

沙 河 市 人 民 政 府

沙政字〔2016〕46号

沙河市人民政府

关于印发《沙河市公租房运行管理实施细则》的 通 知

有关街道办事处，市政府有关部门：

《沙河市公租房运行管理实施细则》已经市政府第三十次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



2016年6月24日

沙河市公租房运行管理实施细则

第一章 总则

第一条 为进一步完善我市住房保障体系，加强和规范本市保障性住房管理，提高资源配置效率，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意见》（建保〔2014〕91号）、《邢台市保障性住房统筹建设并轨运行实施细则（试行）》（邢政〔2014〕11号）等有关政策，结合本市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于本市范围内公共租赁住房申请、分配、使用及管理监督等工作。

第三条 本实施细则所称的公共租赁住房，是指将我市现行的廉租住房、政府产权的公共租赁住房并轨运行后统称政府产权公共租赁住房（以下称公租房）。

第四条 我市公租房运行管理实行租补分离、梯度保障、统一管理。

第五条 市住房和城乡建设局（以下称市住房保障部门）负责全市公租房申请、分配、后续运行管理、退出等工作。

市监察机关负责公租房申请、分配、后续运行管理、退出等监督检查工作。

市财政部门负责按相关政策规定筹集发放公租房租赁补贴资金，做好住房保障资金使用和公租房资产监管工作。

市物价部门负责住宅市场平均租金标准、公租房具体租金标准的制定工作。

市民政部门负责进行低保、低收入认定和核查婚姻状况等工作。

市人社部门负责对申请家庭社会保险费缴纳、退休养老金发放进行核查等工作。

市住房公积金管理部门负责公积金缴纳情况核查工作。

市公安部门负责申请家庭户籍审查认定工作。市公安机关交通管理部门负责申请家庭车辆购置核查工作。

市工商部门负责申请家庭工商注册登记信息核查工作。

市各金融机构负责协助做好申请家庭保障资格核查的相关工作。

市国税、地税部门负责申请家庭相关缴税证明核查工作。

市统计部门负责市区家庭人均可支配收入确定工作。

裕綖、桥东、桥西三个办事处负责督导各辖区居委会做好申请家庭资格审核、入户调查，协助组织公租分配、清退、年度复核等工作。

第二章 申请审核

第六条 我市公租房保障（下称住房保障）实行统一受理申请和审核公示，主要面向城镇中低收入住房困难家庭、新就业职工、外来务工人员、乡镇公职人员、引进人才以及符合条件的易地扶贫搬迁人员等群体供应。经审核，符合条件的申请家庭只能

承租一套公租房。

第七条 纳入住房保障范围的家庭，根据其困难程度，主要享受三类保障方式：

（一）经民政部门认定的享受城市最低生活保障的住房困难家庭，可享受第一类住房保障。承租人在保障面积内，按市场租金100%发放租金补贴，超出保障面积部分交纳市场租金。

计算公式：家庭月租金补贴金额 = (保障人口 × 人均住房保障面积标准 - 家庭原有住房建筑面积) × 承租公租房每平方米市场租金 × 100%。

人均住房保障面积标准为：每人每月建筑面积15平方米，1人户30平方米；每户最低30平方米，最高50平方米。

（二）经民政部门认定为低收入家庭的城镇住房困难家庭，可享受第二类住房保障。承租人在保障面积内，按市场租金的80%发放租金补贴，超出保障面积部分交纳市场租金。

计算公式：家庭月租金补贴金额 = (保障人口 × 人均住房保障面积标准 - 家庭原有住房建筑面积) × 承租公租房每平方米市场租金 × 80%。

人均住房保障面积标准为：每人每月建筑面积15平方米，1人户30平方米；每户最低30平方米，最高50平方米。

（三）家庭人均年收入在本市上年度城镇居民人均可支配收入标准线1.5倍以下（不含上述一、二类）的城镇中等偏下收入住房困难家庭，以及在本市稳定就业的新就业职工、外来务工人员

以及乡镇教师、医务工作者、引进人才，可享受第三类住房保障。对承租人按市场租金的 30% 发放租金补贴。

计算公式：家庭月租金补贴金额 = 承租公租房市场租金 × 30%。

第八条 申请住房保障应具备以下条件：

城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭申请的应当同时符合下列条件：

（一）具有市区常住户口的家庭，在市区实际居住。家庭是指夫妇双方及未婚子女组成的家庭、离异或者丧偶带子女的单亲家庭、年满法定结婚年龄的单身家庭；家庭成员的户籍因就学、服兵役迁出的，在就学、服兵役期间视为具有市区常住户口；

（二）家庭资产符合规定的标准。具体按照市政府当年向社会公布的标准执行；

（三）家庭收入条件：申请第一类住房保障的家庭应为经民政部门认定为城市最低生活保障家庭；申请第二类的家庭应为经民政部门认定的低收入家庭；申请第三类住房保障的家庭应为家庭人均年收入在本市上年度城市居民人均可支配收入标准线 1.5 倍以下的家庭；

（四）家庭在市区无自有住房，或者自有住房建筑面积在 50 平方米以下且人均住房建筑面积在 15 平方米以下，1 人户自有住房建筑面积在 30 平方米以下；

（五）申请前五年内没有转让过住房（特殊情况除外）；

(六) 未享受任何形式的住房保障(廉租房、经适房、公租房)。

新就业职工、外来务工人员申请住房保障的,应当符合下列条件:

(一) 年满十八周岁;

(二) 申请人在市区实际居住;

(三) 可支配收入在本市上年度人均可支配收入标准线 1.5 倍以下;

(四) 在本市无任何形式的自有住房,且未享受任何形式的住房保障(廉租房、经适房、公租房);

(五) 依法与用工单位签订劳动合同;

(六) 住房保障部门规定的其它条件。

乡镇公职人员、引进人才以及符合条件的易地扶贫搬迁人员等群体申请保障房应同时符合上述条件。

第九条 父母在市区的房产有下列情况之一的单身申请人,不得申请:

(一) 申请人父母房产数量大于子女数;

(二) 申请人父母有单套及以上非普通住宅(建筑面积 140 平方米以上);

(三) 申请人父母的房产总面积除以申请人父母及与其同住子女的总人数大于等于 30 平方米。

第十条 申请住房保障时应提交以下材料:

(一) 申请人和共同申请人身份证(军官证、士官证)、户口簿、居住证;

(二) 住房状况证明(拥有私有住房的,需提供所拥有房屋的《房屋所有权证》,租住(含借住)他人住房的,需提供所住房屋的《房屋所有权证》及租赁(或借住)证明);

(三) 收入状况证明(中等偏下收入家庭应提供所在单位或申请地社区居委会开具的收入情况证明,低收入家庭应提供民政部门发放的《低保证》或出具的低收入认定表);

(四) 婚姻状况证明(已婚的须提供结婚证,达到法定结婚年龄且未婚的须提供未婚证明;离异的须提供离婚证及离婚协议或法院判决书,证件丢失的,提供发证机关出具的证明);

(五) 因家庭成员患重大疾病变卖房产治病的,需提供卖房协议及治疗费用证明(甲级以上医疗机构提供的费用收据);

(六) 孤、老、病、残等特殊家庭提供相关材料及证明;

(七) 其他需要补充的证明材料;

(八) 新就业职工和外来务工人员除上述材料外,同时提交大中专院校毕业证书、劳动(聘用)合同或用工证明。

以上证明材料均提供原件及复印件。

申请人应当对所申报信息的真实性负责,并同意审核机构调查核实及公示其有关信息。

第十一条 申请住房保障具体程序如下:

(一) 申请及初审:城市中低收入住房困难家庭申请住房保

障，应当由具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，以家庭为单位向户籍所在地或实际居住地社区居委会提交书面申请，申请人如不具备完全民事行为能力，由监护人代为申请，并承担相应的责任和义务。

社区居委会应即时受理申请人的申请。并核对材料是否齐全，所反映信息是否一致，并提出初审意见，上报给相应街道办事处。

新就业职工和外来务工人员申请住房的，应当向所在单位提出申请，由所在单位将申请人提交的材料连同单位营业执照复印件报单位所在地街道办事处，并对申请材料的真实性担保。

（二）复审：街道办事处应当自受理申请之日起15个工作日内，对申请人是否符合条件进行复审。通过社区居委会进行入户调查、查档取证，对申请人的家庭成员住房、收入、资产等情况进行调查核实，并提出复审意见。审查工作实行“双审核、双签字”制度，应由两人完成。

经复审认为符合条件的，应当将申请人家庭基本情况和复审意见在申请人户籍所在地或现居住地、所有成年家庭成员所在单位进行公示，公示时间不少于10日。公示期间，如有举报申请人申报情况不实的，街道办事处应当对举报情况进行查证。公示期满，对公示无异议或经查实异议不成立的，应当每季度定期或不定期将初审意见连同申请人的申请材料一并报市住房保障部门审核。

(三) 审核：市住房保障部门应在收到有关资料后 15 个工作日内，会同民政、公安、不动产登记、税务、人社、工商、金融、住房公积金监管机构等部门对申请人的家庭收入、房产、家庭资产等情况进行联审。并按不低于 15% 的比例，采取入户调查、电话核实等方式进行抽查，提出审核意见。认为符合条件的，应将申请人申报的基本情况在市级主要媒体、住房和城乡建设局网站上进行公示，公示时间不少于 10 日。公示期间，如有举报申请人所申报情况不实的，市住房保障部门应组织相关部门对举报人举报的情况进行查证。公示期满，对公示无异议或经查证异议不成立的，纳入公租房保障范围，发放《沙河市住房保障资格证》。

对不配合调查，申请资料不齐全、不真实或者经审核不符合条件的，将申请资料退回并函告相应街道办事处，由其书面告知申请人。

申请人如有异议，可自收到书面告知书之日起 20 日内，向原复审、审核部门申请复核。原复审、审核部门应当自收到复核申请之日 10 个工作日内进行复核，并将结果书面告知申请人。

第十二条 新就业职工、外来务工人员申请企业产权的公租房（或有约定由非住房保障部门管理的政府产权公租房），由申请人向产权单位直接申请。产权单位受理申请后，应当对申请人提供的有关材料进行审核，经审核符合条件的，在当地主要媒体上进行公示，公示时间不少于 10 日。公示期满，对公示无异议或者经

查证异议不成立的，予以登记、分配，并将审核结果和住房分配结果，报市住房保障部门备案。

第三章 分配管理

第十三条 公租房分配前，市住房保障部门应制定分配方案，分配方案应明确分配对象、分配房源、分配原则、分配标准、分配程序等内容，并将相关信息在市级主要媒体、住房和城乡建设局网站上向社会进行公告。

第十四条 公租房配租实行“综合评审、顺序选房、特殊人群优先”的原则。具体操作程序如下：

（一）综合评审。

市住房保障部门负责组织联合评议组，对申请家庭配租资格进行综合评议打分。评议组由7名评议人员组成，其中社会监督员3名，群众代表2名、办事处工作人员2名，市监察部门负责监督。办事处、居委会代表根据申请人员的户籍所在地采取回避制度确定；群众代表从取得住房保障资格，热衷住房保障工作，懂得住房保障政策的人员中确定，由所在办事处推荐。

评分标准为：

1. 住房情况评分：无房户计15分；有自有住房的，按15平方米减户人均建筑面积数计分。
2. 家庭收入评分：低保家庭计10分；低收入家庭计8分；其他家庭计6分。
3. 家庭人口评分：按申请的符合保障条件的人口计算得分，2

口人（含2口）以下计1分；3口人（含3口）以上计2分。

4. 孤身、老龄对象评分：孤身、老龄对象是指60周岁以上、无子女，无依靠的孤老人员，70周岁（含70）以上的计24分；60周岁（含60）至70周岁的计18分。年龄在70周岁以上的非孤身老龄申请对象计18分，年龄在60周岁（含60）至70周岁的非孤身老龄申请对象计12分。

5. 重大疾病对象评分：重大疾病是指医治花费巨大且在较长一段时间内严重影响患者及其家庭的正常工作和生活的疾病，包括恶性肿瘤、永久性瘫痪、严重心脑血管疾病、晚期慢性病等（参照保险行业规定的25种大病）。依据市级以上医院出具的三年之内的病历诊断证明原件和其他详细资料确定。

(1) 家庭成员中有1个对象患有重大疾病的计30分；

(2) 市级以上（含市级）医院出具患病证明，不在保险行业规定的25种大病范围内的，但严重影响生活的，经综合评议认可后，可计8分至15分。

家庭成员中有2个患重大疾病对象及以上的可累计计分。

6. 残疾对象评分：

(1) 一级残疾对象计30分；

(2) 二级残疾对象计24分；

(3) 三级残疾对象计18分；

(4) 四级残疾、因公致残七至十级残疾对象计5分；

(5) 身体存在明显残疾，但无法提供证明的，参照同等条件计

分。

家庭成员内，有多名残疾对象时，按照个人残疾等级计分之

和计分。

7. 特困职工对象评分：一个对象计 5 分。

8. 烈军属对象评分：一个对象计 5 分。

9. 重点优抚对象评分：一个对象计 5 分。

符合多个评分条件的，可累加计分；有多个对象符合同一条

件的，也可累加计分。

（二）评议程序。

1. 住房保障部门提供本次评议申请配租家庭的详细名单，参

与人员逐户观看影像资料，住房保障工作人员同步介绍家庭概

况。由评议人员根据该家庭困难程度进行无记名打分，求出平均

分，当场宣读此户评议得分，依次进行。

2. 住房保障部门工作人员现场记录评议结果并整理，最后对

评议结果汇总，由评议人员、监察人员签字后存档。

3. 公布评议结果，按评议得分由高到低排序。

评议结果要在市级主要媒体、住房和城乡建设局网站上进行

公示，公示期为不少于 10 天。

（三）资格确认。

经公示无异议或经查证异议不成立的，向其核发选房通知

书，按照轮候顺序等待配租。公示期内提出异议，经查证异议成

立，不符合配租条件的，取消其配租资格。

(四) 顺序选房

1. 选配顺序。按照评议得分情况，从高分至低分，得分高者优先选房，得分相同的按申请人身份证所载明年龄由大至小确定选房的顺序。

2. 选房人员确认。选房人员原则上为住房保障申请人，因特殊原因不能到场的可委托家庭其他成员参加选房，被委托人还需提供书面委托书、身份证原件及复印件。

3. 选配方式。选房采取当场选定、即时确认的方式，地下室随地上住房一并配租，并在《公租房选房确认表》上签字，签字后不得更改。因楼层、户型等原因拒绝配租的视为自动放弃保障资格，两年内不得重新申请。

4. 配租结果公示。配租完成后，由住房保障部门将结果在市级主要媒体、住房和城乡建设局网站上进行公示，公示期为不少于10天。

第十五条 符合配租条件的住房保障对象持《沙河市公租房配租通知单》及相关证件与公租房所有权人或其委托的运营管理机构（以下简称出租人）签订《沙河市公租房租赁合同》，租赁期限一般为3年。公租房租赁合同应当明确下列内容：

（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) 退回保障性住房的情形;

(七) 违约责任及争议解决办法;

(八) 其他应当约定事项。

新就业职工和外来务工人员承租公租房的,在租赁合同中还应明确所在单位需承担的协助管理义务。对承租人拖欠租金和其他费用的,出租人可以通报其所在单位,从其工资收入中直接划扣。

第十六条 申请公租房配租家庭数量超过房源数量时,未能实现配租的家庭采取轮候方式等待配租。

轮候期内,享受第一类、第二类住房保障家庭可在保障面积内领取住房租赁补贴,享受城市最低生活保障家庭在保障面积内按市场平均租金发放,城市低收入家庭在保障面积内按市场平均租金的 80% 发放。轮候期间,保障家庭收入、人口、住房、资产等情况发生变化,申请人应当及时告知街道办事处和市住房保障部门,对变更情况进行登记,重新安排轮候顺序和调整发放租赁补贴额数。不再符合保障条件的,取消其保障资格。

申请第三类住房保障家庭在市场上租赁住房的,不予发放住房租赁补贴。

第十七条 公租房租补方式坚持“租补分离、先交后补、不交

不补”的原则。

第十八条 公租房租金标准由市物价部门会同住房保障部门参照同地段、同品质类似房屋的市场租金，合理确定市区内各片区的市场租金标准，原则上每两年调整一次。

第十九条 公租房租金每3个月收取一次，由出租人按市场租金向承租人收取租金，上缴财政实行“收支两条线”管理；承租人凭《沙河市住房保障资格证》、《沙河市公租房租赁合同》和公租房租金缴费单到市住房保障管理部门申领住房租赁补贴。市住房保障管理部门应当与承租人签订《沙河市住房租赁补贴协议》，明确补贴标准、额度、期限、动态管理和停发补贴的情形及违约责任，并按季度向其发放住房租赁补贴。

第二十条 原享受廉租房租赁补贴的城市低收入家庭，原则上不再发放补贴，因特殊原因或公租房房源不足造成通过市场途径租赁住房的，凭相关证明，可以申领住房租赁补贴，补贴标准按第十六条执行。市住房保障管理部门应当与其签订《沙河市住房租赁补贴协议》，从签订之日次月起，按季度向其发放住房租赁补贴。

第二十一条 企业产权的公租房，应当按照本实施细则有关规定，自行组织配租，租金自主确定，政府不予租金补贴。配租情况应当报市住房保障管理部门备案，纳入住房保障信息管理系统管理。剩余房源由市住房保障管理部门调剂安置本地其它符合条件的保障对象，由出租人与承租人签订租赁合同。

第四章 后期管理

第二十二条 公租房租金收入纳入政府性基金预算，实行“收支两条线”管理。

第二十三条 已享受住房保障的家庭和个人应当按照本实施细则和合同约定履行信息申报义务。其家庭人口、收入、财产状况等信息发生变动超过规定条件的，应当书面告知原申请部门，并逐级报审核部门，由市住房保障部门作出延续、调整或者终止保障资格的决定。

街道办事处负责对保障对象家庭实行动态监测，核查申请信息和现实状况。检查方式采用入户调查、走访邻里、社区证明、信函索证、调取政府相关部门信息、实地抽查等；检查频次为每年组织一次，抽查比例不应低于总保障户数的10%，并如实填写入户调查表，留存照片或影像资料，建立检查档案，并将情况通告给市住房保障部门。

市住房保障部门应根据动态审核情况，作出延续、调整或者终止住房保障资格的决定。对不符合保障条件或有关情况有变化的，以书面形式通知街道办和保障对象，调整住房保障对象的租赁补贴数额；对不再符合保障条件的，停止发放租赁补贴，并通知出租人予以清退。

第二十四条 住房保障资格实行年审制度。住房保障家庭办理住房保障资格年审，应在《沙河市住房保障资格证》到期前的30日内，向原申请单位提出年审申请，按居委会、街道办事处、市

住房保障部门逐级审核的程序办理，并提交以下材料：

（一）住房保障家庭按照实际情况填写的《沙河市住房保障资格年审申请书》；

（二）住房保障家庭成员身份证、户口簿、婚姻证明（原件及复印件）；

（三）住房保障家庭成员户口所在地的民政部门重新出具的城镇低收入家庭认定表。

新就业职工、外来务工人员还应提交劳动合同或用工证明及所在单位出具的住房状况证明材料。

市住房保障部门根据住房保障家庭的申请，对保障对象有关情况以及住房状况进行审核，并在15个工作日内作出延续、调整或者终止住房保障的决定。对不符合保障条件的或有关情况有变化的，以书面形式通知保障对象。对不再符合住房保障条件的，停止发放住房租赁补贴，并通知保障性住房出租人予以清退。

第二十五条 公租房房源数量超过申请配租家庭数量时，正在享受配租的家庭经申请批准后可享受一次调整配租房屋的权利。

因就业、子女就学等原因需要调换保障性住房的，经市住房保障部门同意，承租人之间可以互换所承租的保障性住房，每年最多一次。

第二十六条 承租公租房的保障家庭，在租赁期届满需要续租的，应当在租赁期满3个月前持经市住房保障部门审核合格的《沙河市住房保障资格证》、原《沙河市保障性住房租赁合同》及

本人身份证等资料，向市住房保障部门提出申请。经审核符合条件的，应公示后准予续租，通知出租人与承租人签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退保障性住房；拒不腾退的，出租人可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退保障性住房。

第二十七条 承租人有下列行为之一的，停止发放租赁补贴或解除租赁合同，收回公租房：

- (一) 经审核不再符合住房保障条件的；
- (二) 将承租住房转租、转让、转借和从事经营活动以及擅自改变住房用途的；
- (三) 累计 6 个月未缴纳租金的；
- (四) 无正当理由累计 6 个月未在租住房屋内居住的；
- (五) 采用虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入以及住房等欺骗方式取得承租住房的；
- (六) 擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能及结构的；
- (七) 违反合同约定行为的。

承租人拒不退回公租房的，出租人可以根据有关规定和合同约定，依法申请人民法院强制执行。承租人具有本条第一款规定情形的，出租人应当为其安排不超过 3 个月的搬迁期，承租的保障性住房从第 2 个月起按市场租金收取租金，政府不再发放住房租赁补贴。

第二十八条 住房保障部门应按照《住房保障档案管理办法》（建保〔2012〕158号）相关规定，建立保障性住房和住房保障对象档案。档案内容应当详细记载住房保障申请、审核、复审、承租住房、发放住房租赁补贴、违法违约情况等有关信息。

第二十九条 保障性住房项目实行社会化物业管理，物业服务收费实行政府指导价，政府可以对低收入家庭给予一定的物业费补贴；也可以在社区居委会和物业服务企业的组织下，由承租人参与物业管理，自我服务。

配建的保障性住房项目，其物业服务纳入所在项目统一管理。

第五章 监督管理

第三十条 房源申请、审核、分配、补贴发放等信息，应按照国家信息公开的要求，向社会公开。任何单位和个人有权对骗租、骗保行为进行举报和投诉。

第三十一条 住房保障部门和有关部门及其工作人员在住房保障工作中不履行规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、为住房保障申请人或者其家庭成员出具虚假证明材料的，由本级政府或者上级有关部门责令改正，通报批评，并依法追究主要负责人和直接责任人的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十二条 住房保障部门应加强对公租房运行工作的监督管理，对违反本实施细则规定，隐瞒收入和住房状况，骗取住房保

障的家庭，住房保障部门取消其申请资格，按照《河北省城镇住房保障办法（试行）》（省政府令〔2011〕第6号）有关规定，对骗租骗售和违法违规行为相对人进行处罚、处分和追究刑事责任。并将当事人的行为记入河北省数字住房保障信息管理系统，5年内不得申请住房保障。公租房准入、分配、退出、租金收支、补贴发放等情况，依法接受纪检监察、审计等部门的监督检查。

第三十三条 保障家庭及其家庭成员、社会各界对相关部门履职情况进行监督，申请人及其家庭成员对住房保障工作存有异议或不服的，可以向有关部门投诉、申诉，或依法提请行政复议、行政诉讼。

第六章 附则

第三十四条 经济适用住房的申请、审核、分配及年审参照本细则执行。

第三十五条 本细则自印发之日起施行，原《沙河市廉租住房租赁补贴和实物配租申请、审核及退出管理实施细则》（政字〔2011〕186号）文同时废止。

沙河市人民政府办公室 2016年6月24日印发

（共印20份）