

珲春市公租房管理实施细则（修订）

第一章 总则

第一条 为加快发展公租房，解决住房困难群体的阶段性住房问题，加强公租房管理工作，保障公平分配，规范运营和使用，健全退出机制，根据《住房和城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的通知》（建保〔2014〕91号）《廉租住房保障办法》（住建部等九部委令第162号）《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号），结合本市实际，制定本细则。

第二条 本市行政区域内公租房的开发建设、房源筹集、审核配租、运营管理、监督检查及退出管理等，适用本细则。

第三条 本细则所称公租房含原廉租房，是指政府提供政策支持，由政府或社会机构投资建设，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的家庭配租的一种保障性住房。具有保障性、政策支持性、专业性、供应群体广泛性等特征。

第四条 公租房管理应当坚持“政府主导、市场运作、统筹房源、分层实施、梯度保障、统一管理、严格监管”的原则。

第五条 市保障性住房工作专班下设办公室，办公室设在市住建局，负责制定住房保障政策、统筹规划、资金筹集、分步实施建立住房保障长效机制等工作。市住建局下属单位市廉租住房和经济适用住房管理中心（以下简称“市住房保障管理部门”）为本行政区域内公租房工作的管理部门，负责公租房政策的执行，负责政府投资的公租房的购建、分配、管理、维护和住房租赁补贴发放等工作。

市财政、税务、发改、公安、自然资源、街道（社区）、民政、人社、社保、审计、统计、住建、金融等部门按照各自职责密切配合，积极做好公租房有关工作。

街道（社区）负责特困、低保、低收入住房困难家庭实物配租与住房租赁补贴的申请受理、初审工作。

民政部门负责特困、低保、低收入家庭的认定工作。

第六条 公租房可以委托有资质的运营管理单位进行代建代管（收储房源），实行市场化运营管理。

第二章 房源筹集

第七条 公租房通过新建、配建、改建、购买、租赁、其他渠道等多种方式筹集。

公租房可以由政府主导建设，也可以鼓励和引导民间资本、各类企业和其他机构积极投资建设，提高市场资源的配置效率。

第八条 公租房应满足基本居住需求。具备厨房、卫生间等基本设施，达到使用标准，符合建筑标准规范，达到安全卫生和节能环保要求。

单套建筑面积原则上不超过 60 m²，以 45 m²左右的小户型为主。

为利于引进人才和解决三代同堂、4 人以上家庭住房问题，可适当建设部分 80 m² 以内三居室成套住宅，房源比例不超过公租房总量的 15%。

第九条 公租房建设选址应符合国土空间规划及用途管制要求，充分考虑居民就业和生活需求，将项目优先安排在交通便利、生活方便、公共基础配套设施相对完善的区域。

第三章 资金筹集和管理

第十条 公租房应坚持投资主体多元化，实行“谁投资、谁所有”，投资者权益可依法转让。

第十一条 公租房资金通过以下渠道筹集：

- （一）中央安排的专项补助资金；
- （二）省级财政补助资金；
- （三）本级财政年度预算安排资金；
- （四）土地出让净收益中安排的公租房保障资金；
- （五）公租房及配套租金收入；
- （六）银行、非银行金融机构和公积金贷款；
- （七）各类投资主体自筹资金。

第十二条 政府投资的公租房的租金收入，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还公租房贷款及公租房的维护和管理。

第四章 政策支持

第十三条 公租房建设用地，纳入市年度建设用地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，并优先安排。

第十四条 由市政府主导集中建设的公租房，建设用地为国有土地的，可以采用划拨方式供应。

社会投资建设的公租房，建设用地可以采用出让、租赁等方式有偿供应。鼓励市政府以土地使用权作价或入股的方式与社会投资共同建设公租房。并将所建公租房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等作为土地供应的前置条件。

配套建设公租房的普通商品房开发建设项目，按开发宗地进行整体出让，并在土地使用权出让合同中明确配套建设公租房的

比例、总建筑面积、配套、布局、套型、建设标准及建成后的移交或回购等事项。

政府主导建设的公租房涉及可以调整用地性质的原有工业用地、教学用地等，应及时调整用地性质后，采用划拨方式供应。

第十五条 各级公租房专项补助资金要按照公开、公平、公正、透明的原则，直接补助给投资主体，专项用于新建、配建、改建、购买、租赁公租房的开支。

第十六条 公租房建设免收行政事业性收费和政府性基金，减半征收经营性收费。

第十七条 符合条件的公租房，按照相关文件规定，享受税收优惠政策。

第十八条 加大金融贷款支持力度，财政应给予贷款贴息。

第五章 申请及准入

第十九条 公租房的供应范围和供应对象的收入线标准、住房困难标准、保障面积标准、租赁补贴标准实行动态管理，将根据我市经济发展水平、居民收入、物价指数、房地产市场状况等因素确定，实行动态管理，并定期向社会公布。

第二十条 申请公租房应当以家庭为单位，由一名符合申请条件的具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人，以户口簿为准，单身人士申请公租房时，本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请租赁一套公租房。

家庭成员是指具有法定赡养、抚养、扶养关系，且共同生活的人员（主要指父母、配偶、子女）。

申请人户籍上有正在外地求学、正在服兵役或其他原因短期

内不能共同居住的家庭成员，可以作为共同申请人。

无完全民事行为能力的人员不得单独申请公租房。

第二十一条 申请公租房的条件和要求：

一、特困、低收入、低保住房困难家庭申请公租房，应同时符合下列条件：

（一）具有本市户口；

（二）家庭人均收入和家庭财产状况符合本市人民政府规定的低收入标准，并经本市人民政府认定为特困、低保、低收入家庭；

（三）家庭人均住房面积在 15 m²及以下（名下住房仅限楼房，不含平房）。

二、家庭人均月收入不超 3700 元的无住房或有住房但人均住房面积在 20 m²及以下的家庭申请公租房（名下住房仅限楼房，不含平房），申请人应在本市有稳定的工作或收入来源，具有租金支付能力，具体包括：

（一）本市中等偏下收入住房困难家庭；

（二）新就业无房职工、新就业大学生；

（三）稳定就业的外来务工人员；

（四）进城农村贫困人口、进城务工农民工及灵活就业人员；

（五）引进的各类专业人才；

（六）离退休人员（含五七工、家属工）；

（七）学校、机关、企事业单位工作人员；

（八）符合条件的其他人员（公交司机、环卫工人、异地扶贫搬迁家庭等）。

三、租赁补贴申请人和共同申请人如有转让、分割名下本市房产等行为需已满2年，未满2年按转让、分割房产面积记入住房面积。申请实物配租不受此限。

申请人因家庭成员大病治疗、强制执行等原因导致房产转让的不受时间限制，需提交相关证明材料。

四、消防官兵、城市见义勇为人员、医生、教师、环卫工人、公交司机、各类企业员工、进城务工农民工、灵活就业人员、毕业不足5年的全日制大专以上毕业生、引进的各类专业人才、离退休人员（含五七工、家属工）、学校、机关、企事业单位工作人员、全国或省部级劳模、全国英模、残疾军人、烈士遗属（烈士的父母或抚养人、配偶、子女）、荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭申请公租房，以及企事业单位自建自用的公租房分配，原则上不受收入标准限制。

五、符合申请条件的残疾军人、下肢或视力重残（一、二级）可优先安排低层。

第二十二条 申请公租房应提交的材料：

一、特困、低收入（低保）住房困难家庭需提交的材料：

- （一）书面申请及承诺；
- （二）《城镇住房保障对象入户调查表》；
- （三）申请人及共同申请人身份证、户口簿、婚姻状况证明；
- （四）街道、民政部门的审核意见；
- （五）不动产登记部门出具的住房情况证明；
- （六）其他需要提供的材料。

二、特困、低收入（低保）住房困难家庭以外的家庭需提交

的材料：

- （一）《公共租赁住房申请表》；
- （二）申请人及共同申请人身份证、户口簿、婚姻状况证明；
- （三）申请人及共同申请人的有效收入证明（个体工商户提供营业执照和纳税证明）；
- （四）劳动（聘用）合同或相关的证明；
- （五）不动产登记部门出具的住房情况证明；
- （六）其他需要提供的材料。

第二十三条 特困、低收入、低保住房困难家庭申请公租房，按照规定条件，向户口所在地街道办事处（社区）提出书面申请，具体按《吉林省城镇低收入住房困难家庭廉租住房保障办法》（吉林省人民政府令第204号）规定执行。

特困、低收入、低保住房困难家庭以外的家庭申请公租房，按照规定条件，向市住房保障管理部门提出申请，具体按《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）规定执行。

第二十四条 公租房保障实行轮候制度，轮候期一般不超过3年。房源不足时，公租房分配应优先解决本市特困、低收入（低保）住房困难家庭。

第二十五条 企事业单位建设的公租房面向本单位职工供应的，供应对象具体范围和标准由其自行确定，并将房屋租赁、使用情况报市住房保障管理部门备案。

企事业单位的公租房在满足本单位职工后，房源仍有剩余的，由市住房保障管理部门统一组织向符合公租房条件的家庭出租，租金由产权单位收取。

第二十六条 符合公租房承租条件的申请人发生以下情况之一的（不可抗力除外），视为放弃租赁资格，2年内不得再次申请（符合条件的可以继续享受租赁补贴）：

- 一、未在规定的时间、地点参加选房的；
- 二、参加选房但拒绝所选住房的；
- 三、已选房但拒绝在规定时间内办理入住手续的；
- 四、签订租赁合同后放弃租房的；
- 五、其他情况。

第六章 租赁管理

第二十七条 出租人与承租人应签订书面租赁合同。《公共租赁住房租赁合同》为格式合同，每次合同期限最长不超过2年。

租赁合同期满后承租人需要续租的，应在合同期满前3个月重新申请，经审核符合条件的可以续签租赁合同。不符合条件的，承租人应当主动腾退公租房。

签订租赁合同时，承租人必须一次性交纳履约保证金3000元/户（特困、低收入、低保住房困难家庭2000元/户），以保证租赁合同的正常履行，合同期满或终止承租人退出公租房时，无违约行为的退还保证金本金（不计利息）。

第二十八条 公租房所有权人或者其委托的运营单位应当在30日内将所签订的《公共租赁住房租赁合同》报市住房保障管理部门备案。

第二十九条 公租房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公租房及其配套设施的维修养护，确保公租房的正常使用。

政府投资的公租房维修养护费用主要通过公租房及配套租金

收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设的公租房维修养护费用由所有权人或者其委托的运营单位承担。

第三十条 公租房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公租房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

第三十一条 市住房保障管理部门应当会同市价格认证等部门统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素，按低于住房市场租金水平的原则，合理确定公租房的租金标准，并实行动态调整。

第三十二条 承租人享有按合同约定租赁期限使用公租房的权利。

承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行二次装修，因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。

第三十三条 承租人应按租赁合同约定，及时交纳公租房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务费等费用。

公租房供热费由承租人直接向供热部门交纳。

第三十四条 公租房物业管理，纳入所在小区实行统一的物业管理。

第三十五条 承租人在租赁期间内死亡的，共同申请人仍符合公租房保障条件的可以签订合同继续承租。

经公租房所有权人或者其委托的运营单位同意，承租人之间可以互换所承租的公租房。

第三十六条 发展公租房租赁市场。市住房保障管理部门可

以委托经认定的房屋租赁机构，将市场中能够长期租赁、符合条件的房屋作为公租房，向符合公租房供应条件的家庭出租。租赁合同应向市住房保障管理部门备案。

第七章 退出管理

第三十七条 承租人在承租期间或承租期满后自愿放弃承租资格的，应及时到市住房保障管理部门办理相关手续。

第三十八条 承租人通过购买、获赠、继承等方式在本市获得其他房产的，或在租赁期内超过规定的收入标准的，不再符合公租房保障条件的，应当退出公租房。

第三十九条 公租房承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公租房，其行为记入信用档案，5年内不得申请公租房：

- （一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公租房的（享受租赁补贴的，责令其退还领取的租赁补贴）；
- （二）擅自转租、出借或造成重大损失的；
- （三）改变公租房结构或使用性质的；
- （四）承租人无正当理由连续空置6个月以上的；
- （五）拖欠租金累计6个月以上的；
- （六）在公租房中从事违法活动的；
- （七）违反租赁合同约定的；
- （八）违反国家有关规定的其他行为。

第四十条 承租人租赁期满合同终止且不符合续租条件的以及出现本细则第三十八条、第三十九条规定之情形的，市住房保障管理部门应向承租人出具收回公租房的书面通知，承租人应当在通知书规定的期限内腾退所租住的公租房，确有困难暂时无法

腾退的，给予 3 个月的过渡期，过渡期内按公租房租金标准 1.5 倍计收租金。过渡期满不腾退的，承租人确无其他住房的，按住房市场租金水平缴纳租金；承租人有其他住房的，公租房的所有权人或其委托的运营单位可以向市人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公租房。

保障对象应当退还已领取的租赁补贴而拒不退还的，由市住房保障管理部门依法申请市人民法院强制执行。

第四十一条 承租人退出公租房时，一律不补偿个人装修费用。

第八章 监督管理

第四十二条 公租房相关资金使用、管理情况，依法接受纪检监察、审计等部门的监督检查，任何单位和个人有权对公租房的骗租行为进行举报。

第四十三条 市住房保障管理部门应当建立公租房档案。详细记载承租人和购房人的申请、审核、轮候、配租、配售及违法违规情况等有关信息。

第四十四条 禁止房地产中介机构接受公租房承租人委托代理转租、出租，违反规定的由相关部门对房地产中介机构依法处理。

第四十五条 企事业单位及其他组织将建设的公租房向不符合条件的家庭或个人出租的，改变建设的公租房使用性质，从事经营活动的，由市住房保障管理部门责令限期整改，逾期不改的，在全市范围内予以通报。

第四十六条 有关行政管理部门的工作人员，在公租房规划、

建设、分配、使用和管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依据相关法律法规规定追究责任。

第四十七条 市住房保障管理部门应当组织对承租或购买公租房人员履行合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人应当予以配合，如实提供材料。

第九章 附则

第四十八条 本细则未尽事宜，按国家、省相关文件执行。

第四十九条 本细则由市住房和城乡建设局负责解释。

第五十条 本办法自发布之日起施行。《珲春市公共租赁住房管理实施细则》（珲政规〔2023〕1号）同时废止。