忻政办规〔2024〕6号

忻州市人民政府办公室

关于印发忻州城区公共租赁住房管理

暂行办法的通知

各县（市、区）人民政府，忻州经济开发区管委会，五台山风景名胜区管委会，市人民政府各委、办、局:

《忻州城区公共租赁住房管理暂行办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

忻州市人民政府办公室

2024年7月26日

（此件公开发布）

忻州城区公共租赁住房管理暂行办法

第一章 总 则

**第一条** 为进一步完善住房保障体系，根据《居住证暂行条例》（国务院令第663号）、《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部令第11号）、《山西省人民政府关于规划建设保障性住房的实施意见》（晋政发〔2024〕11号）、《山西省人民政府办公厅关于印发山西省保障性住房建设管理办法等六个办法的通知》（晋政办发〔2012〕70号）和忻州市促进房地产业良性循环和健康发展的相关政策，制定本办法。

**第二条** 忻州城区公共租赁住房的建设、运营、配租和退出管理，适用本办法。

**第三条** 本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭，无自有住房的新就业人员、外来务工人员和持有居住证人员出租，满足其自住需求的中小套型住房。

本办法所称无自有住房新就业人员，是指新就业大学生、机关事业单位新招录人员、机关企事业单位按规定引进的技术人员、退出现役不满5年人员。

本办法所称外来务工人员，是指在就业城镇人力资源和社会保障部门进行劳动用工备案1年以上并缴纳社会保险的人员，以及户籍地在中心城区规划区范围外建制镇政府所在地，进入城区规划区内从事非农产业劳动6个月及以上，常住地在城区，以非农业收入为主要收入的退役军人。

持有居住证人员是指公安部门按照《居住证暂行条例》规定，向无忻州市忻府区户籍，办理了居住证的人员。

**第四条** 具有忻州城区规划区内和中心城区规划区范围外建制镇政府所在地户籍的常住人口家庭，家庭收入、财产、住房情况符合忻州城区公共租赁住房配租保障条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭，无自有住房的新就业人员、外来务工人员和居住证持有人员，均可申请租赁公共租赁住房。

符合经济适用住房保障条件的，也可申请租赁公共租赁住房。

**第五条** 市房产服务中心受市住房和城乡建设主管部门委托负责忻州城区公共租赁住房的建设、运营、配租和退出管理工作。

市发改、监察、民政、财政、人社、公安、行政审批、自然资源、退役军人事务、税务、人民银行、住房公积金管理等相关部门按照各自职责，协同做好公共租赁住房相关工作。

**第六条** 市房产服务中心根据上年度忻州城区经济社会发展情况、中等偏下收入住房困难家庭情况和公共租赁住房筹集情况，提出本年度公共租赁住房保障范围、保障对象家庭收入、财产标准和住房困难条件，经市住房和城乡建设主管部门审核后报市政府批准实施，并向社会公布。

第二章 建设管理

**第七条** 公共租赁住房建设应遵循政府组织、社会参与，统筹规划、分步实施的原则。采取集中建设和分散配建相结合，政府组织建设和社会组织建设相结合，政府投资购买、改建、扩建和企业投资购买、改建、扩建相结合等模式建设。

**第八条** 公共租赁住房年度建设规模、套数，由市房产服务中心根据城区住房供求状况、城市总体规划和保障性住房建设规划，提出建设计划报市住房和城乡建设主管部门审核后报市政府批准实施。

政府集中建设公共租赁住房的，要科学规划，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。

企业出资建设、购买、改（扩）建公共租赁住房的，本着“谁投资谁受益”的原则，租金归企业所有。纳入政府计划的，满足企业自身需求后剩余公共租赁住房由政府统筹使用的，享受国家相关优惠政策。

**第九条** 公共租赁住房房源通过新建、改建、配建、收购和租赁等方式多渠道筹集。房源筹集渠道主要包括：

1. 政府直接投资建设、改建、收购、租赁的公共租赁住房以及普通商品住房按照住宅建筑面积1%配建，按照协议约定产权归政府所有的公共租赁住房；
2. 普通商品住房建设项目，按照住宅建筑面积5%配建，政府使用5年的公共租赁住房；
3. 经济适用住房建设项目，按照住宅建筑面积10%配建，由政府按照核定的经济适用住房基准价格回购的公共租赁住房；
4. 企业向社会租赁，一定期限内移交政府使用的公共租赁住房；
5. 企业投资建设的公共租赁住房；
6. 各类产业园区建设、改建、扩建的公寓、宿舍；
7. 社会捐赠或其他渠道筹集的公共租赁住房。

**第十条** 忻州城区普通商品住房项目配建的公共租赁住房，原则上应在本项目内按规定标准和比例配建。对项目建设时相关部门未明确要求配建的项目、配建规模和套数不达规定要求的项目，开发企业提出申请要求异地配建，经相关部门批准，可采用异地方式配建、租赁、购买公共租赁住房。具体为：

（一）异地配建、购买、租赁公共租赁住房由开发企业向市房产服务中心提出书面申请，经市住房和城乡建设主管部门批准后，与市房产服务中心签订《异地配建、租赁、购买公共租赁住房协议》。异地配建、租赁、购买的公共租赁住房应选择近年来已竣工验收的商品住宅小区，且区域须相对集中。

（二）异地配建、购买、租赁的公共租赁住房由配建项目单位自行选择，异地配建、购买、租赁的公共租赁住房应与原项目中配建的公共租赁住房质价相等，即公共租赁住房内装饰装修标准相一致，房屋价值相等，确保公共租赁住房品质不降低、资产不流失。

（三）异地配建、购买的公共租赁住房，须由配建项目企业选择具有相应资质的房地产估价机构，分别对异地配建、购买的公共租赁住房和原项目应配建公共租赁住房进行评估，按市场评估价核算配建面积和套数。评估基准时点为约定的异地配建公共租赁住房交付政府使用时间点，异地配建项目与原配建项目的房屋市场评估价。当异地配建、购买的公共租赁住房评估价低于原项目评估价时，按差价款除以异地配建点的市场价格折算成面积，在异地配建、购买的公共租赁住房规定面积基础上增加提供折算面积。当异地配建、购买的公共租赁住房评估价高于原项目价格时，不进行差价款的面积折算。

（四）异地配建项目中开发企业采取将配建、购买的房屋按协议约定产权归政府的，按照上述配建办法执行，但产权性质必须一致。

**第十一条** 公共租赁住房建设采取多渠道筹集资金，主要包括：

（一）国家和省对公共租赁住房建设的专项补助资金；

（二）市、县财政年度预算安排资金；

（三）贷款；

（四）债券；

（五）企业自筹资金；

（六）公共租赁住房租金收入以及异地配建公共租赁住房差价款；

（七）社会捐赠及其他渠道。

**第十二条** 公共租赁住房主要满足基本居住需求，单套建筑面积要控制在60平方米以下。以公寓、宿舍形式建设的公共租赁住房，要严格执行建筑设计规范的有关规定。公共租赁住房的建设标准不得低于现行的建设技术标准。

**第十三条** 按照协议约定产权归政府所有的公共租赁住房，开发企业应按照与市房产服务中心签订的协议，经验收合格后，按时交付。在具备办理不动产权证书条件时，开发企业应及时将产权转移登记在市房产服务中心名下。

第三章 运营管理

**第十四条** 公共租赁住房租金标准分为城镇低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭和收入高于低收入标准条件但低于中等偏下收入标准条件的家庭三类标准。城镇低收入住房困难家庭租金标准为每月每平方米1元；城镇中等偏下收入住房困难家庭租金标准为每月每平方米4.5元；收入高于低收入标准条件但低于中等偏下收入标准条件的家庭租金标准为每月每平方米3元。无自有住房的新就业人员、外来务工人员、持有居住证人员以及法律法规规定的应当保障的其他人员，租金标准按城镇中等偏下收入住房困难家庭租金标准执行。市价格主管部门应当按照规定定期对公共租赁住房租金标准进行调整并向社会公布。

公共租赁住房保障对象应当符合下列条件之一：

（一）城镇低收入住房困难家庭。即具有忻州市中心城区规划区内和中心城区规划区范围外建制镇政府所在地户籍的常住人口家庭，家庭人均年可支配收入低于上年度城镇人均可支配收入80%，人均住房面积低于上年度人均住房平均面积60%或无住房家庭。

（二）城镇收入高于低收入标准条件但低于中等偏下收入标准条件的住房困难家庭。即具有忻州市中心城区规划区内和中心城区规划区范围外建制镇政府所在地户籍的常住人口家庭，家庭人均年可支配收入在上年度城镇人均可支配收入80%-90%之间，人均住房面积低于上年度人均住房平均面积60%或无住房家庭。

（三）城镇中等偏下收入住房困难家庭。即具有忻州城区规划区内和中心城区规划区范围外建制镇政府所在地户籍的常住人口家庭，家庭人均年可支配收入在上年度城镇人均可支配收入90%—100%之间，人均住房面积低于上年度人均住房平均面积60%或无住房家庭。

（四）无自有住房的新就业人员，包括新就业大学生、机关事业单位新招录人员、机关企事业单位按规定引进的技术人员、退出现役不满5年人员。

（五）在就业城镇人力资源和社会保障部门进行劳动用工备案1年以上并缴纳社会保险的人员，以及户籍地在中心城区规划区范围外建制镇政府所在地，进入城区规划区内从事非农产业劳动6个月及以上，常住地在城区，以非农业收入为主要收入的退役军人。

（六）无忻府区户籍但持有忻府区居住证的无自有住房人员。

（七）其他法律法规规定应当保障的人员。

1. 公共租赁住房申请人应当为户主。户主不具有完全民事行为能力的，由申请家庭推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。公共租赁住房申请人应当向所在社区居委会提出申请，并按要求提供相关证明材料。无自有住房新就业人员、外来务工人员、居住证持有人可向单位所在地或者临时居住地所属社区居委会提出申请，单位所在地或者临时居住地所属社区居委会应当予以受理。

机关企事业单位、工业园区等需要保障户（人）数较多的，也可由机关企事业单位、工业园区统一申请，市房产服务中心根据申请诉求、符合条件人数等因素，确定相应的房源，由机关企事业单位、工业园区根据自身实际自行分配。

**第十六条** 市房产服务中心应当遵循程序公开、过程公开、结果公开的原则，采取摇号、抽签等方法确定配租顺序。

**第十七条** 登记为公共租赁住房配租对象的家庭，符合下列条件之一的，可以优先轮候。

（一）无房户；

（二）危房住户；

（三）最低生活保障家庭、城市分散供养特困人员、最低生活保障边缘家庭和刚性支出困难家庭等低收入人口；

（四）55岁以上的孤寡老人；

（五）退役军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、现役军人家属等优抚对象；

（六）持有《中华人民共和国残疾人证》的一级、二级重度残疾人；

（七）无劳动能力的重病、大病患者；

（八）属于重点工程拆迁范围的；

（九）无自有住房的新就业人员；

（十）引进的青年科技人才；

（十一）其他急需救助的家庭。

**第十八条** 配租对象轮候顺序确定后，市住房和城乡建设主管部门应当向媒体公示确定轮候对象姓名、照片、身份证号、住址、工作单位、家庭人口、收入、财产、住房等全部家庭信息。

**第十九条** 公示无异议的，由市房产服务中心与配租对象签订公共租赁住房租赁合同。

配租合同应当载明公共租赁住房房屋概况、租赁期限、房屋面积、租金标准、腾退住房方式、双方的权利、义务、责任及违约处置等内容。

**第二十条** 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得擅自进行装饰装修，不得改变用途从事其他经营活动，不得出售、转租或闲置。承租人违规使用公共租赁住房应当责令退出。承租人购买、受赠、继承、租赁其他住房的，应当退出。对承租人不按合同约定缴纳租金并经多次催缴无效的，按合同约定可以向承租人所在单位通报，从承租人工资收入中直接划扣。

**第二十一条** 承租人符合下列条件之一的，提出申请经市住房和城乡建设主管部门批准后，从批准之日的下一个缴费周期起可免收或减半收取租金：

（一）城市分散供养特困人员；

（二）有大病重病患者或一级、二级重度残疾人员，且享受城市最低生活保障待遇的家庭；

（三）经市（区）退役军人事务管理部门认定的需救助的现役、退役军人家庭。

**第二十二条** 承租人因身体、工作、家庭人口等原因需调换公共租赁住房的、承租人之间互换所承租的公共租赁住房的、承租的公共租赁住房需修缮的须承租人提出书面申请，经市房产服务中心核实后，可以调换所承租的公共租赁住房。

承租家庭共同推举的申请人因病去世、离异不能继续作为申请人的，申请家庭其他家庭成员须提出书面申请，经市房产服务中心批准后进行变更。

**第二十三条** 已配租公共租赁住房的保障对象，应当在每年4月底前主动向居住地社区居委会如实申报上年度家庭人口、收入、财产和住房变化等情况。不按时申报的，由居住地社区居委会催告限期申报，规定期限内仍未申报复核的，按不再符合公共租赁住房配租条件处理。

尚未配租的轮候对象，应当按前款规定申报上年度家庭人口、收入、财产和住房等情况。不按时申报的，按自动放弃轮候资格处理。

不再符合公共租赁住房配租条件的，应当主动向居住地社区居委会报备。

**第二十四条** 居住地社区居委会应当采取定期走访、抽查等方式，及时掌握公共租赁住房配租对象、轮候对象的家庭人口、财产、收入和住房变动等动态信息，按要求复核申报事项，在居住地社区进行公示，并将复核结果报街道办事处；街道办事处审核后将结果报市住房和城乡建设主管部门。

**第二十五条** 市住房和城乡建设主管部门应当会同民政、监察、公安等相关部门，对街道办事处上报的公共租赁住房配租对象、轮候对象家庭人口、收入、住房等变化情况进行复核，提出复核意见，并将复核结果在当事人居住地社区进行公示，适时作出复核决定。

**第二十六条** 已配租公共租赁住房的保障对象，经年度审核，保障对象仍符合当前保障条件的，继续按当前标准给予保障；保障对象因经济状况、人口状况等因素发生变化，需要调整租金收取标准的，由市房产服务中心重新签订租赁合同，从下一个收费周期起调整租金收取标准。

经审核，不再符合公共租赁住房保障条件的：

1. 享受租赁补贴保障的，从下一个发放周期起停止发放租赁补贴；
2. 配租公共租赁住房的，要在2个月内腾退住房，租金按原标准收取；
3. 超过2个月无正当理由不能腾退住房的，从第三个月起按市场租金标准缴交租金。

拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

**第二十七条** 保障对象家庭收入等不再符合保障条件，愿意购买的可提出书面申请，购买价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润原则，由市价格主管部门测算确定。依照本办法购买的公共租赁住房，不得长期闲置。如长期闲置或因各种原因确需转让的，由房产服务中心申请财政资金回购。回购价格由市财政部门按有关规定测算确定后予以拨付。

**第二十八条** 享受公共租赁住房配租保障的家庭有下列情况之一的，由市住房和城乡建设主管部门作出责令退出决定，收回承租的公共租赁住房。

（一）在承租的公共租赁住房内进行违法违规活动的；

（二）故意损坏所承租公共租赁住房的；

（三）擅自改变公共租赁住房用途，拒不整改的；

（四）将承租的公共租赁住房转借、转租的；

（五）无正当理由连续6个月空置公共租赁住房的；

（六）无正当理由不按期申报有关信息，经催告后仍不申报的；

（七）其他违反公共租赁住房租赁合同约定行为的。

**第二十九条** 市住房和城乡建设主管部门作出责令退出或调高租金标准决定后，应当在5日内书面通知当事人。

承租人收到责令退出或调高租金标准决定后，必须无条件执行。拒不执行的，由市住房和城乡建设主管部门或者具体实施机构依照有关法律法规规定和合同约定处置。处置结果通过媒体向社会公布，计入不良信用档案，不得再申请公共租赁住房保障。

**第三十条** 对退出或调高租金标准决定有异议的，当事人可在退出或调高租金标准决定书面通知送达后5日内向作出退出决定的部门申诉，市住房和城乡建设主管部门对申诉事项进行复核，10日内作出复核决定，并书面通知当事人。

当事人对复核决定仍有异议的，可向当地人民政府申请行政复议，或者依法向人民法院提起行政诉讼。

**第三十一条** 未如实申报家庭人口、收入、财产、住房等状况，骗租公共租赁住房的，一经查实，市住房和城乡建设主管部门要作出收回住房与追缴租金决定，收回承租的公共租赁住房，按照不低于市场标准的2倍追缴承租期间的租金，并通过媒体向社会公布，计入不良信用档案，不得再申请公共租赁住房保障。

**第三十二条** 有关单位和个人，应当积极配合公共租赁住房保障申请、审核工作，如实出具相关证明材料。

为公共租赁住房配租保障申请家庭出具虚假证明材料的单位和个人，依法承担相应的责任。

**第三十三条** 政府产权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同级国库，实行收支两条线管理，主要用于偿还公共租赁住房贷款本息以及公共租赁住房的维修养护和管理。

**第三十四条** 公共租赁住房的维修养护，由市房产服务中心按照运营情况组织实施。小型的零星应急维修市房产服务中心可安排公共租赁住房所在小区物业服务企业按规定实施，市房产服务中心负责监督，维修结束经验收合格后，市房产服务中心按相关财务规定支付维修费用。规模较大的维修工程按国家有关规定执行。

**第三十五条** 市房产服务中心按照公共租赁住房运营需求，每年按财政规定要求提出计划及预算，由市财政根据实际需求予以保障。

第四章 档案与信息管理

**第三十六条** 市房产服务中心应当做好公共租赁住房档案收集、整理、归档、保存等工作。

公共租赁住房配租管理档案包括：配租家庭名单、租金收缴情况及相关文件、报表、图册等。

公共租赁住房配租保障对象档案包括：申请人收入、财产及住房证明、登记及轮候记录、配租（续租）合同等。

**第三十七条** 市房产服务中心应当将公共租赁住房配租申请、审核、配租等情况逐项录入住房保障信息管理系统，并根据登记、年度复核、退出等有关情况，及时更新系统有关数据。

第五章 附 则

**第三十八条** 本办法最终解释权归市住房和城乡建设主管部门。各县、市，五台山风景区可参照执行。

**第三十九条** 本办法自2024年9月1日起施行，有效期2年。

 抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级法

院，市检察院。

 忻州市人民政府办公室 2024年7月26日印发

 共印150份