政，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、管理等。

第二十四条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经区住房保障主管部门同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房；因就业、子女就学、直系亲属就医等原因，承租人需要与父母或子女暂时调换住房的，经区住房保障主管部门同意，可以进行暂时调换。

第五章使用与退出

第二十五条 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得区住房保障主管部门或其委托的运营单位同意。

第二十六条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房:

（一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的;

（二）改变所承租公共租赁住房用途的;

（三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房,拒不恢复原状的;

（四）在公共租赁住房内从事违法活动的;

（五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

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

第二十七条 承租人累计 6 个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，区住房保障主管部门可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第二十八条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满 3 个月前向区住房保障主管部门提出申请。

区住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，区住房保障主管部门可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第二十九条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房:

(一)提出续租申请但经审核不符合续租条件的;

(二)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。

租赁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人购买新建商品房未交房的，可以继续承租至房地产开发企业交房之日顺延三个月止，自网签备案之日起按市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，区住房保障主管部门可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第六章法律责任

第三十条 区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细则规定的职责，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。

第三十一条 区住房保障主管部门及其委托的运营单位违反本细则，有下列行为之一的，由区住房保障主管部门责令限期改正，并处以 3 万元以下罚款:

(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住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

第三十二条 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，区住房保障主管部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由区住房保障主管部门处以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，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十三条 承租人有下列行为之一的，由区住房保障主管部门责令按市场价格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:

(一)转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的;

(二)改变所承租公共租赁住房用途的;

(三)破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的;

(四)在公共租赁住房内从事违法活动的;

(五)无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。

有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起五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。

第三十四条 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。违规提供经纪业务的，由区住房保障主管部门报请市主管部门依据有关规定责令限期整改和处罚。

第七章附则

第三十五条 本细则自2020年5月7日起施行。有效期至2024年12月12日。