

襄垣县人民政府文件

襄政发〔2012〕52号

襄垣县人民政府

关于印发《襄垣县经济适用住房管理实施细则》等 三个文件的通知

各乡镇人民政府，工业区办事处，县直各委、局、办、中心：

《襄垣县经济适用住房管理实施细则》、《襄垣县廉租住房管理实施细则》、《襄垣县公共租赁住房管理实施细则》3个文件，已经2012年7月30日县政府第六次常务会通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

襄垣县经济适用住房管理实施细则

第一章总 则

第一条 为完善我县住房保障体系，规范经济适用住房建设、配售和管理，根据《国务院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）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》国办发〔2011〕45号、《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《山西省人民政府关于健全和完善住房保障体系切实解决城市低收入家庭住房困难的通知》（晋政发〔2008〕2号）和省、市关于进一步加快保障性住房建设的有关规定，结合本县实际，制定本细则。

第二条 本细则所称经济适用住房，是指政府提供政策优惠，限定套型面积和出售价格，按照合理标准建设，面向城镇低收入住房困难家庭配售的具有保障性质的住房。

第三条 全县从事经济适用住房建设、供应、使用及监督管理等活动，适用本细则。

第四条 县住房保障和城乡建设管理局（以下统称“县住房和城乡建设行政管理部门”）负责全县范围内经济适用房的管理工作。

县发改、监察、财政、审计、国土资源、民政、公安、人社、物价、税务、金融等相关部门和单位，应按照职责分工，负责经济适用住房的有关工作。

第五条 县住房城乡建设行政主管部门会同相关部门根据我县经济社会发展水平、居民住房状况和收入水平等因素，合理确定经济适用住房的政策目标和建设标准、供应范围和供应对象等，报县人民政府批准后组织实施。

第六条 县住房城乡建设行政主管部门会同相关部门制定经济适用住房的发展规划和年度计划，并明确经济适用住房建设规模、项目布局和用地安排等内容，报县人民政府批准后向社会公布。

第二章 优惠和支持政策

第七条 经济适用住房建设用地以划拨方式供应。经济适用住房建设用地纳入我县年度土地供应计划，在申报年度用地指标时，单独列出，确保优先供应。

第八条 经济适用住房建设项目免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。经济适用住房项目外基础设施建设费用由县人民政府负担。

经济适用住房建设单位可以以在建项目作抵押向商业银行申请住房开发贷款。

第九条 经济适用住房建设和供应的税收优惠按照财政部、国家税务总局的有关规定执行。

第十条 购买经济适用住房的个人向商业银行申请贷款除符合《个人住房贷款管理办法》规定外，还应当出具县住房和城乡建设行政主管部门出具的符合申请经济适用住房条件的证明。

购买经济适用住房可提取个人住房公积金和优先办理住房公积金贷款。

第十一条 经济适用住房的贷款利率按有关规定执行。

第十二条 严禁以经济适用住房名义取得划拨土地后以补交土地出让金等方式进行商品房开发。

第三章 建设管理

第十三条 根据全县住房保障规划和经济适用住房需求情况，县住房和城乡建设行政主管部门会同县发改、监察、财政、审计、国土资源、民政、公安、人社、物价、税务、金融等部门，拟定经济适用住房年度建设、投资、配售计划，报县人民政府批准后实施。

第十四条 经济适用住房项目建设计划由开发建设单位提出申请，报县住房和城乡建设行政主管部门核准备案，县住房和城乡建设行政主管部门会同县发改部门、国土资源管理部门、环保部门审查同意后，报上级发改部门核准。

经上级发改部门核准的经济适用住房项目，由开发建设单位与县住房和城乡建设行政主管部门签订《经济适用住房目标责任状》。

第十五条 经济适用住房的房源归集渠道主要包括：

- （一）由政府直接投资组织建设的经济适用住房；
- （二）由企业投资建设的经济适用住房；
- （三）在部分出让的商品住宅用地上按一定比例配套建设的经济适用住房；
- （四）在旧城旧区旧村改造建设的住宅中配套建设定比例的经济适用住房；
- （五）利用符合规划调整原则的城市建设用地建设的经济适用住房；
- （六）政府收购的符合经济适用住房使用标准的住房；
- （七）各单位利用自用土地建设的，按规定纳入经济适用住房计划配售给本单位职工的住房；
- （八）其他渠道筹集的住房。

第十六条 经济适用住房的规划，应充分考虑低收入住房困难家庭对交通等基础设施条件的要求，合理安排区位布局。

经济适用住房的建设，应积极推广应用先进、成熟、实用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省地、节水、节材及以环境保护为主要目标的住宅产业化工作，提高住宅建设的整体水平。

第十七条 经济适用住房单套建筑面积控制在 60 平方米左右，县人民政府根据我县经济发展水平、群众生活水平、住房状况、家庭结构和人口等因素，合理确定经济适用住房建设规模和各种套型的比例，并进行严格管理。

第十八条 经济适用住房建设按照政府组织协调、市场运作的原则，可以采取项目法人招标的方式，选择具有相应的资质和良好社会责任的房地产开发企业实施，也可由县人民政府确定的经济适用住房管理实施机构直接组织建设。

第十九条 在普通商品住房小区中配套建设经济适用的，应当在项目出让条件中，明确配套建设的经济适用住房的建设总面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准以及建成后移交或者回购等事项，并以书面合同方式约定。

第二十条 经济适用住房建设单位对其建设的经济适用住房工程质量负最终责任，向买受人出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并承担保修责任，确保工程质量和使用安全。有关住宅质量和性能等方面的要求，应在建设合同中予以明确。

第二十一条 经济适用住房的施工和监理应当采取招标方式，选择具有资质和良好社会责任的建筑企业和监理公司实施。

第二十二条 经济适用住房项目可采取招标方式选择物业服务企业实施物业服务，也可以在社区居委会等机构的指导下由业主自治管理，提供符合住户基本生活需要的物业服务。

第四章 价格管理

第二十三条 经济适用住房价格的确定，应遵循保本微利并兼顾低收入家庭承受能力的原则，使经济适用住房与同地段、同类型的商品住房保持合理的差价，并与低收入家庭年收入相适应。

第二十四条 经济适用住房的出售价格实行政府指导价，由县住房城乡建设行政管理部门提出意见并经县价格主管部门审核，报县人民政府审定后向社会公布。

第二十五条 本细则中的经济适用住房价格，为同一期工程开发住房的基准价格。基准价格由开发成本、税金和利润构成。房地产企业投资建设经济适用住房利润不得高于3%。政府直接组织建设经济适用住房只能按成本价销售，不得有利润。

第二十六条 经济适用住房销售应当实行明码标价。销售价格不得高于基准价格及上浮幅度，不得在标价外收取任何未予标明的费用。经济适用住房价格确定后向社会公布。价格主管部门依法对经济适用住房销售价格进行监督管理，并加强成本监审，全面掌握经济适用住房成本及利润变动情况，确保经济适用住房质价相符。

第五章 保障对象

第二十七条 申请经济适用住房的家庭，应当同时具备下列条件：

（一）申请人具有本县城镇非农业户籍三年以上；

（二）申请人与共同申请人之间有法定的赡养、抚养或扶养关系，包括申请人及配偶、子女、父母等，申请人已婚的，其配偶及未成年子女必须作为共同申请人；

（三）申请家庭人均住房建筑面积低于我县上年度城镇人均住房面积的 60%；

（四）家庭人均年可支配收入低于我县上年度城镇人均可支配收入的 80%；

（五）申请人及共同申请人在本县及户籍迁入本县前在国内其他城市未购买过政策性住房，未领取过购房补差款，近三年内未出售或转让自有形式的住房；

申请人在申购经济适用住房之日前 5 年内，因离婚、继承、出售、赠与以及履行债务等原因，将家庭或个人住房所有权或使用权转移给他人的，应当计算原住房面积。

有下列情况之一者，不得申请：

（一）单身（含离异）申请人未满 30 周岁，但经民政部门认定的社会救济、社会救助的孤儿除外；

（二）挂靠户口所挂靠的地址不存在或不是居住房屋；

（三）5 年之内，有住房转让、出售行为，且转让、出售住房的建筑面积超过经济适用住房保障面积标准的；

（四）购买有包括安居房、房改房、经济适用住房等政策性住房或集资房、拆迁安置房、军产房和建房用地；

（五）其他不符合经济适用住房保障标准规定的。

第二十八条 家庭收入标准、住房保障标准由县住房和城乡建设行政管理部门会同县民政、统计部门根据我县社会经济发展水平、商品房价格、居民家庭年度人均可支配收入、居住水平等因素测算确定，并适时调整，每年向社会公布一次。低收入家庭的资格由县民政部门依法认定。

第六章 保障程序

第二十九条 经济适用住房配售实行申请、审核、公示、登记和轮侯制度。

第三十条 本县城镇低收入住房困难家庭申请经济适用住房保障，应当向户籍所在地居委会（村委会）提出书面申请，填写《襄垣县经济适用住房申请表》，并提交下列相关材料：

（一）家庭全部成员的身份证明和户口簿；

（二）家庭收入情况证明（由申请人所在单位或户口所在地社区出具）；

（三）现住房情况的证明（房屋所有权证、房屋租赁合同或借住证明等）；

（四）申请人与共同申请人之间有法定赡养、抚养或者扶养关系的证明；

（五）婚姻证明；

（六）需要提交的其他证明材料。

经济适用住房的申请以已结婚独立家庭（包括单亲家庭）为基本申请单位。每个申请家庭应确定一名家庭成员作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。

申请审核程序为：

（一）由申请人向其户籍所在地的社区居委会（村委会）提出申请，并按照规定如实提交申请材料。社区居委会自受理申请之日起，通过入户调查、邻里访问、信函索证等方式核实申请人家庭收入和住房状况，15日内提出初审意见并在户口所在地社区进行公示，户口所在地和居住地不属同一社区的，同时应在居住地社区进行公示，有工作单位的在工作单位也要进行公示，公示期限为15日。公示无异议或异议不成立的，将初审意见和申请材料及公示照片一并报送县各乡（镇、区）；

（二）各乡（镇、区）自收到申请材料之日起进行审核，30日内提出审核意见，符合条件的，在各乡（镇、区）公示，公示期限为15日。不符合条件的书面通知申请人，并说明理由。公示无异议或异议不成立的，将审核意见和申请材料及公示照片经县

民政部门和监察部门复查后一并报送县住房城乡建设行政主管部门；

（三）县住房城乡建设行政主管部门对申请家庭的相关信息进行审核，30日内提出核准意见，并在相关媒体上予以公示，公示期限为7日。经公示无异议或异议不成立的，由县住房城乡建设行政主管部门予以登记，录入住房保障档案。

公示期间有异议的，可通过电话、信函、电子邮件等方式向县住房城乡建设行政主管部门提出意见，县住房城乡建设行政主管部门会同相关部门对异议情况进行调查核实，并将调查结果公开。

第三十一条 申请家庭的户籍、人口、收入、资产及住房等情况在轮候期间发生变化的，申请人应及时向社区居委会申报，各级审核部门应逐级审核，并报县住房城乡建设行政主管部门。县住房城乡建设行政主管部门应对变更情况进行登记，对不符合经济适用住房申请条件的，取消其轮候资格，并书面通知申请人。对经公示、复核不符合条件的申请家庭，取消其保障资格。

第三十二条 符合条件的家庭只能按照规定购买一套经济适用住房。

第三十三条 符合条件的家庭通过公开抽签确定中签后进行选房，未中签者进入轮候，选房后，依经济适用住房产权归属，与县住房城乡建设行政主管部门或开发建设企业签订购房合同。

第三十四条 除不可抗力外，取得购房资格家庭发生以下情况之一的，视同放弃购房资格，两年内不得再次申请经济适用住房：

- （一）参加选房但拒绝选定住房的；
- （二）已经选房但拒绝在规定时间内签订购房合同的；
- （三）已签订购房合同，但放弃购房的；
- （四）其他放弃购房资格的情况。

第三十五条 经济适用住房的配售方案由县住房城乡建设行政管理部门拟定，报县人民政府批准后公布施行。

第六章 产权管理

第三十六条 经济适用住房交付使用后，买受人应当办理房地产权属登记。办理权属登记时，房地产权属登记部门应当在登记证书上分别注明“经济适用住房”和“划拨土地”。

第三十七条 经济适用住房买受人拥有有限产权。

经济适用住房不得自行上市交易，买受人确需出售经济适用住房的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素回购，作为保障性住房房源，面向符合保障条件的家庭按程序分配。

买受人不得将所购经济适用住房出租、转让、赠予、抵押，不得擅自出售，一经发现一律收回，没收租售所得收益，并不得再申请保障性住房。

第三十八条 购买经济适用住房的家庭，发生下列情况之一的，须退出已购经济适用住房；

（一）又购买其他住房的；

（二）全部家庭成员户籍迁出本县的；

（三）经济适用住房购房合同约定的其他情况。

因以上事由退出已购经济适用住房的，其原购买的经济适用住房，由县住房城乡建设行政主管部门或原产权单位按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。回购的经济适用住房，向轮候困难家庭配售。

第三十九条 经济适用住房回购的有关规定，应在经济适用住房购房合同中予以明确。

第八章 监督管理

第四十条 县住房城乡建设行政主管部门负责建立覆盖全县的经济适用住房管理信息系统和信息发布制度，全面、及时、准确地发布经济适用住房供求信息，保证经济适用住房管理工作的公开、透明与高效。

第四十一条 县住房城乡建设、国土资源、价格等相关行政主管部门应当加强对经济适用住房建设、交易中违法违纪行为的查处，对以下行为依据各自职责，分别进行处罚或处理：

（一）对未经批准，擅自改变经济适用住房用地性质和用途的，由国土资源行政主管部门依法进行处罚；

（二）擅自提高经济适用住房销售价格的，由价格主管部门依法进行处罚；

（三）擅自向未取得资格的家庭出售经济适用住房的，由县住房城乡建设行政主管部门责令建设单位限期收回住房；

（四）擅自将经济适用住房改为普通商品房建设及销售的，由县住房城乡建设行政主管部门按相关规定予以处罚；

（五）擅自将经济适用住房出租的，应当根据有关规定予以处罚。情节严重的，县住房和城乡建设行政主管部门可收回其住房。

第四十二条 申请家庭对申请经济适用住房的审核、轮侯、配售结果有异议的，可向县住房城乡建设行政主管部门提出书面申请，进行申诉。

第四十三条 在申请审查过程中，申请人或共同申请人弄虚作假、隐瞒申报家庭户籍、人口、收入、资产及住房等情况或者伪造有关证明等骗购经济适用住房的，经调查核实后，由县住房城乡建设行政主管部门取消其申请资格，并载入个人诚信不良记录，5年内不得申请住房保障。

第四十四条 已购经济适用住房的家庭有下列行为之一的，住房城乡建设行政主管部门应责令其退出已购住房，并按市场指导

价计收自合同签订之日起退房之日止的租金；拒绝退出已购住房的，县住房城乡建设行政管理部门或原产权单位可依法申请人民法院强制执行：

（一）弄虚作假、隐瞒家庭户籍、人口、收入、资产及住房等情况取得经济适用住房的；

（二）擅自改变经济适用住房其原有使用功能、内部结构，在管理机构通知期限内拒不改正的；

（三）擅自将所购经济适用住房用于出售、转让、出租、赠予抵押的。

有上述行为的家庭成员，将载入个人诚信不良记录，5年内不得申请住房保障。

第四十五条 县住房城乡建设行政管理部门及相关住房保障机构工作人员玩忽职守、滥职权、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第九章 附则

第四十六条 本细则自发布之日起施行。

襄垣县廉租住房管理实施细则

第一章总 则

第一条 为进一步完善和落实城市廉租住房保障制度，加强廉租住房管理，严格廉租住房的准入、退出机制，有效解决城市低收入家庭的住房困难，根据《国务院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）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》国办发〔2011〕45号、《廉租住房保障办法》（建保〔2007〕162号）和省、市有关规定，结合我县实际，制定本细则。

第二条 本县低收入住房困难家庭的廉租住房保障及其监督管理，适用本细则。

第三条 本细则所称廉租住房保障是指政府对经有关部门认定为城市低收入住房困难的家庭提供补贴或住房，以改善其居住条件的一种保障制度；所称实物配租的廉租住房是指由政府出资，通过集中新建、配建、收购、改建等形式以及通过社会捐赠方筹集的，向城市低收入住房困难家庭提供并按照规定标准收取租金的住房。

第四条 县住房保障和城乡建设管理局（以下统称“县住房和城乡建设行政管理部门”）是本县城市低收入家庭廉租住房保障和管理的行政主管部门，负责全县低收入家庭廉租住房保障工作的指导和监督，并负责全县范围内廉租住房保障和管理的实施。县

住房城乡建设行政主管部门委托住房保障管理机构具体负责全县内廉租住房的租金收缴和维修、管理。

各乡（镇、区）负责本辖区范围城市低收入家庭廉租住房保障对象的审核工作。县住房城乡建设行政主管部门负责全县范围内的低收入家庭廉租住房保障对象的核准工作。

县发改、监察、财政、审计、国土资源、民政、公安、人社、物价、税务、金融等部门按照职责分工，负责城市低收入家庭廉租住房保障的相关工作。

第二章 保障对象和保障方式

第五条 申请廉租住房保障的家庭（以下简称“申请家庭”）应当同时具备下列条件：

（一）申请家庭成员均具有本县城镇非农业户籍满 3 年，且在县区实际居住；（其中申请实物配租的申请人必须有城镇低保证）

（二）申请家庭人均年收入低于县人民政府确定的上年度城镇低保家庭收入标准；

（三）申请家庭人均住房建筑面积低于县人民政府确定的当年廉租住房保障对象住房困难标准；

（四）家庭成员内具有法定的赡养、抚养或者扶养关系。

廉租住房保障对象的家庭收入标准和住房困难标准，由县人

民政府按照统计部门公布的人均可支配收入和人均住房水平，结合本县经济发展水平和财政承受能力合理确定，每年公布一次。

有下列情况之一者，不得申请：

（一）单身（含离异）申请人未满 35 周岁。但经民政部门认定的社会救济、社会救助的孤儿除外；

（二）5 年之内，有住房转让、出售行为，且转让、出售住房的建筑面积超过廉租住房保障面积标准的；

（三）挂靠户口所挂靠的地址不存在或不是居住房屋；

（四）其他不符合廉租住房保障标准规定的。

第六条 廉租住房保障实行租赁补贴、租金核减和实物配租的方式。

租赁补贴，是指县政府向申请廉租住房保障并符合条件的城市低收入住房困难家庭发放廉租住房货币补贴，由其自行承租住房。承租公共租赁住房、直管公房、单位自管公房的符合廉租住房保障条件的家庭，可以同时申请廉租住房租赁补贴。

租金核减，是指按相关规定，对现已承租公有住房和公共租赁住房的低收入家庭给予以适当的租金减免。

实物配租，是指县政府向申请廉租住房保障并符合条件的城市低收入住房困难家庭提供廉租住房，并按照廉租住房租金标准收取租金。

第三章 保障标准

第七条 廉租住房保障面积标准，由县人民政府根据财政能力、家庭平均住房水平以及城市低收入住房困难家庭的人口数量、结构等因素，以户为单位确定。

廉租住房保障面积标准需要调整时，由县住房城乡建设行政管理部门会同有关部门调整并确定，经县人民政府批准后公布。

第八条 采取租赁补贴方式的，补贴额度按照城市低收入住房困难家庭保障面积标准与现住房面积的差额、每平方米租赁住房补贴标准确定。

每平方米租赁住房补贴标准，由县价格主管部门根据市场平均租金水平、民政部门确定的城市低收入住房困难家庭的收入情况等因素确定，经县人民政府批准后公布。

第九条 采取租金核减方式的，承租公共租赁住房、直管公房或本单位自管公房的城市低收入住房困难家庭，人均住房面积在当年公布的保障面积标准以下的，按当年廉租住房租金标准收取租金；人均住房面积超过当年保障面积标准的，其超出部分的租金按当年公共租赁住房租金减免 30%标准收取。

第十条 采取实物配租方式的，实物配租的住房租金标准，由县价格主管部门确定，经县人民政府批准后每年向社会公布一次。

第四章 保障资金及来源

第十一条 廉租住房保障资金，采取多种渠道筹措，来源包括：

- （一）中央预算内投资补助资金；
- （二）中央财政安排的廉租住房补助专项资金；
- （三）省、市级廉租住房建设补助资金；
- （四）县财政预算安排的廉租住房建设专项资金；
- （五）县财政预算外及有关专项资金；
- （六）土地出让金净收益，比例不得低于 20%；
- （七）住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后的全部余额；
- （八）中央代地方发行的地方债券优先用于廉租住房建设；地方政府融资平台公司发行的企业债券优先用于保障性住房建设，支持符合条件的企业通过发行企业债券进行保障性住房融资；
- （九）银行贷款；
- （十）社会各界自愿捐赠的资金；
- （十一）清房补交的超标价款；
- （十二）行政事业性收费（确定一定比例）；

（十三）其它资金，包括廉租住房保障资金专户利息和由于房地产开发项目未履行配建条件而缴纳的廉租住房建设资金等。

第十二条 廉租住房保障资金的管理按照国家和省有关规定执行。

政府的廉租住房租金收入，按照有关规定严格实行收支两条线，全额用于廉租住房的维修和管理，不足部分由本级财政预算安排补足。

县财政部门会同县审计部门、县住房城乡建设行政管理部门每年定期对廉租住房保障资金落实情况进行检查。

第五章 廉租住房来源

第十三条 廉租住房来源主要包括：

- （一）政府集中新建的廉租住房；
- （二）在普通商品住房和经济适用住房项目中按规定比例配建的廉租住房；
- （三）在城市基础设施比较完善的区域，利用棚户区（危陋住宅区）改建、城中村改造、存量闲置土地或新征土地集中建设部分廉租住房；
- （四）政府出资购买符合标准的新建商品住房和存量住房；
- （五）利用现有的公有住房；
- （六）社会捐赠的住房；

(七) 其他渠道筹集的符合廉租住房标准的住房。

第十四条 新建廉租住房的基本标准为：

(一) 房屋结构安全；

(二) 单套建筑面积控制在 50 平方米以内；

(三) 户型以一室一厅一厨一卫为主，室内普通地板砖地面，内墙面普通涂料，户内安装木制门，入户安装普通防盗门，符合节能标准的普通窗户，普通卫生洁具，水、电、暖、气四表出户，分户计量；

(四) 室外配有硬化道路，环境良好。

第十五条 新建廉租住房，按照大分散、小集中的原则，采取配套建设与相对集中建设相结合的方式。经济适用住房建设项目中，按建筑面积的 10%配建廉租住房，在普通商品住房开发项目中按建筑面积的 5%配建廉租住房，并在规划条件书、国有土地划拨决定书或者国有土地使用权出让合同中，明确配建的廉租住房总建筑面积、套数、布局、户型、建设标准以及建成后的移交回购等事项。

第十六条 普通商品住房项目和经济适用住房项目在土地出让和划拨前，县国土资源管理部门需根据规划条件将配建廉租住房作为土地出让和划拨的前置条件。

第十七条 配建廉租住房项目审定（备案）程序，按照《襄垣县廉租住房和公共租赁住房配建实施办法》执行。

第十八条 县国土资源管理部门在编制土地利用规划时，应统筹考虑集中新建廉租住房并安排一定数量的廉租住房建设用地，单列指标，直接下达到具体项目，实行定点供应。

第十九条 廉租住房建设一律免收行政事业性收费和政府性基金；所涉及的经营服务性收费在征得相关企业同意后，应按相关标准的下限减半收取。

第二十条 廉租住房建设和使用的税收优惠按照财政部、国家税务总局的有关规定执行。

第六章 申请与审核

第二十一条 廉租住房配售实行申请、审核、公示、登记和轮候制度。

第二十二条 本县城镇低收入住房困难家庭申请廉租住房保障，应当向户籍所在地居委会（村委会）提出书面申请，填《襄垣县廉租住房申请表》，并提供下列相关材料：

（一）申请人及家庭成员身份证、户口簿和由现居住地区居民委员会（村委会）出具的户口簿上所列家庭成员共同居住的证明；

（二）申请家庭成员所在单位或居委会出具的现住房证明；

（三）申请家庭成员所在单位或居委会出具的收入证明；

（四）民政部门出具的城镇居民低保证明；

（五）婚姻证明；

（六）相关部门出具的孤老、残疾、大病、烈士遗属及优抚等证明资料；

（七）需要提交的其他证明材料。

第二十三条 申请廉租住房保障，按照下列程序办理：

（一）申请廉租住房保障，应当由申请家庭的户主或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向户口所在地的社区居委会（村委会）提出书面申请，并按照规定如实提交材料，社区居委会（村委会）自受理申请之日起，通过入户调查、邻里访问、信函索证等方式，对申请人的家庭收入、家庭住房状况进行调查核实，15日内提出核查意见，并在户口所在地社区（村委）进行公示，户口所在地和居住地不属同一社区的，同时应在居住地社区进行公示，有工作单位的在工作单位也要进行公示，公示期限为15日，公示无异议或异议不成立的，将初审意见和申请材料及公示照片一并上报各乡（镇、区）；

（二）各乡（镇、区）应当自受理申请之日起30日内，就申请人家庭提供的资料是否真实、齐全，收入和住房状况是否符合规定条件进行调查核实并提出审核意见。对经审核符合廉租住房保障条件的，在各乡（镇、区）公示，公示15日。不符合条件的

书面通知申请人，并说明理由。对公示无异议或经查证异议不成立的，将审核意见和审核材料及公示照片经县民政部门和监察部门复查后一并报送县住房城乡建设行政管理部门；

（三）县住房城乡建设行政管理部门 30 个工作日内对申请家庭的相关信息进行审核，提出核准意见，并在相关媒体上予以公示，公示期限为 7 日，公示无异议或异议不成立的，由县住房城乡建设行政管理部门予以登记并办理相关廉租住房手续。

公示期间有异议的，由监察部门牵头，同级住房城乡建设行政管理部门、民政部门协助进行复核，所在社区居委会（村委会）具体进行调查取证。

第二十四条 监察部门、住房城乡建设行政管理部门、民政部门、乡（镇、区）、社区居委会（村委会），可以通过入户调查、邻里访问、信函索证、查阅房产档案、社会养老保险信息、低收入家庭住房状况调查信息、车辆信息、工商企业注册登记、税务缴纳信息等方式对申请人的家庭收入和家庭住房状况等进行核实。申请人及有关单位、组织和个人应当予以配合，如实提供有关情况。

第七章 实物配租

第二十五条 廉租住房的实物配租，遵循公开、公平、公正的原则，按照申请、审核、公示、配租、轮候程序进行。

第二十六条 实物配租的对象为正在享受廉租住房租赁补贴的家庭。

第二十七条 申请实物配租的，由县住房城乡建设行政主管部门根据廉租住房房源和轮候情况，采取公开配租的方式，将廉租住房分配到符合条件的家庭，并将配租名单公示。

取得配租资格的家庭，因楼层、户型等原因拒绝配租，视为自动放弃。放弃配租的申请家庭，住房城乡建设行政主管部门在两年内不再予以安排实物配租。

第二十八条 廉租住户应与县住房城乡建设行政主管部门签订《襄垣县廉租住房租赁合同》。合同中应当明确下列内容：

- （一）房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备情况；
- （二）租金及其支付方式；
- （三）物业服务费、水、电、暖、气等费用的支付方式；
- （四）房屋用途和使用要求；
- （五）租赁期限；
- （六）房屋维修责任；
- （七）停止实物配租的情形；
- （八）违约责任及争议解决办法；
- （九）其他约定。

第二十九条 已经确定廉租住房实物配租的家庭，自签订租赁协议的下年度起，停止发放租赁住房补贴。

第八章 管理及退出

第三十条 县廉租住房的房屋所有权为县人民政府所有，由县人民政府委托县住房和城乡建设行政主管部门代为管理。

第三十一条 廉租住房租金按以下标准执行：

（一）对于承租家庭，在保障面积标准之内的按照价格主管部门和住房和城乡建设行政主管部门规定的廉租住房租金标准执行；超过保障面积标准的，按当年公共租赁住房租金减免 30%标准收取；

（二）租金标准执行时不考虑楼层系数、结构朝向、地段位置等因素；

（三）承租家庭按照《襄垣县廉租住房租赁合同》约定向县住房和城乡建设行政主管部门缴纳租金。逾期不缴的，支付违约金。对不按合同约定缴纳租金并经催交无效的，可以通报承租人所在单位并从承租人工资收入中直接划扣，无工作单位的按本细则第三十三条、三十四条规定执行。

第三十二条 廉租住房的租金收缴和使用：

（一）廉租住房在办理产权登记时，应按物业管理规定缴存维修资金，专项用于公用部位和公用设施、设备的维修。维修资

金不足时，续筹资金由县住房城乡建设行政主管部门在收取的廉租住房租金中提取，仍不足的由本级财政补足；

（二）承租人在租赁期间不得拆改房屋结构；不得改动房屋的设施；不得擅自进行装修。租赁期间室内自用部分的维修由承租人自行承担；

（三）廉租住房在配租之前的修缮维护、设备维修更新和房屋空置期间产生的物业服务费等相关费用，纳入廉租住房的维修费用支出管理；

（四）租赁期间所发生的水费、电费、燃气费、采暖费、有线电视费、物业服务费等使用费用均由廉租住户自己负担；

（五）如廉租住房小区有按规划建设的经营性用房，经营性用房只租不售，租金收入主要用于管理经费和房屋修缮的不足部分。

第三十三条 廉租住房的租赁合同期为 1 年，合同期满前 1 个月，廉租住户经个人申请、逐级复核仍符合保障条件的，与县住房城乡建设行政主管部门及其委托的下属机构续签合同。承租廉租住房的家庭应于合同期满后 30 日内，向县住房城乡建设行政主管部门申报家庭人口、资产和住房的变动情况，不符合廉租住房保障条件的，应退出所租赁的廉租住房。如合同期满后未按时限要求申报家庭基本情况或有违反廉租住房管理规定的，受理机关不予受理年度复核。

第三十四条 享受廉租住房实物配租的家庭有下列行为之一的，由县住房和城乡建设行政主管部门取消实物配租资格、解除《襄垣县廉租住房租赁合同》并收回其承租的廉租住房：

- （一）未按规定时间入住的；
- （二）擅自改变房屋用途的；
- （三）将承租的廉租住房转借、转租的；
- （四）无正当理由连续 6 个月以上未在所承租的廉租住房居住的；
- （五）无正当理由累计 6 个月以上未交纳廉租住房租金的；
- （六）利用租住的廉租住房从事违法活动的；
- （七）隐瞒家庭实际收入，不报或未在规定时限内申报年度复核资料的；
- （八）其他违反廉租住房管理规定行为的。

第三十五条 县住房和城乡建设行政主管部门作出取消廉租住房保障资格的决定后，应当在 5 日内告知当事人，说明理由。凡是取消实物配租资格的保障家庭，其承租的廉租住房从第 2 个月起按市场租金收取租金，并给予其 6 个月的过渡期。如其能在 6 个月内主动退出的，可享受本办法第三十六条的优惠政策；如果逾期未退出的，当月租金按照上月租金的 1.2 倍核定计算，每月累加，同时在其所居住的小区及户口所在居委会进行公示，并计入

廉租住房诚信档案，必要时由县住房城乡建设行政主管部门依法申请人民法院强制执行。

第三十六条 承租户退出廉租住房时应结清相关费用，县住房城乡建设行政主管部门的管理人员对出租房屋进行验收，办理县住房城乡建设行政主管部门复核无误后取消其廉租住房保障资格，并记入诚信档案，五年内不受理其保障性住房和政策性住房申请。

第四十二条 以欺骗等不正当手段取得审核同意或者获得廉租住房保障的，由住房城乡建设行政主管部门给予警告；对已经登记但尚未获得廉租住房保障的，取消其登记；对已经获得廉租住房租赁补贴的，责令其退还已领取的租赁补贴；已获得实物配租的，责令其退出廉租住房，并按市场平均租金价格补交以前房租。

第四十三条 廉租住房申请人对县住房城乡建设行政主管部门的审核结果、轮候结果、配租结果有异议的，可申请行政复议。

第四十四条 廉租住房保障对象的资格条件实行年度复核。被保障人应当在享受廉租住房保障满 1 个年度后或在人口、收入及住房等情况发生变化后 30 日向受理机关如实申报。受理机关对其申报情况进行审核并按照申报程序逐级上报。

经复核，对不再符合廉租住房保障条件的，已发放租赁补贴的，停止发放；已实行租金核减的，不再进行租金核减；已实行实物配租的，收回廉租住房。

第四十五条 县政府对各有关部门履行廉租住房保障工作职责的情况进行监督检查，对不履行职责的行为予以纠正。

第四十六条 县住房和城乡建设行政管理部门定期对廉租住房建设项目（含在普通商品住房和经济适用房建设项目中配建的廉租住房）执行廉租住房建设标准、工程建设质量及建设进度等情况进行监督检查。对已竣工的廉租住房代县人民政府及时办理接收手续。

房地产开发企业应逐月上报配建廉租住房建设的进展情况，未按合同约定建设和提供廉租住房的，按照规定收缴廉租住房建设资金。

第四十七条 有关部门要各司其职，协调配合，共同做好廉租住房保障与管理工作。

县住房和城乡建设管理局负责廉租住房的建设、配租和管理；确定住房困难的标准；负责廉租住房保障对象的核准与登记；建立廉租住房保障对象信息档案；廉租住房项目及在普通商品住房建设项目和经济适用住房建设项目中配建的廉租住房的规划审批；

县发改局负责廉租住房项目的立项和申报工作，积极争取中央、省、市补助资金；

县监察局对各部门履行廉租住房保障工作职责情况进行监督，并根据廉租住房申请条件，签署审核意见；

县财政局按规定筹集我县廉租住房保障资金，并对廉租住房保障资金的使用情况进行监督和检查；

县审计局负责对我县廉租住房保障资金的管理、使用情况、租金收支以及新建廉租住房项目预算执行情况和竣工决算实施审计监督；

县国土资源局按照土地利用总体规划和建设用地年度计划做好廉租住房的土地供应，落实土地优惠政策；

县民政局负责对申请人家庭收入情况进行核查，并根据廉租住房申请条件，签署审核意见；

县公安局负责申请人的户籍、车辆所有情况的认定；县人力资源和社会保障局负责对下岗、失业等困难家庭的认定；

县物价局依法对廉租住房租金收取标准进行监督、检查、对廉租住房管理部门违反本办法规定，不执行政府规定的廉租住房租金标准的，依法进行查处；

县税务和金融部门负责落实廉租住房建设的税收、金融等优惠政策。

第十章 附则

第四十八条 本细则自发布之日起施行。

襄垣县公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为完善我县住房保障体系，调整住房供应结构，建立和规范公共租赁住房管理制度，切实解决城市中等偏下收入住房困难家庭以及新就业、外来务工人员的基本住房需求，根据住房和城乡建设部等七部委《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和《山西省公共租赁住房管理暂行办法》（晋政办发〔2010〕89号）等有关规定，结合我县实际，制定本细则。

第二条 本县公共租赁住房的建设、租赁、使用管理适用本细则。

第三条 本细则所称公共租赁住房是指政府提供政策支持，按照合理标准筹集，限定户型面积、供应对象和租金标准，面向本县中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员等供应的住房。

本细则所称中等偏下收入住房困难家庭，是指人均收入、人均住房面积符合公共租赁住房保障标准的本县常住非农户口家庭；新就业人员，是指自大中专院校毕业不满5年，在县区内有稳定职业，并具有县户籍的从业人员；外来务工人员，是指不具有我县户籍，但在我县有稳定职业的从业人员。

第四条 公共租赁住房建设管理工作坚持政府组织、社会参与、市场运作、多元投资、统筹发展、依法管理的原则。

第五条 公共租赁住房保障实行实物配租、有偿居住和有限期承租的方式。

第六条 襄垣县住房保障和城乡建设管理局（以下统称“县住房城乡建设行政管理部门”）负责本县公共租赁住房建设、配租和管理工作。县住房城乡建设行政管理部门委托住房保障管理机构具体负责辖区内公共租赁住房的租金收缴和维修、管理。

县发改、监察、财政、审计、国土资源、民政、公安、人社、物价、税务、金融等有关部门各司其职、共同做好公共租赁住房相关工作。

各乡（镇、区）负责辖区内公共租赁住房的保障对象资格审核工作。

社区居委会（村委会）负责公共租赁住房申请的受理、公示和初审工作，并协助做好投诉举报的核查工作。

第二章 房源筹集与建设

第七条 公共租赁住房的房源筹集渠道，主要包括：

（一）政府直接投资建设、改建的公共租赁住房：

（二）在经济适用住房、棚户区（旧城）改造、普通商品住房开发项目中按一定比例配建，由政府回购的公共租赁住房；

- (三) 政府向社会统一租赁的公共租赁住房；
- (四) 企业投资建设的公共租赁住房；
- (五) 各类产业园区建设及升级改造中，集中配建的公寓、宿舍；
- (六) 社会捐赠及其它渠道筹集的公共租赁住房。

第八条 公共租赁住房采取多渠道筹集资金，主要包括：

- (一) 国家及省、市对公共租赁住房建设的专项补助资金；
- (二) 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；
- (七) 社会捐赠及其它方式筹集的公共租赁住房资金。

第九条 政府投资建设或回购的公共租赁住房及配套设施的租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入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、管理和投资补助。

企事业单位出资建设的公共租赁住房，租金收入由企事业单位自行管理，公共租赁住房的管理、维修、维护以及空置期间的物业费用由企业自行解决。

第十条 根据住房保障规划，县住房和城乡建设行政主管部门会同县发改、监察、财政、审计、国土资源、民政、公安、人社、物价、税务、金融等相关部门，拟定本县行政区域内公共租赁住房年度房源筹集、建设用地和资金来源计划，报县人民政府批准后实施。

第十一条 新建公共租赁住房以配建为主，也可以相对集中建设。在普通商品住房项目中，按建筑面积的 5%配建公共租赁住房，在经济适用住房建设项目中按建筑面积的 10%配建公共租赁住房。并将配建比例等指标作为土地出让和规划许可的前置条件之一，并在规划条件书、国有土地划拨决定书或者国有土地使用权出让合同中，明确配建的公共租赁住房总建筑面积、套数、布局、户型、建设标准以及建成后的移交回购等事项。

第十二条 公共租赁住房在具体新建住房项目中的配建面积、套数、户型、布局、建设标准、时限、基本生活设施等配建事项，开发建设单位要在《配建方案》中载明，由县住房和城乡建设行政主管部门会同有关部门审定。具体按《襄垣县廉租住房和公共租赁住房配建实施办法》执行。

第十三条 公共租赁住房的规划，应当充分考虑对交通、就业、就学、就医等要求，合理安排区位布局。

第十四条 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，户型以两室一厅一厨一卫为主，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为：室内普通地板砖地面，内墙面普通涂料，户内安装木质门，入户安装普通防盗门，符合节能标准的普通窗户，普通卫生洁具，水、电、暖、气四表出户，分户计量。

第十五条 公共租赁住房建设，应符合安全卫生标准和节能环保要求，要确保工程质量安全。积极推广应用先进、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备、提高公共租赁住房建设的整体水平。

第十六条 大中型企业、产业园区以及高校等各类企业和社会机构在符合城市总体规划、控制性详细规划以及专项规划的前提下，可利用自用土地建设公共租赁住房。需要改变土地用途的，应当依法变更为住宅用地后，方可进行建设。

第十七条 申请利用自用土地建设公共租赁住房的建设单位，持下列材料报县住房城乡建设行政主管部门核准备案：

（一）法人资格证明；

（二）工商营业执照；

- (三) 项目建设计划文件;
- (四) 银行出具的资金证明;
- (五) 建设用地规划许可证;
- (六) 项目规划总平面图及标准层、非标准层平面图;
- (七) 商业网点用房、物业管理用房比例。

县住房城乡建设行政管理部门应当自收到申请后在规定时限内出具核准意见。

第三章 扶持政策

第十八条 公共租赁住房的建设用地，应当在年度土地供应计划中优先安排，并纳入年度住房保障实施计划。政府投资建设的公共租赁住房，建设用地采用行政划拨方式供应；其他方式投资的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。所建公共租赁住房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等应作为土地供应的前置条件。

严禁以公共租赁住房名义取得划拨土地后，以补交土地出让金、行政事业性规费等方式，变相进行商品房开发。

第十九条 通过直接投资、资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式，加大对公共租赁住房建设和使用的投入。公共租赁住房建设用地以有偿方式出让的，土地出让收益、税费在县人民政府权限范围内的，优先安排用于公共租赁住房建设。公共租赁住房

建设用地涉及新征土地的，新增建设用地有偿使用费地方留成部分、耕地开垦费、耕地占用税优先安排用于公共租赁住房建设。公共租赁住房建设、使用过程中的建安营业税及附加、房产税、土地使用税、土地增值税、契税、印花税等相关税费，优先安排用于公共租赁住房建设和管理。

第二十条 公共租赁住房建设免收各种行政事业性收费和政府性基金。经营服务性收费，在征得企业同意后按下限减半收取。

第二十一条 公共租赁住房建设和使用的税收优惠按照财政部、国家税务总局的有关规定执行。

第二十二条 政府投资建设的公共租赁住房，可利用住房公积金贷款、金融机构中长期贷款、保险资金、信托资金和房地产信托投资基金拓展公共租赁住房融资渠道。

第四章 保障对象

第二十三条 公共租赁住房保障对象主要为本县中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员。

第二十四条 城市中等偏下收入住房困难家庭申请承租租赁住房，应同时具备下列条件：

- （一）具有我县常住非农户口且实际居住三年以上；
- （二）家庭人均年收入低于上年度襄垣县城镇居民人均可支配收入；

（三）申请人及家庭成员无自有住房或者人均自有住房面积低于我县上年度城镇人均住房面积的 60%；

（四）申请人及家庭成员目前未享受政策性住房及保障性住房，未租住公有住房的；

（五）县人民政府规定的其他条件。

第二十五条 新就业人员申请承租公共租赁住房，应同时具备以下条件；

（一）持有大中专院校毕业证，从毕业当月计算起在 5 年之内的；

（二）具有我县常住非农业户口；

（三）在我县劳动关系稳定，并有手续完备的劳动合同或聘用合同且缴纳社会保险一年以上；

（四）申请人及家庭成员在本县无自有住房，未租住公有住房；

（五）县人民政府规定的其它条件

第二十六条 外来务工人员申请承租公共租赁住房，应同时具备以下条件；

（一）持有本县居住证、临时居住证；

（二）在本县劳动关系稳定，并有手续完备的劳动合同或聘用合同且缴纳社会保险达一年以上；

（三）申请人及家庭成员在本县无自有住房，未租住公有住房；

（四）县人民政府规定的其它条件。

第二十七条 申请人及家庭成员在本县区域范围内具有下列情形之一的，认定为有自有住房：

（一）自有房屋（包括住宅和非住宅用房）；

（二）已享受政策性住房（含转让）或货币分房政策；

（三）有待入住的拆迁安置房或经济适用住房等；

（四）拆迁时选择货币补偿的；

（五）申请保障之日起前五年内，因离婚、析产、继承、赠予、出售等原因转移房屋所有权的住房。

第五章 配租和管理

第二十八条 公共租赁住房配租，实行申请、审核、公示、登记和轮候制度。

第二十九条 本县中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房保障，应当向户籍所在地居委会（村委会）提出书面申请，填写《襄垣县公共租赁住房申请表》，并提交下列相关材料：

（一）家庭全部成员的身份证明和户口簿；

（二）家庭收入情况证明（由申请人所在单位或户口所在地社区出具）；

（三）现住房情况的证明材料（房屋所有权证、房屋租赁合同或借住证明等）；

（四）申请人与共同申请人之间有法定赡养、抚养或者抚养关系的证明材料。

申请人已婚的，其配偶以及未成年子女必须作为共同申请人。

第三十条 新就业人员申请公共租赁住房的，应当向户籍所在地居委会（村委会）提出书面申请，填写《襄垣县公共租赁住房申请表》，并提供下列相关材料；

（一）家庭成员身份证明、户口簿或居住证；

（二）相关学历、技术职称证明；

（三）现住房情况的证明材料（房屋所有权证、房屋租赁合同或借住证明等）；

（四）人社部门出具的社会保险缴纳证明；

（五）其他需要提供的材料。

第三十一条 外来务工人员申请租赁公共租赁住房或外来务工人员公寓的，应当向暂住证所在地居委会提出书面申请，填写《襄垣县公共租赁住房申请表》，并提供下列相关材料：

（一）家庭成员身份证明、户口簿或居住证；

（二）现住房情况的证明材料（房屋所有权证、房屋租赁合同或借住证明等）；

（三）人社部门出具的社会保险缴纳证明；

（四）其它需要提供的材料。

第三十二条 申请公共租赁住房，按照下列程序进行审核：

（一）居委会（村委会）自受理申请之日起 15 日内，就申请人家庭提供的资料是否真实、齐全，收入和住房状况是否符合规定条件进行调查核实并提出初审意见，并在社区和申请人工作单位（或现居住地）同时公示，公示期限为 15 天。经公示无异议或经核实异议不成立的，居委会（村委会）将初审意见，连同申请材料和公示照片一并报送各乡（镇、区）；

（二）各乡（镇、区）应当自收到申请材料之日起 30 日内，就申请人的家庭住房及收入状况是否符合规定条件进行审核，并提出审核意见。经审核，符合规定条件的，在各乡（镇、区）公示，公示期限为 15 日；不符合规定条件的书面通知申请人，并说明理由。经公示无异议或者异议不成立的，将审核结果及申请材料及公示照片经县民政部门 and 监察部门复查后一并报县住房城乡建设行政管理部门；

（三）县住房城乡建设行政管理部门在相关部门的协助下，自收到申报材料起 30 日内，完成申报材料核准工作。县住房城乡建设

建设行政管理部门对符合条件的家庭进行登记，录入住房保障档案，核准结果在相关媒体予以公示，公示期限为 7 日。

公示期间有异议的，由监察部门牵头，县住房城乡建设行政管理部门、民政部门协助进行复核。

审核单位可以通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人的家庭人口、收入、资产和住房状况等进行核查。申请人及有关单位、组织和个人应当予以配合，如实提供有关情况。

第三十三条 一个家庭只能享受一套保障性住房。符合廉租住房保障条件尚未获得实物配租、已取得经济适用住房购买资格尚未购买经济适用住房的家庭，亦可申请公共租赁住房。已享受廉租住房实物配租、已享受福利分配住房尚未退出或已购买经济适用住房的家庭，不得再申请公共租赁住房。已承租公共租赁住房的家庭，在承租廉租住房或购买经济适用住房、商品房时，应退出所租公共租赁住房。符合廉租住房保障条件的家庭承租公共租赁住房的，可以同时申请廉租住房租赁补贴。

第三十四条 县住房城乡建设行政管理部门根据当年配租需求及房源情况制定年度配租方案并上报县政府批准。根据批准的配租方案，确定入围申请人及选房顺序，申请人按照选房顺序选定住房后应在规定时间内签订《襄垣县公共租赁住房租赁合同》，办理入住手续。

各企事业单位利用自用土地建设的公共租赁住房或通过改建、购买、租赁方式筹集的公共租赁住房，供应对象可优先用于本单位符合条件的职工。

第三十五条 向符合保障条件的城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员配租的公共租赁住房，应当按规定的轮候方式公开进行。配租结果应当向社会公示。

第三十六条 公共租赁住房产权人与轮候到位的承租人签订公共租赁住房租赁合同，明确租赁期限、租金标准、支付方式、退出及违约责任等内容。公共租赁住房租赁合同期限为3年，租赁合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。租赁合同应于签订之日起10日内报县住房城乡建设行政主管部门备案。

第三十七条 公共租赁住房租赁合同应当明确下列内容：

- （一）房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （二）租金及其支付方式；
- （三）物业服务费、水、电、暖、气费等费用的支付方式；
- （四）房屋用途和使用要求；
- （五）租赁期限；
- （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) 其他约定。

第三十八条 承租人租住公共租赁住房合同期满应当及时退房。在租赁期内需要退房的,应当提前提出书面申请。

承租人违反合同约定,公共租赁住房出租人有权按照租赁合同的有关条款终止合同。

第三十九条 公共租赁住房只能用于承租人自住,不得出售、转租或闲置,也不得用于从事其他经营活动。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,应当退出承租的公共租赁住房。对承租人拖欠租金或其他费用的,可向承租人所在单位通报,从其工资收入中直接划扣。

第四十条 除不可抗力外,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,视同放弃本次保障资格,县住房城乡建设行政主管部门两年内不再受理弃权申请人承租公共租赁住房的申请:

(一) 未在规定的时间、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) 签订租赁合同后又放弃住房的;

(五) 不按规定时间办理入住手续的;

(六) 其他放弃入围资格的情况。

第四十一条 公共租赁住房保障实行年度复核制度。

(一) 符合保障条件的家庭、新就业人员、外来务工人员按规定程序提出申请、登记;

(二) 租住政府产权公共租赁住房的承租人, 应当在每年十一月份向所租住公共租赁住房的管理单位、居委会、各乡(镇、区)申报家庭人口、收入住房等变动情况。经逐级审核后, 十二月底前将审查结果报县住房城乡建设行政主管部门复核。

对不再符合公共租赁住房保障条件的, 应当退出承租的公共租赁住房。退出确有困难的, 经批准, 可适当延长退房期限, 延长期限不得超过 3 个月, 在此期间的租金按同区域同类住房市场租金计收。

第四十二条 承租人的收入、人口、住房等情况发生重大变化, 不再符合公共租赁住房保障条件时, 应当及时报告并退出。

第四十三条 公共租赁住房租金标准以保证正常使用和维修管理为原则, 综合考虑社会经济发展水平、保障对象的承受能力以及市场租金水平等因素, 由县价格主管部门会同县财政、县住房城乡建设行政主管部门确定, 报县人民政府批准后公布实施。公共租赁住房的租金水平原则上控制在市场价租金水平的 70%以内。

公共租赁住房租金标准按年度实行动态调整，每年向社会公布一次。

第四十四条 公共租赁住房租金按照产权性质，实施差别化收取。

由政府统一建设和政府回购的配建房以及政府委托建设的公共租赁住房，按照政府公布的租金标准收取。

企业职工公寓、棚户区改造项目中配建的公共租赁住房租金标准由房屋产权人确定，可以根据政府公布的租金标准适当调整，但调整幅度不得超过 20%。

第四十五条 公共租赁住房实行“谁投资、谁所有、谁管理”的原则，投资者权益可依法转让。承租人对租住的公共租赁住房不享有收益权和处分权。

公共租赁住房在办理产权登记时，由产权单位按物业管理规定缴存维修资金，专项用于共用部位和共用设施、设备的维修。维修资金不足时，续筹资金在收取的公共租赁住房租金中提取，仍不足的由产权单位补足。

第四十六条 公共租赁住房产权人应当为承租人提供物业管理。公共租赁住房物业管理费应当由承租人负担。

第四十七条 县住房城乡建设行政主管部门应当建立健全公共租赁住房档案管理制度，完善档案的收集、管理及使用等工作，

保证档案数据的完整、准确，并根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时变更住房档案，实现公共租赁住房档案的动态管理。

第六章 监督管理

第四十八条 申请人隐瞒身份、住房和收入等状况，以虚假证件或证明材料申请配租公共租赁住房的，受理单位取消其申请资格，5年内不得再次申请配租。

申请人以虚报、隐瞒、欺骗等不正当手段骗取公共租赁住房的，应及时解除租赁合同，责令其立即退还承租的公共租赁住房，同时责令其按市场住房租金标准补交实际承租期间的租金，并取消其5年内申请公共租赁住房的资格。

第四十九条 公共租赁住房承租家庭有下列行为之一的，应当及时解除租赁合同，责令其立即退还所承租的公共租赁住房，3年内不得申请租赁公共租赁住房。

- （一）将所承租的住房出借、转租、改变住房用途的；
- （二）无正当理由连续6个月未居住的；
- （三）累计6个月以上未缴纳租金的；
- （四）其他违反公共租赁住房使用的行为。

第五十条 公共租赁住房承租家庭因违法或不当使用造成公共租赁住房损坏的，应当依法承担赔偿责任。

第五十一条 公共租赁住房经营单位违反本细则规定，擅自提高公共租赁住房租金标准的，由价格主管部门依法查处。

第五十二条 公共租赁住房建设单位有下列行为之一的，5年内不得参与公共租赁住房建设活动，并由县发改、住建、财政、国土资源、物价、税务、金融、监察、审计等部门根据有关法律、法规规定进行处罚：

（一）擅自改变公共租赁住房土地用途的；

（二）擅自销售公共租赁住房的；

（三）擅自改变公共租赁住房单套建筑面积和套型结构比例的。

第五十三条 国家机关、企事业单位、社会团体、社区（村民委员会）以及其他社会组织和个人，为申请人出具虚假证明材料的，依法依规追究相关责任人的责任。

第五十四条 从事公共租赁住房保障管理的部门及有关工作人员，滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守，侵害公共租赁住房申请人、租赁双方当事人、担保人合法权益的，由行政主管部门或者监察机关依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第七章 附则

第五十五条 本细则自发布之日起施行。

抄送：县委及县委各工作部门，人大常委会，县政协，法院，
检察院，各人民团体。

襄垣县人民政府办公室

2012年8月9日印发
