

临沂市人民政府
关于印发临沂市城市公共租赁住房
管理办法的通知
临政发〔2014〕1号

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会，各县级事业单位，各高等院校：

《临沂市城市公共租赁住房管理办法》已经市政府第 30 次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

临沂市人民政府
2014 年 1 月 2 日

临沂市城市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强对公共租赁住房的管理，保障城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员以及外来务工人员的基本住房需求，根据《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《城市低收入家庭认定办法》（民发〔2008〕156号）、《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）及《关于加快发展公共租赁住房的实施办法》（鲁政办发〔2010〕45号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市所辖兰山区、罗庄区、河东区、临沂高新技术产业开发区、临沂经济技术开发区、临沂临港经济开发区（以下简称六区）范围内城市公共租赁住房的建设、分配、管理工作适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指政府提供政策支持，限定建设标准、供应对象和租金水平，面向符合规定条件的本市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生活住房。

第四条 市房产和住房保障局牵头负责公共租赁住房的管理工作。

发改、公安、监察、民政、财政、人力资源和社会保障、国土资源、审计、税务、工商、统计、价格、人民银行、规划、住建、公积金管理等部门按照职责分工，做好公共租赁住房的相关工作。

各区人民政府（开发区管委会）具体负责本辖区内的公共租赁住房相关工作。

住房保障工作经费纳入本级财政预算，保障公共租赁住房工作实施。

第五条 市房产和住房保障主管部门负责住房保障信息系统建设，与民政、住建、统计、公积金管理、公安、人力资源和社会保障、工商、审计、物价、监察等部门信息共享。

第六条 市房产和住房保障主管部门应当加强公共租赁住房档案管理，建立健全公共租赁住房房源档案和住房保障对象档案。

第二章 房源筹集及建设

第七条 公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

（一）政府财政直接投资建设、收购、租赁的公共租赁住房；

（二）由企业建设的公共租赁住房；

（三）廉租住房、直管公房、自管公房等经整合转换的公共租赁住房；

(四) 社会捐赠及其他渠道筹集的公共租赁住房。

第八条 公共租赁住房的规划，应当依据城市总体规划、近期建设规划和产业布局，充分考虑供应对象对交通、就业、就学、就医等的要求，科学规划，合理布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，并同步做好小区内外配套设施建设。

第九条 公共租赁住房建设用地纳入土地利用年度计划和住房保障规划年度实施计划，在申报年度用地指标时单独列出，保证供应。

第十条 公共租赁住房的建设，应严格遵循基本建设程序，精心规划设计，积极采用先进、成熟、适用、安全的高新技术、新工艺、新材料、新设备，满足节能、节地、节材及环境保护工作目标要求，提高住宅整体品质。

第十一条 公共租赁住房主要满足基本居住需求，既可以是成套住房，也可以是集体宿舍。新建的成套公共租赁住房，套型建筑面积严格控制在 60 平方米以内。

第十二条 社会捐赠住房作为公共租赁住房的，按照国家规定的有关税收优惠政策执行。

第十三条 由市政府投资的公共租赁住房，其房屋产权归市政府所有，由市房产和住房保障主管部门申请登记；由企业等社会组织投资建设的公共租赁住房，其产权归投资人所有，

政府有投资的，应当按照投资比例享有房屋产权，并由所有投资人共同申请登记，注明共有份额。

第三章 资金来源与使用

第十四条 资金来源主要包括：

- （一）国家、省对公共租赁住房建设的专项补助资金；
- （二）市、区财政用于公共租赁住房建设的资金；
- （三）符合房地产信贷政策的信贷资金；
- （四）企业建设公共租赁住房的自筹资金；
- （五）社会捐赠及其他渠道用于公共租赁住房的建设资金。

第十五条 政府投资建设的公共租赁住房按照基本建设程序办理工程预决算。

政府出资回购在经济适用房项目及商品房项目中配建的公共租赁住房，其购买价格按照市物价部门核定的基准价格加上房屋装修费用计算。

政府收购的其它住房作为公共租赁住房的，收购价格按照市场价格确定。

第四章 准入管理

第十六条 中等偏下收入住房困难家庭的申请

一、申请条件

(一) 家庭成员中至少有 1 人取得城市建成区常住户口 3 年以上；

(二) 在城市建成区范围内无自有住房，也未租住公有住房、廉租房或直管公房；

(三) 家庭人均月收入低于上年度我市城镇居民人均可支配收入；

(四) 单身人员申请公共租赁住房的，除满足上述条件外，未婚者需达到晚婚年龄，离异者，离异时间应达到 2 年以上。

二、申请人

家庭申请公共租赁住房的，每个家庭确定 1 名具有完全民事行为能力且符合条件的家庭成员为申请人，其它家庭成员为共同申请人。家庭成员之间有法定的赡养、抚养或扶养关系，包括申请人及配偶、子女、父母等。家庭成员有户口迁入的，迁入时间必须在 2 年以上方可计入受保障人口。

三、申请材料

(一) 保障性住房申请审批表；

(二) 家庭成员身份证件、户口簿、户籍证明；

(三) 家庭成员收入证明；

(四) 房屋所有权证或者使用权证以及其它能够证明申请家庭住房情况的材料；

(五) 达到法定结婚年龄的家庭成员的婚姻证明；

(六) 其它需要提供的材料。

四、受理

申请人应当根据市房产和住房保障主管部门的规定，提交申请材料，申请人提交的申请材料齐全的，市房产和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。

第十七条 新就业人员及外来务工人员的申请

一、申请条件

(一) 同时具备下列条件的新就业人员可以通过所在单位申请公共租赁住房：

- 1、具有城市建成区常住户口，且男年满 25 周岁，女年满 23 周岁；
- 2、已与用人单位签订 2 年以上劳动合同并已缴纳社会保险；
- 3、在城市建成区范围内无私有房产，也未租住公有住房、廉租房或直管公房。

(二) 同时具备下列条件的外来(指城市建成区以外)务工人员可以通过所在单位申请公共租赁住房：

- 1、已连续缴纳社会保险 2 年以上；
- 2、已与用人单位签订 2 年以上的劳动合同；
- 3、月收入低于上年度我市城市居民人均月可支配收入；

4、在城市建成区范围内无私有住房，也未租住公有住房。

二、申请人

由申请人所在单位按照相关规定统一向市房产和住房保障主管部门提出申请，不直接受理个人申请。

申请单位对申请人以及提供材料的真实性予以担保，对所租房屋的租金、水、电、气、热、电视、网络、物业、维修（应由申请人承担的部分）等各项费用的缴纳给予担保。

三、申请材料

（一）保障性住房申请审核表（每人一份）；

（二）申请人员身份证、户口簿（户籍证明）、劳动合同、社会保险缴纳证明、婚姻证明（提供复印件并核查原件）、住房证明及外来务工人员的收入证明；

（三）申请人单位出具的担保书；

（四）申请人单位营业执照复印件（提供原件核查）；

（五）其它需要提交的相关材料。

四、受理

市房产和住房保障主管部门收到申请材料后，应当及时做出是否受理的决定，并向申请人单位出具书面凭证。申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场或者在5个工作日内书面告知申请人单位需要补正的全部内容，受理时间从申请人

单位补正材料的次日起计算；逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

第十八条 市房产和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，可以向市房产和住房保障主管部门申请复核。市房产和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。

第十九条 申请人原有住房转移或享受房屋征收货币补偿未满 3 年，或者已购买经济适用住房的，不得申请公共租赁住房。

第五章 配租管理

第二十条 政府建设的公共租赁住房的配租，由市房产和住房保障主管部门负责，通过电脑摇号确定轮候对象的选房顺序，轮候对象按照摇号结果依次选房。

轮候对象选定房屋后，由市房产和住房保障主管部门核发配租证，并签订公共租赁住房租赁合同，办理入住手续。

轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残

人员、市级及市级以上劳动模范和荣立二等功以上的复转军人等，可以优先安排摇号选房。

第二十一条 企业建设的公共租赁住房，按照本办法组织配租，配租方案报市房产和住房保障主管部门备案。

第二十二条 符合公共租赁住房承租条件的申请对象发生以下情况之一的，视同放弃租赁资格，2年内不得再次申请：

- （一）未在规定的地点参加选房的；
- （二）参加选房但拒绝选定住房的；
- （三）已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；
- （四）签订租赁合同后放弃租房的；
- （五）其它放弃租赁资格的情况。

第二十三条 公共租赁住房承租人及其家庭成员对配租的住房依租赁合同享有对房屋的使用权，不享有收益权、处分权、占有权、继承权。

第二十四条 申请人和共同申请人只限申请1套公共租赁住房。公共租赁住房配租户型及建筑面积原则上应与申请人的家庭受保障人口相对应：一人和二人户以一室户型为主；三人及三人以上户或单亲家庭带1名异性子女的以两室户型为主。

第二十五条 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、附属设施和设备状况；

- (三) 租赁期限，租金、保证金及其支付方式；
- (四) 物业管理费、水电费、燃气费、取暖费、电梯费等费用的支付方式；
- (五) 房屋用途和使用要求；
- (六) 房屋维修责任；
- (七) 停止公共租赁住房保障的情形；
- (八) 违约责任及争议解决办法；
- (九) 其它约定。

第二十六条 由政府建设及享受政策支持公共租赁住房的租金标准，实行政府定价，具体价格水平由市物价部门会同市房产和住房保障主管部门制定，报同级人民政府批准后公布执行。

由企业建设的公共租赁住房的租金标准，由企业参照政府投资建设的公共租赁住房的租金标准确定，并向市物价部门及房产和住房保障主管部门备案。

第六章 使用和退出

第二十七条 保障性住房小区的物业管理可以实行住户自我管理、自我服务，也可以聘请专业机构提供物业服务。

第二十八条 政府投资的公共租赁住房租金及配套商业服务设施租金收入，应按规定缴入同级财政国库，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款，以及公共租

赁住房的维护、管理。

政府投资的公共租赁住房维护、管理费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分按国家有关规定解决。

由企业等社会组织建设的公共租赁住房的租金收入，由产权单位收缴并实行银行专户监管，优先用于保证公共租赁住房的正常维护、运营和物业管理（包括空置期间的物业管理费），不足或多余部分由房屋产权人自行解决。房屋产权共有的，按产权共有份额承担责任和享受权益。

第二十九条 公共租赁住房及其附属设施的维护、管理，由出租人负责。

本办法所称出租人，是指公共租赁住房的所有权人及其委托的运营管理机构。

第三十条 承租人应当在所承租住房内实际居住，并按租赁合同的约定履行租金缴纳等义务。

本办法所称承租人，包括申请人及与其具有法定赡养、抚养或扶养关系并共同生活的人员。

第三十一条 承租人应当按照本办法规定和合同约定履行信息申报义务。承租人的家庭人口、婚姻、住房、收入、财产状况等信息发生变动超过规定条件的，承租人应持相关证明到出租人处办理变更租赁手续。

夫妻双方在婚前分别租赁公共租赁住房的，婚后应退出一套。

出租人会同相关部门对承租人家庭、住房状况、收入及财产状况进行审核，并根据承租人告知的信息和相关部门的审核结果做出延续、变更或者终止住房保障的决定。

第三十二条 公共租赁住房的租赁期限一般为 2 年，合同期满承租人应当退出住房。承租人需继续承租的，应在合同期满前 3 个月内提出申请，由出租人进行复核，对仍符合条件的续签租赁合同；承租人不符承租条件暂时又不能腾退承租住房的，租赁合同期满后给予 2 个月过渡期，过渡期内按同类地段类似房屋市场标准收取租金。过渡期届满后承租人仍不退出承租住房的，出租人应当责令承租人搬迁，逾期不搬迁的，出租人将依法予以处理。

第三十三条 承租人有下列行为之一的，出租人可与承租人解除租赁合同，收回住房，5 年内不得申请保障性住房：

- （一）将承租住房转借、转租的；
- （二）擅自改变承租住房居住用途的；
- （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）连续 2 个月以上未在承租住房内居住的；
- （五）连续 2 个月以上未按期交纳租金的或者累计六个月不交纳物业服务费或其它费用的；

- (六) 购买私有住房或获得其它形式政策性住房保障的；
- (七) 申请资料弄虚作假的；
- (八) 其它违反租赁合同行为。

出租人依法收回公共租赁住房的，应当为承租人提供合理的搬迁期限。搬迁期满，承租人无正当理由不搬迁的，出租人应当责令限期搬迁，承租人逾期不搬迁的，出租人将依法予以处理。

第三十四条 出租人不按规定的租金标准收缴租金，或擅自向不符合条件的人员、家庭出租公共租赁住房的，市房产和住房保障主管部门应当责令其限期改正，退回或补交差额租金，违规出租的应收回房屋。

第三十五条 房地产经纪机构及其人员不得提供公共租赁住房出租、转租等经纪业务。

第七章 监督管理

第三十六条 出租人可以采取以下措施实施对公共租赁住房的管理：

(一) 询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对于核查事项相关的情况做出说明、提供相关证明材料；

(二) 在至少一名成年家庭成员在场的情况下，进入保障性住房检查住房使用情况；

(三) 查阅、记录、复制保障对象与住房保障工作相关的资料，了解其家庭成员、家庭收入和财产状况；

(四)对违反住房保障相关法律法规规定的行为予以制止并责令改正；

(五)法律、法规规定的其它措施。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与住房保障有关的资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

出租人对在工作中知悉的公民个人信息应当予以保密，但依照法律、法规应当予以公开的除外。

第三十七条 市房产和住房保障主管部门应当公开下列信息：

- (一)公共租赁住房的规划、年度计划以及实施情况；
- (二)公共租赁住房建设计划、项目开工和竣工情况；
- (三)公共租赁住房的分配政策、程序、房源、对象、过程、结果、使用管理情况；
- (四)公共租赁住房的资金使用情况；
- (五)其它依法应当公开的信息。

第三十八条 市房产和住房保障主管部门及有关部门、住房保障经办机构工作人员行使职权，应当接受社会和公民的监督。市房产和住房保障主管部门应当公开投诉举报渠道和方式。

任何单位和个人对保障性住房建设和管理中的违法违纪行为都有权举报和投诉。有关部门和单位收到举报、投诉后，

应当按照各自职责依法调查处理，并答复举报、投诉人。

第三十九条 住房保障相关管理部门工作人员利用职务上的便利收受他人财物或者其它利益的，或者不依法履行监督管理职责的，给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第四十条 本办法自 2014 年 2 月 1 日起施行，有效期至_