

德安县人民政府办公室文件

德府办字〔2021〕75号

德安县人民政府办公室 关于印发德安县公共租赁住房管理办法的 通 知

各乡（镇）人民政府，县直及驻县各单位：

《德安县公共租赁住房管理办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真抓好落实。



（此件主动公开）

德安县公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强我县公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营及使用，明确工作职责，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕11号）、《关于进一步加强公共租赁住房管理工作的意见》（赣建保〔2016〕1号）、《九江市公共租赁住房管理办法的通知》（九府办发〔2020〕39号）等文件精神规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本县内公共租赁住房资格申请、审核、分配以及公共租赁住房建成交付后的租赁管理、动态监管及物业服务、房屋维修等相关工作，适用本办法。

本办法所称公共租赁住房是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

第三条 公共租赁住房应充分考虑群众就业、就医、就学、出行等需要，尽可能设置在城市居民聚集区、商品住房毗邻区、工商产业聚集周边区和主要交通干道沿线区。新增公共租赁住房按照“布局合理、设计科学、质量可靠、配套完善”的原则，通过新建、改建、配建、收购和长期租赁等方式多渠道筹集。

积极探索公共租赁住房租赁补贴制度，鼓励和支持符合公共租赁住房保障条件家庭通过市场租赁方式解决住房问题，满足其多样化的居住需求。

第四条 公共租赁住房建设规划和年度计划由县住建局会同县发改委、自然资源局、财政局等部门，结合我县经济发展状况、城市总体规划、土地利用规划、产业政策、人口状况以及公共租赁住房的需求情况编制，报县政府批准后实施。

第五条 县住建局负责全县公共租赁住房管理相关政策的制订，对全县公共租赁住房管理工作进行指导和监督。

县民政局负责住房保障对象收入核对以及优先保障对象的资格认定。

县发改委、财政局、审计局、自然资源局、公安局、人社局、市监局等部门按照各自职责，共同做好公共租赁住房管理相关工作。

乡（镇）人民政府、社区负责本行政区域内居民申请公共租赁住房的受理、初审等工作，协助做好住房保障对象动态监管工作。

县住建局负责全县公共租赁住房的管理工作。

第二章 申请与审核

第六条 申请租住公共租赁住房的对象必须具备以下条件：

- （一）在本地无住房或者住房面积低于规定标准；
- （二）收入低于规定标准。

（三）申请人为外来就业创业人员的，在本地稳定就业创业达到规定年限。

第七条 申请公共租赁住房应以家庭为单位。申请家庭须自主选择一名家庭成员作为主申请人，主申请人配偶、未成年子女或与主申请人具有法定赡养、抚养、扶养关系的其他家庭成员为共同申请人。

第八条 公共租赁住房分配，坚持公平、公正、公开原则，按申请、受理、审核、公示、确定资格、选房登记、摇号或抽签分配的程序进行。

具体的公共租赁住房准入条件、审核分配、优惠办法以《德安县公共租赁住房申请审核配租工作意见》为准。

第三章 租赁管理

第九条 公共租赁住房竣工交付前应进行分户验收，建设单位应按要求及时向公共租赁住房管理单位移交项目建设、保修、产权登记等有关资料，并做好小区共用部位、共用设施设备的承接查验工作，签订公共租赁住房移交协议书。

第十条 住房保障管理单位应在公共租赁住房小区内设立管理服务站，并配备专门的管理人员，负责进行租赁管理、房屋及共用部位和共用设施设备的维修管理、开展动态清退、监督指导物业服务、协调解决小区居民反映的问题等日常工作。

第十一条 公共租赁住房租金标准，由县发改委、财政局、住建局结合市场租金水平、建设投资成本、维修管理支出、房

屋类别及所处地段等综合因素测算，报县人民政府批准后公布实施，并及时进行动态调整。

第十二条 公共租赁住房中签对象办理入住手续时，应对中签房屋进行核验，并与公共租赁住房管理单位签订租赁合同。签订合同时，双方可以就保证金的缴纳和退还有关事宜在合同加以约定，以保证合同的正常履行。合同签订后，公共租赁住房管理单位应当在 30 日内将合同报县住建局备案。

第十三条 住房保障对象遵照安全、方便、互谅互让原则居住和使用房屋，自觉遵守公共租赁住房管理规定和合同约定使用承租房屋，不得转借、出租或者闲置，按时缴纳房屋租金，自行承担承租期间发生的费用并妥善处理通行、排水、采光、通风、环境保护、房屋维修、使用共用设施等方面的问题，不得破坏房屋主体结构和室内外设施设备，也不得对相邻房屋的正常使用造成妨碍。

第十四条 住房保障对象之间自愿且有正当理由，可向县住建局提出互换申请。住房保障对象完成互换后，公共租赁住房管理单位应与其重新签订租赁合同，合同期限为原房屋租赁期限。

第十五条 公共租赁住房租赁合同期限不超过 5 年。合同期满，住房保障对象应当退出住房。住房保障对象需要续租的，应在合同期满 3 个月前向县住建局提出续租申请。

县住建局应当会同有关部门对申请人是否符合住房保障条件进行审核。经审核仍然符合住房保障条件的，公共租赁住房管理单位可与其重新签定租赁合同予以续租。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房管理单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第十六条 住房保障对象租赁期满不再续租或在承租期间自愿退出公共租赁住房的，应即时结清租金、物业服务费、水费、电费、燃气费、有线电视收视费等应由个人承担的费用后，向县住建局提出书面申请，办理退出手续并腾退房屋。房屋租金自腾退住房的次月起停收。

第十七条 县住建局应当健全公共租赁住房资产档案管理制度，建立公共租赁住房管理信息系统，并按住房保障对象“一户一档”、住房保障房源“一套一档”要求完善纸质档案和电子档案收集、管理及利用工作，保证档案数据完整、准确；根据变动情况，及时变更住房保障档案资料，实现公共租赁住房档案的有效管理。

第四章 动态监管

第十八条 住房保障资格实行动态管理。应建立并实施保障对象自行申报、主管部门和社区、乡镇核查、群众举报查实的常态化公共租赁住房动态监管和退出核查机制。

第十九条 住房保障对象人口及住房等情况发生变化，应在发生变化后 30 日内向所在地乡镇如实申报情况。所在地乡镇应当对申报情况进行核实，并将核实情况报送县住建局。

住房保障对象未在规定期限内进行家庭状况申报的，将视为不再符合住房保障条件，县住建局自发生变化的第二个月起，按同一公共租赁住房小区周边市场价计收租金。

第二十条 县住建局应定期会同有关部门开展住房保障对象家庭人口及住房情况动态核查。县民政局应定期会同有关部门对住房保障对象家庭收入及资产情况进行复核，根据《江西省居民家庭经济核对操作规程》依法依规出具家庭经济状况核对报告，并向住房和城乡建设主管部门反馈。

县住建局对县民政局反馈的核对信息必须严格遵循居民家庭经济状况核对的操作规程和保密要求，确保居民家庭经济状况信息安全。

第二十一条 县住建局应根据多部门动态核查结果及县民政局认定的家庭经济状况等情况，认定住房保障对象是否继续符合住房保障条件。

认定仍符合住房保障条件的，可继续享受住房保障。

认定不再符合公租房保障条件的，取消住房保障资格。已承租入住对象，由公共租赁住房管理单位限期 15 日腾退其租住的公共租赁住房。

暂时无法腾退的，给予 3 个月的过渡期，过渡期内按同一公共租赁住房小区周边市场价计租。过渡期满，仍不腾退公共

租赁住房的，申请人民法院强制退出，并按照合同约定依法追究其违约责任。

第二十二条 住房保障对象有下列情况之一的，县住建局可要求公共租赁住房管理单位直接解除租赁合同，收回公共租赁住房，五年内不得再次申请公共租赁住房：

（一）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住房保障资格的。

（二）擅自将所承租的公共租赁住房转租、转借或者改变用途的。

（三）连续 6 个月以上未在所承租的公共租赁住房居住，且未向县住建局说明正当理由并备案的。

（四）累计 6 个月以上未缴纳公共租赁住房租金，且未向县住建局说明正当理由并备案的。

（五）损毁、破坏公共租赁住房，擅自改变房屋结构和配套设施，或者不当使用、违规再次装修造成重大毁损的。

蓄意骗取承租资格、擅自转租转借改变用途、以及损毁、破坏及其他违法违规使用公共租赁住房的，须按同一公共租赁住房小区周边市场价补缴租金。造成损坏的，依法承担赔偿责任。

第二十三条 根据本办法第二十二条收回公共租赁住房的，公共租赁住房管理单位应向住房保障对象出具书面通知。住房保障对象应当在收到书面通知 15 日内腾退所租住的公共租赁住房。暂时无法腾退的，经公共租赁住房管理单位同意，可给予 3

个月的过渡期，过渡期内按同一公共租赁住房小区周边市场价计租。过渡期满仍拒不腾退的，公共租赁住房管理单位可向人民法院提起诉讼，要求住房保障对象腾退公共租赁住房。

第二十四条 公共租赁住房管理单位应将腾退的公共租赁住房报县住建局备案，重新纳入分配范围，不得私自处置，更不得挪作他用。

第二十五条 公共租赁住房管理单位应定期或不定期开展住房保障对象入户核查，及时掌握入住家庭成员变化、房屋使用、室内设备设施完好等情况，对发现的违反规定或合同约定使用房屋行为应及时制止，对拒不纠正的应及时上报县住建局予以查处，同时做好核查记录，归入住房保障对象档案。对有违规使用房屋不良记录的住房保障对象，可根据情况适当增加入户核查次数。

第二十六条 县住建局应设立举报信箱、公布举报电话，接受群众投诉、举报，并做好举报信息汇总登记、调查及处理工作。

第五章 物业服务与维修管理

第二十七条 公共租赁住房管理单位可自行组建，也可通过公开招投标、邀请招标、定向委托等方式委托物业服务企业对公共租赁住房小区实施物业服务。

第二十八条 公共租赁住房管理单位应与物业服务企业签订物业服务合同，并报县住建局备案。

第二十九条 公共租赁住房物业服务费标准，通过招标、协商等方式确定，但不得高于政府指导价，并由公共租赁住房管理与物业服务企业根据项目规模、物业服务内容及其服务质量等因素在委托合同中明确约定。

第三十条 受托的公共租赁住房小区物业服务企业，除按照物业服务合同履行相关职责外，应当做好以下工作：

（一）协助开展日常巡查，催缴租金，核实处理有关投诉、举报，登记住房保障对象的入住、使用等情况。

（二）配合进行住户定期走访，入户检查，收集住户的意见和建议，及时了解住房保障对象的家庭成员变化及收入、住房变化情况，并协助办理住房保障对象的入住、互换、家庭信息变更、退出等相关手续，协助建立住房保障对象档案。

（三）配合做好住房保障政策宣传，引导住房保障对象合理使用房屋，维护小区秩序。

第三十一条 县住建局应加强对公共租赁住房小区物业服务的指导监督，对公共租赁住房小区物业实行服务评价考核机制，并建立和完善科学有效的公共租赁住房物业服务监管体系和考核制度。

县住建局可实行以奖代补机制，按不超过该小区给予住房保障对象在完全产权购买前物业费优惠的额度作为奖励性补贴，根据年度评价考核结果予以发放。物业服务奖励资金经县财政局核定后，报同级政府批准，从上缴国库的公共租赁住房租金中列支。

物业服务合同期限届满前，公共租赁住房管理单位应在县住建局指导监督下，对物业服务企业的合同履行情况进行考核，并组织该小区入住群众代表对其服务情况进行评价，作为综合确定是否续聘的条件。

第三十二条 住房保障对象要妥善使用公共租赁住房的各种设施设备并合理维护，造成损失，依法承担赔偿责任。

第三十三条 公共租赁住房质量保修期满后，公共租赁住房室外共用部位及共用设施设备的大修、更新、改造及室内除易损物品外专有部分的维修由公共租赁住房管理单位负责。

公共租赁住房的维修养护费用，应当由公共租赁住房管理单位承担的部分，由县住建局核定，县财政局按规定从公共租赁住房租金收入中予以解决；由住房保障对象承担的部分，按规定自行承担。

第六章 监督保障

第三十四条 县住建局应当与乡（镇）政府、公安局、银行等部门和单位建立联席制度，加大对物业服务企业、住房保障对象违法违规行为的联合惩戒。

第三十五条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。县住建局接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第三十六条 政府相关部门工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、

徇私舞弊的，由同级纪检监察机关依法依规追究其责任；构成犯罪的，移交司法机关处理。

第七章 附 则

第三十七条 县高新区管委会或所属企业组织筹集运营的公共租赁住房管理可结合实际，参照本办法执行。

第三十八条 本办法自公布之日起执行。