

见》(建保〔2014〕91号)及《四川省住房和城乡建设厅 四川省发展和改革委员会 四川省财政厅关于推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》(川建保发〔2014〕451号)等规定,经研究,决定从2014年起,我市公共租赁住房和廉租住房正式并轨运行,并轨后统称为公共租赁住房。为有序推进公共租赁住房和廉租住房并轨运行,进一步规范我市城区公共租赁住房保障工作,切实解决我市城镇低收入(含最低收入,下同)住房困难家庭、中等偏下收入无房家庭、新就业无房职工和外来务工人员的住房困难问题,结合我市实际,制定以下实施意见。

一、保障资金及建设管理

公共租赁住房实行统一规划建设、统一准入分配、统一租赁管理。我市公共租赁住房保障,实行实物配租和货币补贴两种方式。实物配租用于解决城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入无房家庭、新就业无房职工和外来务工人员的基本住房需求;货币补贴用于解决城镇低收入住房困难家庭的基本住房需求。

(一)公共租赁住房年度建设规模,由市住房保障行政管理部门按照保障性住房规划、省下达的年度目标任务和各区公共租赁住房保障的实际需求,提出意见报市政府确定。

(二)新建公共租赁住房建设用地,按规定采取出让、划拨等方式供地,按国家政策免收城市基础配套设施费等各种行政事业性收费和政府性基金。

(三)公共租赁住房的来源

1. 政府主导建设的公共租赁住房。

2. 清理、收购符合标准的公有住房和商品房，在商品住宅小区中租赁符合标准的商品房。

3. 新建商品住房项目中配建的公共租赁住房。

4. 各企事业单位新建、改建（改造）旧住房、办公楼、职工周转房为符合标准的公共租赁住房。

5. 在外来务工人员集中的开发区和工业园区，引导各类投资主体建设公共租赁住房和职工宿舍。

（四）政府投资修建的公共租赁住房资金来源

1. 土地出让净收益按规定提取的公共租赁住房保障资金。

2. 住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金、管理成本费后的余额。

3. 年度财政预算安排的公共租赁住房保障资金。

4. 中央及省安排的公共租赁住房保障专项补助资金。

5. 金融机构贷款。

6. 政府公共租赁住房租售收入和配套商业设施所得收入。

7. 社会捐赠或其他渠道筹集的资金。

（五）保障资金的配额与使用

1. 公共租赁住房建设资金在扣除中央及省上级补助资金后，政府主导建设的由市、区（含钒钛高新技术产业园区）两级财政按比例配额，东区、仁和区、钒钛高新技术产业园区按市、区 5: 5 的比例配额，西区按市、区 6: 4 的比例配额。公共租赁住房货

币补贴资金按原廉租住房货币补贴资金比例配额。

2. 公共租赁住房建设和货币补贴资金实行专账管理，专项用于公共租赁住房保障。

3. 公共租赁住房建设用地红线外的配套基础设施建设由各区自行承担，可争取国家和省上专项补助资金，市级财政不予补贴。

（六）新建公共租赁住房要科学规划，合理布局，同步做好配套设施建设。新建公共租赁住房单套建筑面积应严格控制在 60 平方米以内，以 40 平方米左右为主；以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行国家宿舍建筑设计规范。

公共租赁住房建设坚持经济、适用原则，完成室内基本装修，满足基本居住要求。推行绿色建筑标准，推广新技术、新设备、新材料、新工艺。

（七）鼓励开发区、工业园区和劳动密集型企业建设集体宿舍类公共租赁住房。

（八）公共租赁住房严格按国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，严格执行抗震设防和建筑节能等强制性标准，工程项目实行分户验收和质量终身负责制度。建设单位须在建筑物明显部位设置质量责任永久性标牌，接受社会监督。

（九）公共租赁住房住宅部分应整体进行登记，由房屋登记部门在房屋所有权证上注明“公共租赁住房”字样及用地性质。

经营性配套设施可独立登记，依法出租。

（十）公共租赁住房租金收入及配套设施租金收入，应当按照政府非税收入管理规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入应优先专项用于偿还保障性住房建设贷款本息，维护、管理支出以及弥补物业服务经费的不足部分支出。租金收入用于上述款项的不足部分由住房保障部门报同级财政纳入预算。

二、保障对象

（一）保障条件

已享受廉租住房实物配租、经济适用住房和租住公房等政策性住房的家庭，不得承租公共租赁住房。公共租赁住房实物配租的保障对象为城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入无房家庭、新就业无房职工和外来务工人员。享受公共租赁住房货币补贴的对象必须是城镇低收入住房困难家庭，货币补贴标准及相关程序按《攀枝花市廉租住房补贴实施意见》（攀住规建发〔2012〕167号）执行。

1. 城镇低收入住房困难家庭

（1）申请人具有攀枝花市区常住非农业居民户口须满3年，其他家庭成员户口迁入须满2年，家庭成员需2人及以上（经民政部门认定的社会救助的孤老、社会散居孤儿、成年后孤残人员等其他急需救助的家庭除外）。

（2）家庭人均收入低于我市现行城市低收入标准。

（3）申请家庭无住房或现人均住房建筑面积低于15平方米。

(4) 家庭成员间是法定赡养、扶养或抚养关系。

(5) 申请人及家庭成员未享受过政策性住房；因重大疾病等特殊情况转让公房等政策性住房，转让手续办理满 3 年的除外。

2. 城镇中等偏下收入无房家庭

(1) 申请人具有攀枝花市区常住非农业居民户口须满 3 年，其他家庭成员户口迁入须满 2 年，且家庭成员 2 人及以上。

(2) 家庭年收入 8 万元以下。

(3) 家庭成员之间具有法定赡养、扶养或抚养关系。

(4) 申请家庭在本市城区无房。

3. 新就业无房职工

(1) 申请人具有普通大中专及以上学历。

(2) 申请人自毕业的次月起计算，毕业不满 5 年。

(3) 申请人在攀枝花市区就业，与用人单位签订 2 年以上劳动（聘用）合同，且在我市连续缴纳住房公积金或社会保险 1 年以上。

(4) 申请人及家庭在本市城区无房。

4. 外来务工人员

(1) 申请人在攀枝花市区就业，与用人单位（用人单位需有组织机构代码证书）签订 2 年以上劳动（聘用）合同，且在我市连续缴纳住房公积金或社会保险 3 年以上。

(2) 家庭年收入 8 万元以下或个人年收入 4 万元以下。

(3) 申请人及家庭在本市城区无房。

（二）保障顺序

各区住房保障部门根据实际情况合理确定轮候期限和轮候排序规则，轮候期限不超过五年。政府主导建设的公共租赁住房以不低于 30%的比例定向供应给外来务工人员，其余房源优先满足城镇低收入住房困难家庭，剩余房源再分配给城镇中等偏下收入无房家庭和新就业无房职工。符合公共租赁住房保障条件的孤、老、病、残等特殊困难家庭及其他急需救助的家庭，经有关部门审查认定后，可优先租赁公共租赁住房。

同时符合公共租赁住房保障和货币补贴保障条件的对象，只能享受实物配租和货币补贴两种保障方式中的一种，不得同时享受。已领取货币补贴的，符合实物配租保障条件的，经辖区住房保障行政管理部门批准，可以申请公共租赁住房。获得公共租赁住房实物配租后，停止领取货币补贴。

三、申请、审核、分配程序

（一）申请

申请以家庭（夫妻或者夫妻及未成年子女）或者个人为基本申请单位。每个申请家庭原则上以户主作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。共同申请人是指：夫妻、未成年或无自理能力的子女以及有法定赡养、扶养或者抚养关系并长期共同生活的人员。申请人在提交书面申请的同时，提交其符合保障条件的有关证明材料，并书面授权审核部门核查申请人及其家庭的相关信息。申请人不同意书面授权核查的，社区居委会不受理其申请。

1. 城镇低收入住房困难家庭申请公共租赁住房的，应向户口所在地社区居委会提出书面申请，同时提供以下证明材料：

(1)《攀枝花市城区公共租赁住房实物配租申请审核表》(附件 1)。

(2) 申请人及共同申请人的身份证和户口簿原件及复印件。

(3) 婚姻状况证明(申请表中凡男年满 22 周岁，女年满 20 周岁的都必须出具婚姻状况证明，婚姻关系发生多次变化的，需提供每一次的婚姻关系证明材料，下同)。

(4) 区民政局核发的城市居民最低生活保障或城市低收入证明。

(5) 家庭无房或现有住房证明材料：由本人具体书面说明家庭现居住房屋的详细情况。

(6) 优先分配的孤、老、病、残等特殊困难家庭及其他急需救助的家庭需提供病历证明、残疾人证明和相关部门审查认定材料。

2. 城镇中等偏下收入无房家庭申请公共租赁住房的，应向户口所在地社区居委会提出书面申请，同时提供以下证明材料：

(1)《攀枝花市城区公共租赁住房实物配租申请审核表》(附件 1)。

(2) 申请人及共同申请人的身份证和户口簿原件及复印件；

(3) 婚姻状况证明。

(4) 申请人及共同申请人的收入证明(附件 2)。其中，务

工人员需提供用人单位出具的个人工资报表；个体经营者需提供税务部门出具的税收凭证。

(5) 家庭无房证明材料：由本人具体书面说明家庭现居住房屋的详细情况，同时提供租房合同、社区（或辖区派出所）出具的居住证明。

3. 新就业无房职工申请公共租赁住房的，由单位统一向单位所在社区居委会提出书面申请，同时提供以下证明材料：

(1)《攀枝花市城区公共租赁住房实物配租申请审核表》(附件1)。

(2) 申请人及共同申请人的身份证和户口簿原件及复印件。

(3) 婚姻状况证明。

(4) 申请人学历证明原件及复印件。

(5) 申请人所在单位组织机构代码证（复印件加盖公章）。

(6) 申请人的劳动（聘用）合同复印件或工作证明。

(7) 申请人在我市连续缴纳住房公积金或社会保险的年限证明。

4. 外来务工人员申请公共租赁住房的，应向务工单位所在地社区居委会提出书面申请，同时提供以下证明材料：

(1)《攀枝花市城区公共租赁住房实物配租申请审核表》(附件1)。

(2) 申请人及共同申请人的身份证和户口簿原件及复印件。

(3) 婚姻状况证明。

(4) 申请人所在单位组织机构代码证（复印件加盖公章）。

(5) 申请人的劳动（聘用）合同复印件。

(6) 申请人在我市连续缴纳住房公积金或社会保险的年限证明。

(7) 申请人及共同申请人的收入证明（附件 2）及用人单位出具的个人工资报表。

（二）审核

1. 社区居委会在收到公共租赁住房实物配租申请材料后，对材料逐一进行初步审核，并通过入户调查、邻里访问等方式，对申请人的家庭收入、家庭住房状况是否符合相关规定条件进行初审，提出初审意见。对符合相关规定条件的家庭，社区居委会将其申报材料报当地街道办事处或乡（镇）人民政府。

2. 街道办事处或乡（镇）人民政府自收到社区居委会报送的申报材料的 30 个工作日内，对申报材料的完整性、真实性等再次进行逐户审核，将符合条件的申请材料转民政局、工商局、税务局、人社局、车管所、房管局等相关部门，分别复核收入、经商、纳税、社保、车辆登记、房产等情况，并对审核后符合申请条件的家庭进行第一次公示，公示期限为 5 个工作日。经公示提出异议的，由街道办事处或乡（镇）人民政府复核。对不符合申请条件的家庭由街道办事处或乡（镇）人民政府书面通知，说明理由并退回申请材料；经公示无异议或异议不成立的，由街道办事处或乡（镇）人民政府将申请材料及审核意见报送区住房保障工作

办公室。

3. 区住房保障工作办公室应当自收到申请材料之日起 20 个工作日内，就申请人的家庭住房状况是否符合规定条件提出审核意见。对不符合规定条件的，应由街道办事处或乡（镇）人民政府书面通知申请人，说明理由并退回材料，申请人对审核结果有异议的，可向相关部门申请复核。

4. 经区住房保障工作办公室及相关部门审核符合规定条件的申请，由区住房保障工作办公室通过报纸、电视、市（区）住房保障部门网站等媒体上进行公示，公示期限为 5 个工作日。

经复审或举报查实不符合规定条件的申请，应由街道办事处或乡（镇）人民政府书面通知申请人，说明理由并退回材料。申请人对审核结果有异议的，可向相关部门申请复核。

（三）分配

1. 区住房保障工作办公室按照保障顺序对公共租赁住房实物配租进行轮候排序和分配供应。符合配租条件的家庭或个人只能申请承租 1 套公共租赁住房，公共租赁住房建筑面积与申请人的保障面积相对应，一人和夫妻以一室户型为主，单亲家庭和三人及三个以上的以二室户型为主。

2. 新就业无房职工的住房安排，由各单位的组合租赁安置方案确定。外来务工人员的住房安排，主要通过租赁在开发区和工业园区集中建设的公寓和宿舍，以及用工企业自建集体宿舍解决居住困难。

3. 符合公共租赁住房承租条件的申请人发生以下情况之一的，5年内不得再次申请：

- (1) 未在规定的时问、地点参加选房的。
- (2) 参加选房但放弃的。
- (3) 已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的。
- (4) 签订租赁合同后放弃租房的。
- (5) 其他放弃保障资格的情况。

四、使用和退出

(一) 原有廉租住房项目分配入住后，统一纳入公共租赁住房租赁管理，统一使用省住房和城乡建设厅、省工商行政管理局联合制定的《四川省公共租赁住房租赁合同(示范文本)(试行)》。原已签订的廉租住房租赁合同在租赁期内可继续使用，期满变更或续签的，使用《四川省公共租赁住房租赁合同(示范文本)(试行)》。

(二) 公共租赁住房租赁实行准入和退出机制，采取属地管理和动态管理模式。租赁期间，若承租人家庭收入等条件发生变化，按其困难程度调整租金。公共租赁住房租金标准由属地价格管理部门会同财政、住房保障部门共同研究确定，原则上城镇中等偏下收入无房家庭租赁的公共租赁住房租金标准不超过同地段、同品质、同类型普通商品市场租金的60%，新就业无房职工和外来务工人员租赁的公共租赁住房租金标准不超过同地段、同品质、同类型普通商品房市场租金的50%，城镇低收入住房困难

家庭租赁的公共租赁住房租金标准按原廉租住房租金标准执行。租金可实行动态调整。

（三）公共租赁住房的承租人违反有关规定或经审核不再符合公共租赁住房保障条件的，应退出公共租赁住房保障。承租人有下列行为或情形之一的，应当腾退公共租赁住房，且5年之内不得再次申请保障性住房：

1. 转借、转租或者擅自调换所承租的公共租赁住房的。
2. 改变所承租的公共租赁住房用途的。
3. 破坏或者擅自装修所承租的公共租赁住房，拒不恢复原状的。
4. 在公共租赁住房内从事违法活动的。
5. 无正当理由连续3个月闲置公共租赁住房的。
6. 未向辖区住房保障部门提出缓缴租金申请而累计6个月以上拖欠租金。
7. 租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房而不再符合公共租赁住房配租条件的。
8. 租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。
9. 租赁期满未按规定提出续租申请或提出续租申请后经审核不符合续租条件的。

承租人有上述行为之一拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托运营单位可向人民法院提出诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房，并记入保障性住房信用档案。

五、米易县、盐边县可参照本意见精神，自行制定具体的公共租赁住房管理实施方案。

附件：1.《攀枝花市城区公共租赁住房实物配租申请审核表》
2.《收入证明》

攀枝花市住房和城乡建设局 攀枝花市发展和改革委员会

攀枝花市财政局 攀枝花市国土资源局

攀枝花市民政局 攀枝花市人力资源和社会保障局

2015年1月27日

攀枝花市住房和城乡建设局

2015年1月27日印发
