

常州市市区公共租赁住房管理办法

(常政规〔2013〕16号)

各辖市、区人民政府，市各委办局，市各公司、直属单位：

《常州市市区公共租赁住房管理办法》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市人民政府

2013年11月13日

常州市市区公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范公共租赁住房管理，保障城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员等群体的基本居住需求，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《江

常州市行政规范性文件

《江苏省公共租赁住房管理办法》（省政府令第73号）等有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本市市区范围内公共租赁住房的规划、建设、租赁和管理，适用本办法。

本办法所称公共租赁住房，是指政府投资或者提供政策支持，限定户型面积和租金水平，供给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租住的保障性住房。公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

本办法所称城市中等偏下收入住房困难家庭，是指本市市区范围内，家庭收入、财产、住房状况等符合规定条件的家庭。

本办法所称新就业人员，是指自大中专院校毕业不满5年，在本市市区有稳定职业，并具有本市市区户籍的从业人员。本办法所称外来务工人员，是指在本市市区有稳定职业，但不具有本市市区户籍的从业人员。

第三条 发展公共租赁住房应当遵循政府主导、统筹规划、社会参与、市场运作、分级保障、规范管理的原则。

第四条 建立和施行公共租赁住房申请、审核、公示、轮候保障和退出等制度，确保公共租赁住房的分配和管理公开、公平与公正。

第五条 市、区住房保障和房产管理部门是本市公共租赁住房的行政主管部门,具体工作由住房保障实施机构承担。市住房保障和房产管理部门负责天宁、钟楼、戚墅堰区城市中等偏下收入住房困难家庭的具体保障工作,天宁、钟楼、戚墅堰区人民政府负责本辖区范围内新就业人员和外来务工人员的具体保障工作,武进区、新北区人民政府负责本辖区范围内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的具体保障工作。

市监察、发展改革、公安、民政、财政、人社、国土资源、建设、审计、规划、统计、价格、税务、金融管理、住房公积金等部门,在各自职责范围内做好公共租赁住房管理的相关工作。

第六条 市、区住房保障和房产行政管理部门应当依据国民经济和社会发展规划,根据本市、区中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员的规模、基本居住需求、当地居住水平及发展趋势,制定公共租赁住房发展规划,纳入住房保障规划体系,并确定年度实施计划。

第七条 市人民政府对公共租赁住房实行目标责任制管理。

第二章 优惠和支持政策

第八条 公共租赁住房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金，按照国家有关规定全部予以免收。公共租赁住房的筹集和运营，按照有关规定享受税收优惠政策。

第九条 市、区人民政府应当将公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，实行计划单列、专地专供，予以重点保障。

政府投资建设的公共租赁住房，建设用地实行行政划拨；非政府投资建设的公共租赁住房，建设用地采取出让、租赁或者作价入股等有偿方式供地，并将所建公共租赁住房的套型、建设标准和设施配套条件等作为土地供应的前置性条件予以明确。

第十条 公共租赁住房实行谁投资、谁所有，投资者权益可以依法转让。

第三章 资金筹集与使用

第十一条 政府投资的公共租赁住房保障资金主要包括：

- （一）财政年度预算安排的保障性安居工程保障资金；
- （二）住房公积金增值收益中计提的住房保障资金；
- （三）土地出让净收益中安排的不低于 10% 的住房保障资金；
- （四）上级财政补助的公共租赁住房保障资金；
- （五）符合国家规定的住房公积金贷款；

- (六) 商业银行贷款；
- (七) 公共租赁住房的租金收入；
- (八) 社会捐赠的资金；
- (九) 其他符合国家规定的资金。

第十二条 政府筹措的公共租赁住房保障资金实行专款专用，专项用于新建、改建、购买和租赁公共租赁住房。

第十三条 经市、区人民政府批准同意，通过住房公积金贷款、商业银行贷款筹措用于政府投资的公共租赁住房的保障资金，可以由同级财政从今后年度归集的公共租赁住房保障资金中列支偿还。

第十四条 政府投资的公共租赁住房租金收入按照政府非税收入收缴管理制度的规定，实行收支两条线管理。公共租赁住房的租金收入、征收补偿款等专项用于偿还政府投资建设的公共租赁住房贷款以及公共租赁住房的维护、管理等支出。

第四章 房源筹集

第十五条 公共租赁住房房源主要包括：

- (一) 市、区人民政府投资新建、改建、购买、租赁的住房；

（二）各类开发区、街道和镇投资新建、改建、购买、租赁的住房；

（三）企业事业单位、社会团体和其他组织投资新建、改建的住房；

（四）商品房项目中配建的公共租赁住房；

（五）退出或者闲置的廉租住房、经济适用住房；

（六）闲置的直管公房；

（七）其他可以用于公共租赁住房的房源。

第十六条 公共租赁住房建设应当做到统筹规划、因地制宜、布局合理、配套齐全，应当符合相关规定，满足基本居住需求。

第十七条 新建公共租赁住房采取集中建设或者配建相结合的方式。

第十八条 新建的公共租赁住房应当按照有关规定办理公共租赁住房房屋产权登记，但不得办理分户产权证。

第十九条 新建的公共租赁住房及其用地不得转变用途，不得上市交易，不得分割登记，不得分户转让。

第二十条 任何单位不得以出租公共租赁住房等名义变相进行实物分房。不得擅自利用农村集体建设用地兴建公共租赁住房。

外来务工人员较多的大中型企业、新就业人员较多的高等学校等事业单位，在符合土地利用总体规划和城乡总体规划确定的土地用途前提下，经依法批准，可以利用自有土地、自筹资金建设公共租赁住房，或者改造现有闲置房作为公共租赁住房。

第五章 申请和核准

第二十一条 同时具备下列条件的城市中等偏下收入住房困难家庭可以申请承租政府投资的公共租赁住房：

- （一）具有本市市区户籍三年以上，实际居住三年以上；
- （二）家庭人均年收入低于上年度市区人均可支配收入；
- （三）家庭财产低于规定标准（具体标准由市住房保障和房产管理部门会同相关部门另行制订，报市人民政府批准后实施）；
- （四）无房；
- （五）申请人与共同申请人之间有法定的赡养、抚养或者扶养关系。

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。因投靠子女取得本市市区户籍的居民，只能作为共同申请人。

符合本条第一款（一）、（二）、（三）、（四）项条件且年龄 35 周岁以上的单身人士可以申请公共租赁住房。

第二十二条 城市中等偏下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。

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。

第二十三条 家庭成员全部为非本市市区户籍的，可视其在本市居住年限、缴纳社会保险和纳税情况，逐步纳入公共租赁住房保障体系，具体规定由市住房保障和房产管理部门另行制订，报市人民政府批准后实施。

第二十四条 城市中等偏下收入住房困难家庭申请承租公共租赁住房，应当提供下列材料，并书面同意住房保障和房产管理部门核实其申报信息：

- （一）申请书；
- （二）家庭成员身份证件、户口簿；
- （三）家庭收入、财产情况的证明材料；
- （四）家庭住房状况的证明材料；

（五）其他需要提供的材料。

第二十五条 城市中等偏下收入住房困难家庭申请承租政府投资的公共租赁住房，按照下列程序办理：

（一）申请人向户籍所在地的区住房保障受理窗口提交书面申请和相关材料；

（二）各区住房保障受理窗口应当自受理申请之日起5个工作日内，完成申请家庭房屋状况的核查工作，将符合条件的申请家庭信息汇总上报至住房保障和房产管理部门，由住房保障和房产管理部门统一转至民政部门审核；

（三）民政部门应当自收到申请信息之日起10个工作日内，完成收入、财产核查工作，并将核查意见反馈至住房保障和房产管理部门；

（四）住房保障和房产管理部门应当及时将民政部门的核查意见反馈给各区住房保障受理窗口，各区住房保障受理窗口应当自收到核查意见之日起8个工作日内完成审核工作。经审核符合条件的，由各区住房保障受理窗口在社区予以公示，公示期为10日。经审核不符合条件的，各区住房保障受理窗口应当告知申请人并说明理由；

（五）各区住房保障受理窗口根据公示结果在 2 个工作日内提出初审意见，报住房保障和房产管理部门；

（六）住房保障和房产管理部门应当自收到初审意见之日起 10 个工作日内进行审核。经审核符合条件的，住房保障和房产管理部门在媒体予以公示，公示期限为 10 日。公示无异议或者异议不成立的，由住房保障和房产管理部门予以登记，书面通知申请人，并向社会公布登记结果。经审核不符合条件的，住房保障和房产管理部门应当书面通知申请人并说明理由。

第二十六条 同时具备下列条件的新就业人员、外来务工人员可以申请政府投资的公共租赁住房：

（一）已与用人单位签订劳动（聘用）合同，并交纳社会保险费；

（二）本人及其父母、配偶在本市市区范围内无私有房产且未租住公房。

第二十七条 新就业人员、外来务工人员申请承租政府投资的公共租赁住房，应当由用人单位提供下列材料：

（一）申请表、申请汇总表、对入住人员的组合租赁安置方案；

（二）入住人员身份证、户口簿（户籍证明）、学历证明、劳动（聘用）合同、社会保险缴纳证明等（提供原件核查）；

（三）申请单位出具的担保书；

（四）申请单位营业执照等复印件（提供原件核查）；

（五）其他需要提供的材料。

第二十八条 新就业人员、外来务工人员申请承租政府投资的公共租赁住房，按照下列程序办理：

（一）向用人单位提交书面申请和相关材料，由用人单位审核后，统一向住房保障和房产管理部门报送；

（二）住房保障和房产管理部门应当自收到申请材料之日起15个工作日内提出审核意见；

（三）经审核符合条件的，由住房保障和房产管理部门在用人单位予以公示，公示期限为10日。经公示无异议或者异议不成立的，由住房保障和房产管理部门予以登记，向社会公布登记结果，并书面通知用人单位。经审核不符合规定条件的，由住房保障和房产管理部门书面通知用人单位，并说明理由。

第二十九条 申请人对审核结果有异议的，可以向市、区住房保障和房产管理部门申请复核。市、区住房保障和房产管理部

门应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第三十条 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申请非政府投资的公共租赁住房，应当向公共租赁住房所有权人提交书面申请和相关证明材料，由公共租赁住房所有权人自行确定配租结果，并书面通知申请人。

第三十一条 有下列情形之一的，不得申请承租公共租赁住房：

- （一）申请之日起前 5 年内在就业地有房产转让行为的；
- （二）本人或者配偶、共同居住的父母、未成年子女在就业地有私有产权房屋或承租公有住房的；
- （三）本人或者配偶、共同居住的父母、未成年子女已经购买经济适用住房的；
- （四）本人或者配偶、共同居住的父母、未成年子女正在享受住房保障政策的；
- （五）在本市已经领取房屋征收补偿金未满 5 年的；
- （六）人民政府规定的其他情形。

第六章 租赁和管理

第三十二条 市住房保障和房产管理部门应当会同相关部门根据本市经济社会发展水平、人均可支配收入水平和住房状况，合理确定本市中等偏下收入住房困难家庭的收入和财产标准，实行动态管理、定期调整并向社会公布。

第三十三条 政府投资的公共租赁住房实行分类轮候配租制度。已登记的申请人配租公共租赁住房，应当按照规定的轮候方式公开进行，配租结果应当向社会公布。轮候期一般不超过 5 年。

符合公共租赁住房配租条件的劳动模范、有突出贡献和特殊技能的人员、从事艰苦岗位作业的人员、享受国家定期抚恤补助的优抚对象以及孤老病残人员，应当优先配租，具体办法由市住房保障和房产管理部门会同相关部门制订，报市人民政府批准后实施。

已建立住房公积金制度的用人单位，在同等条件下可以优先申请配租。

第三十四条 符合公共租赁住房保障条件的城市中等偏下收入住房困难家庭，可以选择公共租赁住房实物配租，也可以选择公共租赁住房租金补贴。

申请承租政府投资的公共租赁住房的，通过抽签或者摇号等方式确定申请人的选房顺序，其中七十周岁以上的老年人、下肢重度残疾（一、二级残疾）和视力重度残疾（一、二级残疾）的申请人应当优先选房。

申请公共租赁住房租金补贴的，可以在市区自主租赁能满足其家庭生活需要并符合保障性住房标准的房屋，但其房屋租赁合同须经市住房保障和房产管理部门备案。

第三十五条 新就业人员和外来务工人员申请承租政府投资的公共租赁住房，按照节约资源、合理配置的原则，由住房保障和房产管理部门对登记的申请单位按申请顺序安排房源，当年房源安置完毕后，转入下一年计划安置。

第三十六条 已登记的公共租赁住房申请人，无正当理由不签订公共租赁住房租赁合同或者不按规定时间办理入住手续的，作弃权处理，2年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十七条 非政府投资的公共租赁住房所有权人应当及时将配租结果报送市、区住房保障和房产管理部门备案。

市、区住房保障和房产管理部门应当加强对非政府投资公共租赁住房配租情况的指导和监督管理。

第三十八条 开发区、街道、镇、企业事业单位、社会团体和其他组织投资的公共租赁住房，优先供给本辖区或者本单位的新就业人员、外来务工人员租住。有剩余房源的，可以由市、区住房保障和房产管理部门调剂供给本地区其他符合公共租赁住房保障条件的对象租住。

第三十九条 政府投资的公共租赁住房租金实行政府定价，由市价格主管部门会同市住房保障和房产管理部门制定，租金标准控制在同类地段、同类住房市场租金的 70%左右，并按年度调整、发布。

非政府投资的公共租赁住房实行政府指导价，租金标准按照低于同一时期、同一地段、同一品质普通商品住房市场租金水平确定，由市、区人民政府价格主管部门定期调整发布。

缴存住房公积金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，可以从其住房公积金账户提取资金，用于支付公共租赁住房的租金，具体办法由市住房公积金管理中心制定。

第四十条 租赁公共租赁住房应当签订书面租赁合同，一般应当包含以下内容：

（一）合同当事人的名称或姓名；

- （二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；
- （三）租赁期限、租金数额和支付方式；
- （四）房屋维修责任；
- （五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；
- （六）退回公共租赁住房的情形；
- （七）违约责任及争议解决办法；
- （八）其他应当约定的事项。

第四十一条 公共租赁住房租赁期限一般不超过 5 年。初次租赁期满后，承租人仍然符合保障条件的可以申请续租，续租必须重新签订书面合同。但新就业人员续租期最多不超过 5 年，且续租期租金标准为市场租金。

第四十二条 承租人不得出借、转租或者闲置公共租赁住房，不得将公共租赁住房用于经营活动。

承租人不得擅自对公共租赁住房进行装修、改变内部结构以及原有使用功能。因保管不善造成房屋和生活设施毁损、灭失的，应当依法承担赔偿责任。

第四十三条 市、区住房保障和房产管理部门应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。

公共租赁住房的所有权人及其委托的运营管理机构应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查,发现违规行为应当及时依法处理或者向有关部门汇报。

第四十四条 公共租赁住房承租期内,承租家庭的收入、财产、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,应当及时向户口所在地的区住房保障受理窗口报告并退出所承租的公共租赁住房。

公共租赁住房承租期内,新就业人员和外来务工人员在本市购买住房、另行租赁房屋或者不在本市就业的,应当按照规定及时退出公共租赁住房。

第四十五条 有下列情形之一的,承租人应当退回公共租赁住房:

- (一) 租赁期届满,承租人未再续租的;
- (二) 转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的;
- (三) 改变所承租公共租赁住房用途的;
- (四) 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房,拒不恢复原状的;

（五）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（六）承租人无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；

（七）承租人无正当理由累计 6 个月以上未缴纳公共租赁住房租金的。

第四十六条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第四十七条 市、区住房保障和房产管理部门负责对承租期内的城市中等偏下收入住房困难家庭是否符合公共租赁住房保障条件进行年度复审。

第四十八条 年度复审后仍符合公共租赁住房保障条件并且愿意继续承租的，可以续租。

年度复审后不符合公共租赁住房保障条件的，应当退出公共租赁住房。退出确有困难的，经市、区住房保障和房产管理部门同意，可以申请最长不超过 6 个月的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金收取。

搬迁期满不退出公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公共租赁住房

所有权人及其委托的运营管理机构可以向人民法院提起诉讼，要求承租人退出公共租赁住房。

第四十九条 公共租赁住房应当实行物业管理和长效管理，为承租人提供物业服务。实行物业管理的公共租赁住房，租赁期内的物业管理费、电梯费等费用应当由承租人承担。

第五十条 市、区住房保障和房产管理部门应当建立健全公共租赁住房档案管理制度，完善纸质档案和电子档案的收集、整理及利用等工作，保证档案数据信息的完整、准确和及时更新，实现公共租赁住房档案的动态管理。

第七章 法律责任

第五十一条 公共租赁住房申请人以欺骗、欺瞒等不正当手段获得公共租赁住房申请资格的，由市、区住房保障和房产管理部门取消其申请资格。已经承租公共租赁住房的，由市、区住房保障和房产管理部门责令其退回，并按照同区域同类住房的市场租金标准计缴承租期的租金。公共租赁住房申请人有前述行为的，依法记入个人诚信记录，自被取消资格或者责令退回之日起5年内不得再次申请住房保障。

第五十二条 用人单位出具虚假证明材料的，由市住房保障和房产管理部门处以 500 元以上 1000 元以下的罚款，并依法记入企业诚信记录。

第五十三条 违反规定，以出租公共租赁住房等名义进行实物分房的，由市、区住房保障和房产管理部门责令限期改正，会同相关部门对直接负责的主管人员或者其他直接责任人员依法予以处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第五十四条 房地产经纪机构及其经纪人员违反规定提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务的，由市、区住房保障和房产管理部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以 1 万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以 3 万元以下罚款。

第五十五条 市、区住房保障和房产管理部门及其实施机构以及其他有关部门的工作人员，在公共租赁住房保障工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第五十六条 金坛市、溧阳市可以根据本地实际情况，参照本办法执行。

第五十七条 本办法自 2013 年 12 月 13 日起施行。2009 年 7 月 16 日发布的《常州市市区公共租赁住房管理办法》（常政发〔2009〕86 号）同时废止。