

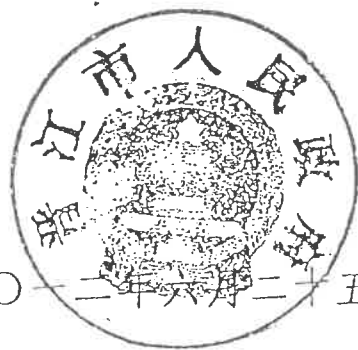
晋江市人民政府文件

晋政文〔2012〕171号

晋江市人民政府关于印发 晋江市公共租赁住房保障管理规定的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，市直各单位：

现将《晋江市公共租赁住房保障管理规定》印发给你们，
请遵照执行。



二〇一二年六月二十五日

晋江市公共租赁住房保障管理规定

一、总 则

(一) 为健全和完善我市住房保障体系，加快发展、建立和规范公共租赁住房保障制度，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)、《福建省人民政府办公厅转发省住房和城乡建设厅等单位关于加快发展公共租赁住房实施意见的通知》(闽政办〔2010〕242号)、《福建省人民政府关于进一步加快发展公共租赁住房建设的意见》(闽政〔2011〕18号)及《泉州市公共租赁住房保障管理规定》(泉政办〔2011〕93号)等文件精神，结合本市实际，制定本规定。

(二) 本规定适用于由市政府直接筹集、管理的市级公共租赁住房申请、审核、配租管理和监督工作。

(三) 其他社会机构投资建设、管理的公共租赁住房配租工作应参照本规定，结合实际情况制定申请、审核、配租管理办法报市政府批准后组织实施，并将配租情况送主管部门备案。

(四) 公共租赁住房优先供应本市中等偏下收入住房困难家庭，在房源有剩余的情况下，可供应新就业人员、外来务工人员。

(五) 市经济适用住房与廉租住房工作领导小组领导全市公共租赁住房的保障管理工作，市住房和城乡建设局负责

日常工作，市住房保障管理中心负责具体实施；市发改、监察、财政、民政、人社、国土、工商、税务等部门按照各自职责负责相关工作，各镇、街道、管委会具体负责辖区内其他社会机构管理的公共租赁住房项目的保障管理工作。

二、保障对象

(六) 公共租赁住房保障对象为本市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员等。根据各类人群对住房保障的实际需求情况，因地制宜，合理确定本地近期公共租赁住房的主要保障对象，有重点地分步实施公共租赁住房制度，并逐步扩大保障范围。

(七) 本市中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应同时具备以下条件：

1. 具有本市户籍或持有晋江市居住证，年人均收入低于上一年度城镇人均可支配收入（晋江2011城镇人均可支配收入为24731元），且人均自有住房建筑面积20平方米以内；

外来务工人员家庭主要成员在本地居住就业三年及以上（以缴交社会养老保险时间为依据）其他成员常住本市的，可视为具有本市户籍申请家庭型成套公共租赁住房；

2. 申请家庭未租住公房或购买过政策性住房（指公房、集资建房、经济适用住房、廉租房、限价房），但已通过廉租住房、经济适用住房资格审核尚在轮候的家庭除外；

3. 申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前5年内没有

购买或出售过房产；

4. 申请人家庭财产超过中低收入家庭财产标准的不能申请公共租赁住房，中低收入家庭财产标准和认定审核办法另行制定；

5. 申请公共租赁住房应当以家庭为单位，申请人和共同申请的家庭成员应当具有法定的赡养、抚养或收养关系；25周岁以上的单身人士符合有关申请条件的，可独立申请。

(八) 新就业人员申请公共租赁住房，应同时具备以下条件：

1. 持有全日制大中专院校毕业证，从毕业当月计算起未满5年的新就业人员；

2. 在本市工作，与用工单位签订劳动合同或聘用合同，并缴交社会养老保险；

3. 在本市无自有住房，未租住公有住房。

(九) 外来务工人员申请公共租赁住房，应同时具备以下条件：

1. 在本市工作，与用工单位签订劳动合同或聘用合同，并缴交社会养老保险的外来务工人员；

2. 在本市无自有住房，未租住公有住房。

三、申请与审核

(十) 本市中低收入住房困难家庭的公共租赁住房申请以家庭或者单身人士为基本申请单位，由申请人向户籍所在地的

镇（街道）提出书面申请。申请审核工作按照以下程序进行：

1. 领表：申请人凭户口簿、居住证、身份证向户籍所在地镇（街道）领取《晋江市公共租赁住房申请表》（以下简称申请表）；

2. 申请：申请人应当如实填写申请表，并向户籍所在地镇（街道）提交申请表和相关资料，镇（街道）按规定受理申请；

3. 初审和公示：镇（街道）应当在受理申请之日起 15 日内，采取入户调查、邻里访问以及信函索证等方式，完成对申请人的户籍、收入（资产）、住房等申报情况的调查和初审。并对符合条件的初审者在申请人所居住的社区和户籍所在地进行公示，公示时间为七日。

对公示的情况有异议的组织和个人，应当在公示期内书面向镇（街道）提出；镇（街道）自接到异议之日起 10 日内重新调查核实，并将核实情况以书面形式向异议提出的组织和个人反馈。经公示无异议或经核实异议不成立的，受理申请的镇（街道）应当在 5 日内将申请资料和审核意见提交市住房保障主管部门；

4. 复核：市住房保障主管部门应当自收到申请材料之日起 15 日内，会同国土资源局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，并将符合条件的申请人的申请材料转市民政局；市民政局应当自收到申请材料之日起 15 日内，就申请人的家庭收入（资产）情况是否符合规定条件提出审核意见，

并反馈市住房保障主管部门；

5. 批准和公示：市住房保障主管部门应当自收到复核意见之日起 10 日内将符合资格条件的申请人姓名、工作单位、现住房地址、现住房条件、家庭人口、家庭人均居住面积、家庭年人均可支配收入情况、受理单位等在市住房保障主管部门网站上进行公示，公示时间为 7 日。

对公示的情况有异议的组织和个人，应当在公示期内书面向市住房保障主管部门提出异议，市住房保障主管部门应当自接到异议之日起 10 日内组织相关部门重新调查核实，并将核实情况以书面形式向异议提出的组织和个人反馈。经公示无异议或经核实异议不成立的，市住房保障主管部门应当在 5 日内批准。

符合配租条件的家庭（单身人士）只能承租一套（间）公共租赁住房。

（十一）新就业人员、外来务工人员用工单位未提供宿舍需申请公共租赁住房的申请审核工作按照以下程序进行：

1. 领表：用工单位凭营业执照，申请人暂住证、身份证向所在镇（街道）领取申请表；

2. 申请：用工单位和申请人应当如实填写申请表，提交申请表、营业执照复印件、申请人身份证明，院校毕业证，劳动合同或聘用合同，社会养老保险金缴纳证明，住房情况证明，和其他相关资料；

3、初审：镇（街道）应当在受理申请之日起 15 日内，完成对申请人的劳动关系、社会养老保险金缴纳、住房等申报情况的调查和初审，并提交到市人力资源主管部门进行审核；

4、审核：市人力资源主管部门应当自收到申请材料之日起 15 日内，就申请人的劳动关系、社会养老保险金缴纳是否符合规定条件提出审核意见，并提交市住房保障主管部门；

5、批准和公示：市住房保障主管部门应当自收到申请材料之日起 15 日内，就用工单位和申请人是否符合规定条件提出审批意见并在市住房保障主管部门门户网站上进行公示，公示时间为 7 日。

对公示的情况有异议的组织和个人，应当在公示期内书面向市住房保障主管部门提出异议，市住房保障主管部门应当自接到异议之日起 10 日内组织相关部门重新调查核实，并将核实情况以书面形式向异议提出的组织和个人反馈。经公示无异议或经核实异议不成立的，市住房保障主管部门应当在 5 日内批准。

申请人可以自由组合集体承租一个单元或由用人单位为承租人向住房保障主管部门集体承租公共租赁住房，提供给申请人居住。

（十二）市住房保障主管部门按照公共租赁住房的房源情况，适时组织进行配租，并将配租情况向社会公布，当暂时没有房源时，按登记顺序进行轮候配租。

(十三) 申请人在轮候期间不接受政府配租的房源、不签订公共租赁住房租赁合同、不按规定时间办理入住手续且无正当理由的，作弃权处理。

四、租后管理

(十四) 承租人不得对住房进行扩建、加建和改变原有使用功能和内部结构，不得将公共租赁住房出借、转租、分租或闲置，不得擅自改变使用性质，用于其他经营活动。

(十五) 公共租赁住房的租金收缴以及房屋日常管理及维护等具体事务性工作，可由产权人（出租人）委托第三方进行经营管理。

(十六) 政府投资建设并运营管理的公共租赁住房租金收入，收缴单位应当按照政府的管理规定缴入同级国库，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建设贷款，以及公共租赁住房的维护、管理和投资补助。

各类企业和其他机构投资建设、运营管理的公共租赁住房租金收入，应优先用于公共租赁住房的维护、管理和偿还建设贷款。公共租赁住房经营单位应于每年3月底前书面向市价格、住房保障和财政部门报送公共租赁住房租金执行情况和收支情况。

(十七) 公共租赁住房租赁合同为格式合同，合同期限一般不超过3年。各地应统一使用省住房和城乡建设厅会同省工商局制订的合同示范文本。租赁合同期满需要续租的，应在合

同期满 3 个月前重新申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。承租人应当按照合同约定合理使用住房，及时缴纳租金和其他费用。公共租赁住房承租期间的水、电、燃气、有线电视、电信、卫生、物业管理等费用由承租人承担。

（十八）租赁合同期限届满未申请续约或申请续约未获批准的，承租人于合同届满之日前结清有关费用并腾退出公共租赁住房。

（十九）申请公共租赁住房后承租人及家庭成员出现或发现有下列情形之一的，承租人应当按规定退出公共租赁住房：

1. 家庭收入（资产）超过规定标准的；
2. 购买、受赠、继承或通过其他途径获得住房，且达到人均住房面积 20 平方米及以上的；
3. 出现不符合承租公共租赁住房条件的其他情形的。

（二十）公共租赁住房承租人主动申请退出公共租赁住房的，应向产权人（出租人）或其委托机构提出解除租赁合同的书面申请，并结清水、电、煤气等一切应当由承租人承担的相关费用。

（二十一）租赁合同期限届满未申请续约或申请续约未获批准以及被取消承租公共租赁住房资格的，应当腾退承租的公共租赁住房；暂时无法腾退的，给予 3 个月的过渡期，过渡期内租金标准按照所在地房屋市场租金标准计收；过渡期满后仍不腾退的，按照所在地房屋市场租金标准的 2 倍计收。

(二十二) 承租人所在单位应积极协同当地住房保障主管部门和运营管理机构做好管理工作，承租人工作单位发生变动的，所在单位应及时书面告知运营管理机构。

五、监督管理

(二十三) 公共租赁住房保障管理工作中，有关人员徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的，将依法依规追究有关责任人的责任，构成犯罪的依法追究刑事责任。

(二十四) 承租人所在单位应积极协同当地住房保障主管部门和运营管理机构做好日常管理工作，承租人工作单位发生变动的，所在单位应及时告知运营管理机构。

(二十五) 集中承租公共租赁住房的企业若居住人发生变更的应在变更之日起 15 日内向镇（街道）及主管部门报备；企业不按时报备视为房屋空置，空置 3 个月以上的由公共租赁住房经营管理单位收回房屋，且 3 年内不再接受该企业的集中承租。

(二十六) 有下列情形之一的，由主管部门依照有关规定责令改正，没收非法所得，对拒不整改的移交相关部门查处，并依法追究相关人员责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任：

1. 建设或经营管理单位擅自将公共租赁住房出租、出借，不向主管部门备案的；
2. 建设或经营管理单位不按经批准的价格执行，擅自提高

租金的；

3. 集中承租公共租赁住房的用人单位擅自将住房出租、出借的；

4. 集中承租公共租赁住房的用人单位向承租员工收取高于标准租金的。

(二十七) 承租人提供虚假证明材料骗租公共租赁住房的，或隐瞒事实骗租公共租赁住房的，按照以下规定处理：

1. 收回所承租的公共租赁住房；

2. 按市场价 2 倍向其计收从承租之日起至退出公共租赁住房之日止的租金；

3. 按照合同约定承担民事赔偿责任；

4. 自退出公共租赁住房之日起，5 年内不再接受其住房保障申请；

5. 构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

对出具虚假证明的组织和个人，由监察机关依法依规追究相关责任人员的责任；构成犯罪的，移送司法机关追究刑事责任。

(二十八) 有下列情形之一的，由主管部门收回其承租的公共租赁住房，依照合同约定追回出租、出借所得租金，5 年内不再接受其住房保障申请，并依法追究相关人员责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任：

1. 擅自将租住的住房转租、出借、调换拒不整改的；

2. 无正当理由连续拖欠租金 3 个月或累计拖欠租金 6 个月的；
3. 无正当理由一年内空置住房 6 个月以上的；
4. 擅自对住房进行扩建、加建、改建、改变房屋结构或改变其使用性质的；
5. 故意损坏住房及其附属设备的。

(二十九) 市住房和城乡建设局会同监察局、发改局、民政局、人社局、相关镇(街道)不定期对公共租赁住房配租、管理、使用情况进行随机抽查,对经抽查发现违法、违规行为的,移送相关部门依照规定处理。

六、附则

(三十) 本规定自印发三十日起施行,由市住房和城乡建设局负责解释。

(三十一) 本规定与今后国家发布的政策有抵触的,以国家的政策规定为准。

主题词: 城市建设 租赁住房△ 管理规定 通知

抄送: 泉州市人民政府办公室、住房和城乡建设局, 晋江市
委办、人大办、政协办、纪委办, 市四套班子领导成
员、调研员、副调研员、副处级及以上干部, 市长助
理, 市人武部部长。

晋江市人民政府办公室

2012年6月25日印发