

# 陵水黎族自治县公共租赁住房保障管理办法 (送审稿)

## 第一章 总则

**第一条** 为建立和完善住房保障制度,规范对本县公共租赁住房的管理,根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)、《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部第11号令)、《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》(建保〔2016〕281号)、《海南省公共租赁住房管理办法(试行)》(琼府办〔2010〕111号)等有关规定,结合本县实际,制定本办法。

**第二条** 本办法所称的公共租赁住房(以下简称“公租房”),是指政府给予土地、财税、信贷政策支持,通过政府组织建设,企事业单位自建和开发企业等社会机构建设等方式建设(筹集)的各类政策性租赁住房,包括教师公寓,人才公寓、乡镇周转房等。

**第三条** 本县公租房的建设、筹集、分配、使用和管理,发放租赁补贴,实施公租房保障,适用本办法。

**第四条** 本县公租房保障管理遵循公开公平、保障准入、动态管理、严格监管的原则。

**第五条** 县住房和城乡建设局是本县公租房保障工作的行政主管部门；县房产管理局是本县公租房保障工作的指导监督部门。

县住房保障管理中心具体负责对政府统筹管理的公租房房源实行统一管理，并根据本县公租房保障需求情况，制定房源轮候、分配计划并统筹安排使用。

县发改、资规、财政、监察、人社、物价、统计、民政、公安、市监等管理部门，按照各自职责，协同做好公租房保障的相关工作。

## **第二章 房源筹集和管理**

**第六条** 县住房城乡建设局应当会同县发改、财政、民政等管理部门，结合本县经济发展状况、产业政策及公租房保障需求情况等，组织编制本县公租房房源筹集计划，报县政府批准后组织实施。

**第七条** 本县公租房是指通过集中新建或配建、改建、收购、长期租赁等方式筹集的保障性住房房源。

公租房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房，以单套建筑面积 60 平方米以下的小户型为主。

**第八条** 政府统筹管理的公租房，根据房屋权利取得途径及方式，房屋产权登记在县住房保障管理中心名下。县不动产登记机构应当在不动产登记簿中注明公租房的房屋性质。

**第九条** 政府统筹管理的公租房原则上只租不售。国家及省政府对公租房销售管理另有政策调整的，从其规定。

### 第三章 保障管理

**第十条** 申请本县公租房保障应当同时具备如下件：

(一) 户籍条件满足其中之一：

1. 申请人具有本县城镇规划范围内常住户口，且在本县城镇规划范围内工作或实际居住的。

2. 申请人具有本县常住户口，其户口登记不在本县城镇规划范围内，但已在本县城镇规划范围内工作并且实际居住满2年的。

申请人家庭属本县城镇居民最低生活保障对象家庭、特困供养人员或本县城镇居民低收入家庭，可优先给予配租保障。

3. 申请人不具有本县常住户口，但已与本城镇范围内依法登记的单位签订并履行劳动合同满2年或者在本县城镇规划范围内从事个体经营满3年，且在本县累计缴纳社会养老保险满2年，并在本县城镇规划范围内实际居住满2年的。

4. 申请人不具有本县常住户口，但具有大专及以上学历或中级及以上职称（含技术等级），已与本县城镇范围内依法登记的单位签订2年及2年以上劳动合同，已在本县累计缴纳社会养老保险满1年，并在本县城镇规划范围内实际居住满1年的。

5. 申请人是在本县城镇范围的县直机关、事业单位及国有企

业工作满1年的,且在本县累计缴纳社会养老保险满1年的工作人员。

(二)收入条件。申请人家庭人均年可支配收入低于或等于本县公布的上年度城镇居民人均可支配收入标准。

(三)住房困难条件。申请人家庭在本县城镇规划范围内无自有住房,或者在本县城镇规划范围内现居住的自有住房经鉴定属应当拆除或停止使用的危房,或者在本县城镇规划范围内人均自有住房建筑面积低于或等于18平方米。

#### 第四章 申请及核准

**第十一条** 申请公租房保障以家庭为单位,申请人年龄应当具有完全民事行为能力,申请人及其共同居住的家庭成员为共同申请人。

孤儿或年龄届满18周岁且具有完全民事行为能力的单身居民可以单独作为申请人。

**第十二条** 申请公租房保障,申请人应当持如下材料向其户口所在地的社区居委会提出申请。不具有本县城镇规划范围内常住户口的,申请人应当向县住房保障管理中心提出申请。

(一)申请表。

(二)申请人及其家庭成员的身份证件、户口簿、基本情况,包括家庭人数、婚姻状况。

(三) 申请人及其家庭成员的收入、住房、财产、社保等情况承诺或相关证明。申请人及其家庭成员属有稳定就业的，应当提供工作单位出具的相关证明或劳动用工合同。

(四) 申请人签署的同意接受对收入、财产和住房状况等核查的书面承诺。

(五) 其他必要的材料。

**第十三条** 县住房保障管理中心应当设立专项服务窗口，方便申请人申请。对于符合本办法规定条件的，县住房保障管理中心应当受理，并将申请人提交的相关材料转送申请人户口所在地的社区居委会和椰林镇人民政府。申请人不具有本县城镇规划范围内常住户口的，相关申请材料转送申请人所在的工作单位。

**第十四条** 椰林镇人民政府、社区居委会或相关工作单位应当自收到申请材料之日起 30 个工作日内完成如下工作：

(一) 审核。通过审核材料、入户调查、邻里访问、信函索证、查阅相关资料等方式，对申请人及其家庭成员的住房、收入等情况进行核实。

(二) 出具初审意见。椰林镇人民政府和社区居委会或相关工作单位应当提出初审意见，并将申请、审核等材料移交县住房保障管理中心进行复核。

**第十五条** 县住房保障管理中心应当自收到申请、审核等材料之日起 20 个工作日内完成如下复核工作：

(一) 审查。对申请人的申请情况、初审意见等进行复核。

(二) 公示。县住房保障管理中心应当将审核后符合条件的申请人家庭情况，在陵水县人民政府网站进行公示，公示期限为10天。对公示内容有异议的，县住房保障管理中心应当作相应的调查核实。

(三) 核准。如公示无异议，县住房保障管理中心应当作出复核及核准意见。

经县住房保障管理中心核准后，可根据房源情况，按规定予以抽签或摇号轮候登记或给予保障配租。

**第十六条** 申请人的家庭成员、劳动关系及社会保险的核定按如下规定办理：

(一) 家庭成员以户口簿记载的成员查核；户口簿上无记载，但与申请人有法定赡养、抚养或收养关系，且实际共同居住的，可列入申请人家庭成员计。实际居住以居住地公安派出所出具的居住证明或社区居委会出具的有关证明为准。

(二) 劳动关系证明以申请人与用人单位签订的劳动合同，或者由用人单位出具的相关证明为准。

(三) 社会保险证明以申请人缴存的凭证或者以通过信息共享获取的为准。

**第十七条** 申请人及其家庭成员的收入的核定，采取申请人自行申报、调查相结合的方式，按如下规定办理：

(一) 收入情况。按申请人及其家庭成员上年度人均可支配收入核定,包括扣除缴纳的个人所得税及基本养老保险费用支出后的工薪收入、经营性收入、财产性收入等。

(二) 申请人及其家庭成员有工作单位(含法人及其他组织)的,其工薪收入以用人单位出具的相关证明为依据。申请人及其家庭成员没有工作单位的,其收入情况采取由申请人自行申报,由申请人家庭实际居住地镇政府会同社区居委会进行核查。

(三) 申请人及其家庭成员从事个体经营的,其收入情况按上年度相关税收缴纳凭证为参考。

**第十八条** 县住房保障管理中心应当对申请人提交的材料、公示信息资料、审核意见等材料进行整理和相关数据信息录入,并按一户一档的管理模式,建立本县公租房保障对象信息资料档案和电子档案。

## 第五章 实物配租

**第十九条** 公租房实物配租实行轮候管理制度。轮候期一般不超过5年。

**第二十条** 公租房房源确定后,县住房保障管理中心应当制定配租方案并向社会公布。

配租方案应当包括房源位置、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。配租方案公布后,已取得

轮候对象资格的人员可以作为向县住房保障管理中心申请实物配租。

**第二十一条** 县住房保障管理中心应当会同有关单位在 15 个工作日内对申请配租对象进行复核。

**第二十二条** 县住房保障管理中心可在县司法公证处和县住房和城乡建设局、房管局等部门的监督下采取抽签、摇号等方式组织配租选房工作。轮候配租选房的过程和结果应当向社会公开。

**第二十三条** 符合下列情形之一的，可优先予以安排住房配租：

（一）申请人属孤儿、孤寡老人的。

（二）申请人属在本县工作的县级以上劳模、见义勇为人员、退役军人、环卫人员、公交司机。

（四）申请人家庭成员中有重大病残人员、归侨、侨眷及优抚对象的。

（五）申请人家庭现居住房屋经鉴定属应当拆除或停止使用的危房，或者本县城镇范围征地拆迁、棚户区改造、城市更新涉及的被征迁户家庭。

（六）其他按规定可优先安排住房保障的。

**第二十四条** 申请人未按配租方案选房、不接受当期住房配租的或不在规定期限内签订租房协议的，视为放弃当期配租资格。



**第二十五条** 租住公租房在签订租赁合同后方可入住。租赁合同应当注明住房状况、租赁期限、租金标准、物业服务及违约责任等内容。合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。

**第二十六条** 公租房配租后，承租人之间因就业、子女就学及人口变化等需要调整、调换或互换公租房的，经承租人提出申请并提交相关材料，县住房保障管理中心可根据实际情况办理调整、调换或互换手续。

## **第六章 租金及物业管理**

**第二十七条** 公租房由县政府投资建设，房屋租金标准按照县政府批准的标准执行。

**第二十八条** 公租房租金收入实行收支两条线管理，租金收入全额按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，专项用于公租房的维护和管理，其租金由县住房保障管理中心负责收缴；乡镇、卫生、教育系统及机关事业单位负责建设的周转房租金由业主单位自行收缴。

**第二十九条** 公租房小区的物业管理工作，由县住房保障管理中心报经上级主管部门同意后，按规定通过招投标方式来确定有资质的物业服务企业进行管理，其物业管理服务费标准实行政府定价管理，由物业管理服务企业依法向县行政审批部门申办审批手续。公租房的物业管理服务费由承租人自行承担。因承租人

的原因造成房屋及配套设施设备损坏的，由承租人自行承担维修等相关费用，造成损失的应予以赔偿。

**第三十条** 县住房保障管理中心负责对公租房及小区范围内相关配套设施、设备等的日常养护、维修、设备更换等。日常养护、维修、设备更换等费用优先从公租房租金收入中列支，不足部分由县财政统筹安排解决并且列入年度财政预算。

## 第七章 退出管理

**第三十一条** 县住房保障管理中心应当会同椰林镇人民政府、社区居委会及相关部门通过定期或不定期抽查、入户调查等方式对承租人家庭收入、住房变化的情况进行重新核实，并对保障实施工作实行动态管理。

**第三十二条** 申请人在取得本县公租房保障资格后，出现下列情形之一的，由县住房保障管理中心作出取消其公租房保障对象资格的决定，已经实施保障的，应当同时解除已签订的配租协议：

（一）家庭人均年可支配收入已超过本县公布的公租房保障对象收入标准的。

（二）取得公租房保障资格后，申请人或其家庭成员又在本县租住单位公有住房、直管公房、购买公有住房、参与职工集资建房、购买经济适用住房、限价商品住房或安居房等政策性优惠住房或者购买商品住房的。

(四) 申请人及其家庭成员通过新建、购买、受赠、继承等方式获取自有住房，且家庭人均自有住房建筑面积已超过本县公布的住房困难标准的。

(五) 采取瞒报虚报收入、住房等情况、弄虚作假、贿赂等非法或不正当方式取得公租房保障资格的。

(六) 将配租的公租房转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

(七) 擅自改变公租房用途且拒不整改的；

(八) 破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；

(九) 在所租赁的住房内从事违法活动的；

(十) 无正当理由连续 6 个月以上未在配租的公租房内居住的；

(十一) 无正当理由连续 3 个月或累计 6 个月以上未缴纳公租房租金；

(十二) 法律、法规规定或合同约定的其他违法或违约情形；

(十三) 其他不符合公租房实物配租条件的情形。

**第三十三条** 承租人主动申请退出公租房保障的，按照下列程序办理：

(一) 向县住房保障管理中心提出书面申请。

(二) 由县住房保障管理中心向承租人出具终止公租房配租通知书。

**第三十四条** 承租人依照本办法规定腾退租住公租房的，应当结清水、电、燃气、电视、电话、物业及其他应当由承租人承担的相关费用。

**第三十五条** 县住房保障管理中心作出取消公租房保障对象资格决定后，应当在 10 日内送达承租人。承租人应当在 2 个月的期限内实施搬迁并腾退所租住的公租房。逾期不腾退住房或拒不服从退出管理的，县住房保障管理中心可以按下列方式处理：

（一）按公布的所配租项目公租房市场租金价格标准核收租金。

（二）依法向人民法院申请强制执行，或依照本办法规定或合同约定向人民法院起诉，要求腾退所租赁住房。

**第三十六条** 公租房保障对象或申请人有符合本办法第三十二条规定情形之一，未主动申请退出公租房的，按不诚信记录信息管理，由县住房保障管理中心将其记载入保障对象信用档案，对存在不诚信记录的公租房保障对象或申请人，按以下规定处理：

（一）可在相关公示平台或相关媒体公布其不诚信情况。

（二）5 年内不得再次申请保障性住房。

## 第八章 货币补贴

**第三十七条** 已取得本县公租房保障对象资格的本县城镇低保、低收入家庭，在实物配租无法满足的情况下可申请领取租赁住房货币补贴。货币补贴发放时间自申请人获取公租房保障对象资格证明当月份起计算。

**第三十八条** 租赁住房货币补贴标准：人均住房保障面积为18平方米。人均住房面积不足18平方米的，租赁补贴标准为每月每平方米12元。

补贴金额按下列公式计算：月租赁补贴金额=每平方米月补贴额×（户住房保障面积标准-户现住房使用面积）。

**第三十九条** 符合本办法规定的，申请人可持如下证明材料向县住房保障管理中心申请货币补贴：

- （一）租赁住房货币补贴申请审批表。
- （二）城镇低保、低收入、特困户证。
- （三）申请人及其家庭成员的身份证件、户口簿。
- （四）其他必要的材料。

以上材料涉及的各类证件及相关材料，应当提交复印件，并提供原件核对。

**第四十条** 经审核符合规定的，经公示无异议后，县住房保障管理中心应当与公租房货币补贴对象签订货币补贴协议，并依协议约定按月份或按季度及时发放。货币补贴发放期间，申请人及家庭的人口、收入等情况等发生变化的，申请人应及时主动向县住房保障管理中心申报；申请人未及时申报的，县住房保障管

理中心会同椰林镇人民政府、社区居委会根据举报线索，或以不定期抽查的方式对申请人家庭可领取补贴情况进行核定，并按核定结果重新签订货币补贴补充协议或终止发放租赁住房货币补贴。

## 第九章 监督管理

**第四十一条** 房地产经纪机构及其经纪人员不得违法提供公租房出租、转租、出售等经纪业务。

**第四十二条** 租赁公租房期间，承租人违反租赁合同约定或有关规定使用住房的，由县住房保障管理中心责令限期整改。

**第四十三条** 任何组织和个人对违反本办法的行为有权进行举报、投诉。县住房和城乡建设局、县房产管理局、县住房保障管理中心接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

县住房和城乡建设局、县房产管理局、县住房保障管理中心应当设立并公开举报电话、信箱、电子邮箱等，畅通信访举报渠道，采取多种方式接受社会监督。

县住房保障管理中心应当定期或不定期对本县公共租赁住房货币补贴、实物配租管理、租赁合同履行及住房使用等情况进行检查，有关单位及个人应当予以配合，如发现存在违法违规行为的，应当依照职责予以查处，或者告知有关职能部门进行查处。

**第四十四条** 对承租人违反本办法规定或合同约定的，由县行政综合执法局依据《公共租赁住房管理办法》（国家住建部第

11 号令) 及有关规定进行处罚。对为申请人出具虚假证明的单位和个人, 由监察部门依法查处; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

**第四十五条** 县住房保障管理部门和其他相关管理部门的工作人员在公租房保障管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的, 由监察部门依法追究其行政责任; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

## 第十章 附则

**第四十六条** 乡镇周转房可参照本办法的有由乡镇政府自行管理。

**第四十七条** 本办法由县房产管理局、县住房保障管理中心负责解释。

**第四十八条** 本办法自 2022 年 月 日起施行。《陵水黎族自治县人民政府办公室关于印发陵水黎族自治县廉租住房和公共租赁住房并轨管理实施方案》(陵府办〔2015〕136 号) 及其他相抵触的文件同时废止。

---

陵水黎族自治县人民政府办公室

2022年 月 日印发

---