

佳木斯市住房和城乡建设局
佳木斯市发展和改革委员会
佳木斯市财政局
佳木斯市民政局
佳木斯市公安局
佳木斯市人力资源和社会保障局
佳木斯市市场监督管理局
佳木斯市不动产登记中心
佳木斯市公积金中心

文件

佳建规范〔2022〕1号

关于印发《佳木斯市公共租赁住房实物配租 和租赁补贴实施细则》的通知

各区政府、发改委、财政局、民政局、公安局、人社局、市场监管局、
不动产登记中心、公积金中心：

现将《佳木斯市公共租赁住房实物配租和租赁补贴实施细则》印发给你们，请认真遵照执行。



佳木斯市住房和城乡建设局



佳木斯市发展和改革委员会



佳木斯市财政局



佳木斯市民政局



佳木斯市公安局



佳木斯市人力资源和社会保障局



佳木斯市市场监督管理局



佳木斯市不动产登记中心



佳木斯市住房公积金管理中心

2022年6月24日

佳木斯市公共租赁住房实物 配租和租赁补贴实施细则

第一章 总 则

第一条 为健全我市城镇住房保障制度,完善多层次城镇住房保障体系,规范公共租赁住房(以下简称公租房)分配使用管理、运营维护、租赁补贴发放和档案管理,健全动态核查退出机制,切实提高公租房精准保障水平,依据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》《公共租赁住房管理办法》《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》《黑龙江省城镇公共租赁住房实物配租和租赁补贴管理办法》等有关规定,结合我市实际,制定本实施细则。

第二条 我市市区内公租房保障资格申请审核、房源分配、使用管理、运营维护、租赁补贴发放及监督适用本细则。

第三条 本细则所称公租房保障是指符合规定条件的保障对象,通过申请租住公租房或领取租赁补贴,满足基本居住需求。包括保障资格申请准入、租赁补贴发放、动态核查退出和公租房分配等。

本细则所称保障对象,为城镇中等偏下收入和低保及低保边

缘住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员家庭。

本细则所称公租房,是指限定建设标准和租金水平、面向保障对象、实行有期限承租和有偿居住的保障性住房。

第四条 市人民政府是公租房保障的责任主体,统一领导、组织、协调公租房保障工作。市住建局负责公租房保障管理的政策制定、制度建立、业务培训、组织实施、监督管理和指导协调等工作;负责公租房保障的资格备案;负责政府投资公租房的建设和运营管理工作,并会同市发改委、市统计局、市财政局、市民政局等部门拟定本市住房困难家庭认定标准、公租房保障面积标准、租赁补贴标准,报市人民政府批准后以部门联合发文或政府文件形式公布实施并动态调整。

市民政局会同市住建局、市财政局、市人社局等部门,拟定我市城镇低保和低保边缘及中等偏下收入家庭的认定标准,报市人民政府批准后以部门联合发文或政府文件形式公布实施并动态调整,具体牵头负责对申请保障家庭经济状况的认定工作。

市发改委负责会同市住建局确定公租房租金标准,并结合市场租金适时调整。

市公安局负责对保障对象户籍、车辆、居住证信息进行核查并对公租房出租情况进行备案。

市人社局负责对保障对象社保缴纳、劳动合同签订和社保工资收入进行核查。

市市场监管局负责对保障对象名下注册公司、营业执照或在公司出资情况进行核查。

市不动产登记中心负责对保障对象名下持有登记的不动产信息进行核查。

市住房公积金管理中心负责对保障对象公积金缴存情况进行核查。

市、区财政、营商等有关部门各司其责,共同做好公租房保障相关工作。

乡镇政府、街道办事处负责辖区内申请公租房保障的受理、初审、巡查、清退等工作;社区居委会可受乡镇政府、街道办事处委托,承担有关调查、公示、日常管理和服务等工作。各区住建(民政)部门负责对所辖乡镇政府、街道办事处的公租房保障工作制定考核制度,考核结果纳入区年度综合考评体系。

第五条 市住房保障与征收服务中心及各区住建(民政)部门具体承办下列公租房保障事务:

(一)公租房保障需求的调查、分析,日常数据的统计、汇总工作;

(二)会同有关部门进行公租房保障的资格审核和租赁补贴发放等工作;

(三)公租房的运营管理、维修养护工作;

(四)公租房房源和保障对象档案的建立、整理、归档、保管、利用等;

(五)公租房申请、分配、入住、退出和使用情况的登记和检查;

(六)公租房信息化建设;

(七)其他公租房保障有关事务。

第六条 公租房实行“谁投资、谁所有”的原则,投资者权益可以依法转让,但不得改变其使用性质,也不得空置。

第二章 保障方式与保障标准

第七条 公租房保障方式实行实物配租和租赁补贴相结合。实物配租是指市人民政府为符合保障条件的住房困难家庭提供住房,并按照规定标准收取租金;租赁补贴是指市人民政府向符合保障条件的住房困难家庭发放租赁住房货币补贴,由其自行市场化租房。

第八条 对符合保障条件的低保、低保边缘住房困难家庭和分散供养特困人员,要按照保障对象申请的保障方式应保尽保;对中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在市区稳定就业的外来务工人员,应当以租赁补贴为主、实物配租为辅的方式实施保障。具体保障方式应当结合保障对象意愿和我市公租房房源供给情况确定。

可通过新建、改建、配建、购买等方式,合理增加公租房实物配租的房源。

第九条 公租房保障面积标准根据我市人均住房面积、财政承受能力以及保障范围内住房困难家庭的人口数量、结构等因素确定,原则上每套住房建筑面积不超过 60 平方米。

第十条 公租房保障家庭收入标准、财产限额、审核范围等认定办法由市民政局会同人社局、住建局等部门制定,报请市人民政府批准后公布实施。应当根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数、城镇住房保障覆盖面以及保障能力等因素的变化定期调整,原则上每年调整公布一次,并报省住房和城乡建设厅备案。

家庭收入标准主要包括家庭收入和家庭财产两项指标,根据我市经济和社会发展水平,统筹考虑居民人均可支配收入、最低生活保障标准、最低工资标准以及住房保障和其他社会救助的关系,以满足城市居民基本生活需求为原则,按照不同救助项目需求和家庭支付能力确定。

家庭收入是指家庭成员在一定期限内拥有的全部可支配收入,包括扣除缴纳的个人所得税以及个人缴纳的社会保障支出后的工薪收入、经营性净收入、财产性收入和转移性收入等。家庭财产是指家庭成员拥有的全部存款、房产、车辆、有价证券等财产。

低保边缘家庭的人均可支配收入认定标准按最低生活保障标准 1.5 倍确定。中等偏下收入家庭的人均可支配收入认定标准,按我市城镇居民上年度人均可支配收入 85% 确定。

第十一条 公租房租金标准,根据我市经济发展水平、住房租赁市场租金水平和保障对象的经济承受能力等因素,按照不高于

同类地段、同品质住房租赁市场租金 60% 的比例,由市发改委会同市住建局分类确定,报市政府批准后,向社会公布实施。公租房租金标准原则上每两年调整一次。

低保家庭、保障对象家庭成员中含有分散供养特困人员、享受国家定期抚恤补助的优抚对象及申请人持有四级及以上残疾证,只收取供热费和物业费。

第十二条 租赁补贴标准,以家庭为单位,对低保家庭每户每月补贴 300 元,对其它住房保障家庭每户每月补贴 260 元,原则上每三年调整一次。

第三章 保障资格申请与认定

第十三条 城镇中等偏下收入和低保及低保边缘住房困难家庭、新就业职工、外来务工人员申请公租房保障,应当向户籍所在地或现居住地的乡镇政府、街道办事处提出书面申请。

从事公交、环卫等服务行业人员申请公租房保障,也可由用人单位统一收集申请材料并完成初审后,提交市住建局进行审核。

申请公租房保障以家庭为单位提出,由户主或委托 1 名同一户籍家庭成员作为申请人,申请人应具有完全民事行为能力。申请人与共同申请的家庭成员间,应具有法定的赡养、扶养或抚养关系。申请家庭成员为同一户籍家庭成员及其不同户籍下的配偶和未成年子女或已成年但不能独立生活的子女。新就业无房职工可

单独提出申请,按家庭对待。

符合条件的申请家庭,只能承租一套公租房。

第十四条 公租房保障申请实行承诺制。申请人提交申请材料,要如实申报家庭收入和家庭财产等信息,并签署承诺书,对其所提供的材料真实性负责。同时,主动提交家庭收入和家庭财产等信息的查询委托书,声明同意各级审核机关调查核实其提供的信息。审核机关调查核实时,有关部门和个人应依法提供便利。

第十五条 城镇中等偏下收入和低保及低保边缘住房困难家庭申请公租房保障,应当符合下列条件:

(一)申请人年满 18 周岁,具有租金支付能力;

(二)家庭成员具有我市城镇户口,且该家庭在市区实际居住;

(三)在我市无非住宅房屋;

(四)在我市无住房或人均住房建筑面积低于上年度我市人均住房建筑面积 60% (18 平方米);

(五)保障家庭名下不得有营运车辆,自用车辆需为经济型车辆且不得超过一辆,市场评估价值不得超过 15 万元;

(六)人均持有存款、公积金及金融资产的总价值不得超过 5 万元。保障对象注册营业执照的注册资本不得超过 15 万元;

(七)申请家庭成员年人均可支配收入低于上年度我市城镇居民年人均可支配收入的 85%;

(八)未享受购买经济适用住房、限价商品住房等住房保障政

策。

第十六条 新就业无房职工申请公租房保障,应当符合下列条件:

- (一) 申请人年满 18 周岁,具有租金支付能力;
- (二) 具有我市城镇户籍或居住证;
- (三) 全日制中专及以上学历,从取得毕业证书次月起未满 7 年;
- (四) 与用人单位签订劳动(聘用)合同;
- (五) 在我市无住宅房屋和非住宅房屋;
- (六) 申请家庭成员年人均可支配收入低于上年度我市城镇居民年人均可支配收入的 2 倍;
- (七) 未享受购买经济适用住房、限价商品住房等住房保障政策。

第十七条 外来务工人员申请公租房保障,应当符合下列条件:

- (一) 申请人年满 18 周岁,具有租金支付能力;
- (二) 具有我市居住证;
- (三) 在我市连续缴纳社会保险费达到 6 个月,社会保险费的缴纳时限从申请之日起往前计算;
- (四) 在我市无住宅房屋和非住宅房屋;
- (五) 与用人单位签订劳动(聘用)合同;
- (六) 申请家庭成员年人均可支配收入低于上年度我市城镇

居民年人均可支配收入的 2 倍；

(七)保障家庭名下不得有营运车辆,自用车辆需为经济型车辆且不得超过一辆,市场评估价值不得超过 15 万元；

(八)人均持有存款、公积金及金融资产的总价值不得超过 5 万元。保障对象注册营业执照的注册资本不得超过 15 万元；

(九)未享受购买经济适用住房、限价商品住房等住房保障政策。

第十八条 城镇中等偏下收入和低保及低保边缘住房困难家庭申请公租房保障,应当提交下列材料：

(一)公租房申请表；

(二)申请人和共同申请家庭成员身份证、户口簿及婚姻关系证明；

(三)诚信承诺书；

(四)家庭收入和家庭财产的证明(说明)及查询委托书；

(五)房屋所有权证或其他能够证明申请家庭住房情况的材料；

(六)需要提供的其他材料。

第十九条 新就业无房职工申请公租房保障,应当提交下列材料：

(一)公租房申请表；

(二)申请人和共同申请家庭成员的身份证、户口簿、居住证及婚姻关系证明；

(三)诚信承诺书；

- (四)家庭收入的证明材料及查询委托书;
- (五)申请家庭住房情况的证明材料及查询委托书;
- (六)劳动(聘用)合同;
- (七)需要提供的其他材料。

第二十条 外来务工人员申请公租房保障,应当提交下列材料:

- (一)公租房申请表;
- (二)申请人和共同申请家庭成员的身份证、户口簿、居住证及婚姻关系证明;
- (三)诚信承诺书;
- (四)家庭收入和家庭财产的证明(说明)及查询委托书;
- (五)申请家庭住房情况的证明材料;
- (六)劳动(聘用)合同;
- (七)缴纳社会保险费的证明;
- (八)需要提供的其他材料。

第二十一条 申请人提交申请材料齐全的,乡镇政府、街道办事处应当受理,并向申请人出具受理告知书面凭证,具备条件的还可通过短信、微信、手机 APP 等方式完成告知;申请材料不齐全的,一次性告知申请人需要补正的材料。

第二十二条 乡镇政府、街道办事处自受理申请之日起 15 个工作日内,就申请人申请材料的真实性及申请人家庭收入、家庭财产、家庭住房等状况是否符合公租房保障条件进行初审,提出初审

意见。

经初审认定符合条件的,对申请人基本情况和初审意见进行公示,公示时间不少于7日。公示期间,如有举报申请人所申报情况不实的,乡镇政府、街道办事处对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,将初审意见和申请人的申请材料一并报送区住建(民政)部门。

第二十三条 对申请租赁补贴的保障家庭,区住建(民政)部门自收到有关材料之日起15个工作日内,应会同市民政、不动产登记、公安、人社、市场监管、公积金管理等部门对申请租赁补贴保障家庭住房、收入、财产、公积金等有关情况进行联合审查,提出联合审核意见。经联审认为符合条件的,区住建(民政)部门将申请人申报的基本情况在区政府网站等媒体进行公示,公示时间不少于7日。公示期间,如有举报申请人所申报情况不实的,区住建(民政)部门应当会同有关部门或乡镇政府、街道办事处对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,将租赁补贴保障对象予以登记,向社会公开登记结果并报市住房保障与征收服务中心备案。

第二十四条 对申请实物配租的保障家庭,区住建(民政)部门自收到有关材料之日起15个工作日内,会同乡镇政府、街道办事处对申请实物配租保障家庭住房、人口、收入、财产、公积金等有关情况进行入户调查、邻里访问以及信函索证,并对申请家庭提交纸质材料的真实性和完整性进行核实,提出复审意见。认为符合

条件的,将复审意见连同申请人的申请材料一并报送市住建局。

第二十五条 市住建局自收到有关材料之日起 15 个工作日内,会同市民政、不动产登记、公安、人社、市场监管、公积金管理等部门对申请实物配租保障家庭住房、人口、收入、财产、公积金等有关情况进行联合审查,提出联合审核意见,经联审认为符合条件的,在市政府网站进行公示,公示时间不少于 7 日,公示期满,对公示无异议或经查证异议不成立的,将实物配租保障对象予以登记并向社会公开登记结果。

第二十六条 区住建(民政)部门及乡镇政府、街道办事处应当综合考虑登记为保障对象的住房困难家庭的收入水平、住房困难程度和申请顺序以及个人申请的保障方式等,确定相应的保障方式及轮候顺序,并向社会公开。

对已经登记为公租房保障对象的城镇低保、低保边缘住房困难家庭,应当按照保障对象申请的保障方式优先安排保障,做到应保尽保。

第二十七条 申请材料不齐全、不真实或经审核不符合条件的,初审、复审或核准登记部门应退回其申请,书面通知申请人或用人单位,并说明理由。申请人对审核结果有异议的,可以向市住建局或区住建(民政)部门申请复核。市住建局或区住建(民政)部门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。

第四章 组织保障实施

(一) 实物配租方式保障

第二十八条 对登记为保障对象的申请人,在房源充足的情况下,应当在轮候期内安排公租房,轮候期不得超过3年。

第二十九条 公租房实物配租房源确定后,住房保障与征收服务中心应当制定配租方案并向社会公布。

配租方案包括房源的位置、数量、面积、租金标准、供应对象范围、具体流程及自动退出的途径等内容。

第三十条 保障对象家庭成员中含有城镇残疾人家庭、享受国家定期抚恤补助及其他优抚对象、伤病残退休军人、退役军人、消防救援人员、享受最低生活保障家庭、低保边缘家庭、分散供养特困人员、城市见义勇为人员家庭、获得全国英模称号及省部级以上劳模家庭、进城农村贫困人口、计划生育特殊家庭等群体的,在同等条件下可优先安排公租房。结合未成年子女数量在公租房户型上给予适当照顾。

第三十一条 市住房保障与征收服务中心组织各区住建(民政)部门采取按照轮候顺序、公开抽签的方式抽取房源,公开抽签的过程应当在公证机构及保障对象的监督下完成,抽取结果应当通过市政府网站等途径向社会公布。

第三十二条 保障对象抽取公租房后,市住房保障与征收服务中心与保障对象签订书面租赁合同,并办理入住手续。租赁合

同签订前,市住房保障与征收服务中心应当将租赁合同中涉及承租人责任的条款内容和退回公租房的情形向承租人明确说明。

第三十三条 在承租人双方自愿调换的基础上,可报请市住房保障与征收服务中心同意,重新签订租赁合同。

第三十四条 保障对象抽取公租房后,由于个人原因不接受抽取的房源、不签订租赁合同、不按规定时间办理入住手续的,视为放弃本次分配公租房的资格,3年内不得再申请公租房。

(二)租赁补贴方式保障

第三十五条 市住建局应根据租赁补贴年度计划研究制定工作方案,报市政府同意后组织实施。

第三十六条 采取发放租赁补贴方式进行保障的,各区住建(民政)部门应当与保障对象签订租赁补贴协议,明确补贴标准、额度、发放期限和停发补贴事项及违约责任等。

第三十七条 领取补贴期间承租公租房的,应在入住后次月起停止向其发放租赁补贴。

第三十八条 各区住建(民政)部门严格按照国库集中支付有关规定,按月计算后,在每季度末将租赁补贴直接发放到保障对象银行卡内,并积极利用公租房信息系统实现随时查询、实时监测,不得推迟、延期或占用租赁补贴资金,并在每年12月25日前完成年度最后一次租赁补贴发放。

第三十九条 各区住建(民政)部门将租赁补贴发放结果在区政府网站等媒体进行公布。

第五章 运营管理和维修维护

第四十条 承租人应当根据租赁合同约定,及时缴纳租金和水费、电费、燃气费、有线电视费、电梯费等房屋使用过程中发生的费用。承租人拖欠、拒不支付的,依租赁合同约定处理。

因退房、维修等原因造成公租房空置的,空置期间的供热费、物业管理费等费用由公租房租金收入承担。

承租人及家庭成员因发生重大家庭变故导致无力支付租金的,可以依照有关规定申请租金减免。

第四十一条 公租房只限承租人及共同申请人居住。

承租人应当按租赁合同约定合理使用住房,不得出借、转租、闲置或擅自调换公租房,不得擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能、内部结构及配套设施,确需装修的,应当取得市住房保障与征收服务中心同意。

承租人不得将公租房用于从事经营活动或违法活动,不得损毁、破坏房屋和配套设施。损毁、破坏房屋和配套设施的,应当负责维修或照价赔偿。租赁期间室内自用部分的维修,由承租人自行承担。

第四十二条 承租公租房的期限一般为2至5年。租赁合同期满后需继续承租的,承租人应在租赁合同期满前3个月内提出申请,经动态核查仍符合条件的,准予续租,并续签租赁合同。

未按规定提出续租申请的承租人,租赁期满应当腾退公租房。

第四十三条 租赁合同期满,承租人应当结清租金和房屋使用过程中产生的其他费用,清理私人物品,遗留物品视为废弃物处理,通知市住房保障与征收服务中心查验房屋并办理退房手续。承租人在租赁合同执行期间,可以提前退房。

第四十四条 公租房在装修时应至少达到以下标准:

满足《住宅设计规范》和《住宅装饰装修工程施工规范》的要求,铺设水、电、燃气、电视、网络等管线,科学合理设置安装灯具、开关、插座、地漏,安装防盗门、室内门。地面铺设地板或地砖;卫生间和厨房墙面铺设墙砖,其它墙面粉刷涂料;厨房、卫生间墙面和地面按照规范标准做防水,安装扣板吊顶,厨房设置洗涤池、案台、炉灶及排油烟机等设施,卫生间配置便器、洗面器、换气扇、洗衣机龙头,并为洗浴器预留设置位置及条件。

第四十五条 市住房保障与征收服务中心组织相关单位对公租房装修进行验收,经验收合格后方可组织分配入住。

第四十六条 公租房所有权人、管理单位或其委托的运营单位、专业服务企业应当负责公租房及其相关配套设施的维修养护,确保公租房的正常使用。

第四十七条 政府投资公租房及其配套商业服务设施租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入市财政国库,实行收支两条线管理,专项用于偿还公租房贷款本息及公租房的维修养护、装修改造、设施设备改造和运营管理等费用支出,不足部分由市财

政预算安排解决。

第四十八条 政府购买公租房运营管理服务资金在现有公租房运营管理支出中统筹安排,列入财政年度预算和中期财政规划。

社会力量投资建设的公租房相关管理运行费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第四十九条 公租房所有权人及其委托的运营单位不得改变公租房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

乡镇政府、街道办事处应当定期对承租人使用公租房的情况进行巡查,原则上每半年不少于一次,至少每年对公租房巡查全覆盖。市住房保障与征收服务中心和各区住建(民政)部门要不定期共同对巡查情况进行抽查并建立台账,原则上抽查比例不低于10%。发现有违反本细则规定行为的,应当及时依法处理或向有关部门报告。

第五十条 积极推行市场化运行,引进社会信誉好的服务企业提供专业化服务,探索推行政府购买服务,吸引企业和其他机构参与公租房运营管理。

第六章 动态核查与退出

第五十一条 已领取租赁补贴或承租公租房的保障对象,在家庭收入、人口、财产、住房等情况发生变化时应当履行如实申报的义务,且应当在发生变化后20日内书面告知乡镇政府、街道办

事处。

乡镇政府、街道办事处应当对申报情况进行核实,将实物配租家庭申报情况及核实结果逐级报各区住建(民政)部门和市住房保障与征收服务中心,将租赁补贴家庭申报情况及核实结果报各区住建(民政)部门。

承租公租房的公交、环卫从业人员发生上述情况变化时,由承租人或所在单位在变化发生后 20 日内书面告知市住房保障与征收服务中心。

不再从事公交、环卫工作的承租人发生上述情况变化时,具有本市户籍的,由承租人在变化发生后 20 日内书面告知其户籍所在地的乡镇政府、街道办事处;不具有本市户籍的,由承租人在变化发生后 20 日内书面告知其现居住地的乡镇政府、街道办事处。

第五十二条 凡已享受公租房保障的保障对象,均纳入动态核查范围。各相关部门要落实好动态核查的任务分工,实行专人负责制,及时更新数据信息,实现信息资源共享。

第五十三条 市住房保障与征收服务中心负责会同相关部门对实物配租家庭进行动态核查,每半年(5 月 15 日前、11 月 15 日前)将需要核查的信息发给民政、不动产登记、公安、人社、市场监管、住房公积金等部门,各相关部门根据职责分工进行核查,于 15 日内出具核查意见并反馈至市住房保障与征收服务中心。市住房保障与征收服务中心将核查意见告知各区住建(民政)部门。

各区住建(民政)部门负责会同相关部门对租赁补贴家庭进

行动态核查,每季度(第二个月 28 日前)将需要核查的信息发给民政、不动产登记、公安、人社、市场监管、住房公积金等部门,各相关部门根据职责分工进行核查,于 15 日内出具核查意见并反馈至各区住建(民政)部门。

第五十四条 各区住建(民政)部门组织乡镇政府、街道办事处,根据核查意见,结合定期走访、日常巡查、抽查检查、主动申报、群众举报等情况对保障对象的有关信息进行复查。

各区住建(民政)部门将实物配租家庭的复查结果报市住房保障与征收服务中心,市住房保障与征收服务中心根据复查结果对实物配租家庭,作出延续、调整或终止住房保障的决定,于次月起执行。各区住建(民政)部门根据复查结果对租赁补贴家庭,作出延续、调整或终止住房保障的决定,于次月起执行,并报市住房保障与征收服务中心备案。

(一)经审核符合保障条件的,按照对应的保障方式继续提供公租房保障。

(二)经审核家庭收入、住房、营业执照注册资本、财产等情况发生变化的,按重新审定的保障资格,调整租赁补贴额度或重新签订租赁合同,按相应标准缴纳租金。

(三)经审核不再符合保障条件的,取消公租房保障资格。

第五十五条 实物配租保障家庭的申请人因故无法继续承租的,需重新进行保障资格的申请与认定。

由具备完全民事行为能力的共同申请人提出申请,经审核符

合条件的,重新签订租赁合同,继续承租。

共同申请人均不具备完全民事行为能力的,可由新确定的监护人作为申请人提出继续承租申请,重新签订租赁合同,新确定的监护人可不受申请公租房条件限制,但应当与被监护人共同在公租房内居住;无法确定新的监护人的,应解除租赁合同,腾退公租房。

无共同申请人的,解除租赁合同,由出租人收回房屋。

第五十六条 公租房承租人有下列情形之一的,出租人可与承租人解除租赁合同,承租人应当按照合同约定腾退所承租的公租房:

- (一)承租人购买、受赠或继承其他住房不再符合保障条件的;
- (二)获得其他形式保障性住房的;
- (三)无正当理由累计6个月以上未缴纳公租房租金及相关费用的;
- (四)无正当理由连续6个月以上未在所承租的公租房内居住的;
- (五)不再符合承租公租房条件不告知的或经催告拒绝退出的;
- (六)采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公租房的;
- (七)违反本细则第四十一条规定情形的;
- (八)法律、法规、规章规定和租赁合同约定的其他情形。

承租人具有前款第三项至第八项行为的记入公租房诚信档案,5年内不得申请公租房。

第五十七条 承租人未按照终止住房保障决定或未按照租赁合同约定退回公租房的,各区住建(民政)部门责令其限期退回。期满后仍不腾退公租房,承租人确无其他住房的,按公租房租金标准的1.5倍缴纳租金;承租人有其他住房或不按公租房租金标准的1.5倍缴纳租金的,公租房所有权人或其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼,强制承租人腾退公租房。

第七章 档案管理

第五十八条 严格落实《中华人民共和国档案法》《城市建设档案管理规定》《住房保障档案管理办法》,由市住房保障与征收服务中心按户建立实物配租管理档案,由各区住建(民政)部门按户建立租赁补贴管理档案,确保其完整、准确、安全和有效利用。

财政部门要在设施设备、管理经费等方面,满足档案管理工作需要。

住房保障档案应当真实完整记录住房保障实施情况,全面客观反映住房保障管理状况。

第五十九条 住房保障档案分为住房保障对象档案和住房保障房源档案。纸质档案应当同步建立电子档案。各类住房保障档案之间应当彼此关联,相互印证。

第六十条 住房保障对象档案指正在轮候和已获得保障的申请对象的档案材料,包括:

(一)申请材料。包括申请书,申请人的基本情况、住房状况和收入、财产状况证明,承诺书、委托书等相关材料;

(二)审核材料。包括审核表,审核部门对申请人的基本情况、住房状况和收入、财产等审核记录;

(三)实施保障材料。包括轮候记录、租赁合同、租赁补贴协议等相关材料;

(四)动态管理材料。包括对住房保障对象基本情况和住房、收入、财产状况等定期或不定期的审核材料,不良信用记录及违规行为查处材料,变更或终止保障等动态变更材料。

第六十一条 住房保障房源档案指已分配使用的保障性住房的档案材料,包括:

(一)基本情况材料。包括房屋权属证明材料,房屋地址、所属项目或小区名称、保障性住房类别、房号、户型、面积等情况记录材料;

(二)使用管理情况材料。包括房屋承租人、租赁期限、租金标准、租金收缴,房屋购置人、购置价格、产权份额,房屋入住、退出交接手续等情况记录材料。

第六十二条 市住房保障与征收服务中心及各区住建(民政)部门应当分别按照“一户一档”和“一套一档”的原则,根据《归档文件整理规则》(DA/T22—2000)、《城建档案业务管理规范》(CJJ/T158—2011),分别在房屋分配使用和领取租赁补贴后三

个月内完成住房保障对象档案和住房保障房源档案的归档立卷。

第六十三条 住房保障对象和住房保障房源使用管理情况的动态管理材料应当及时归入原档。住房保障对象和住房保障房源的档案材料可根据工作需要单独立卷归档,并相互建立对应关系,便于检索查阅。

第六十四条 市住房保障与征收服务中心及各区住建(民政)部门应当加强公租房管理信息系统建设,建立和完善公租房管理纸质档案和电子档案。

第六十五条 市住房保障与征收服务中心及各区住建(民政)部门应当建立档案信息检索与管理系统,做好档案的接收、保管、利用、移交等情况记录,做到保管妥善、存放有序、查阅方便。

第六十六条 市住房保障与征收服务中心及各区住建(民政)部门应当严格遵照《住房保障档案管理办法》,执行住房保障相关档案的保管期限,禁止擅自销毁处理档案。

第六十七条 市住房保障与征收服务中心及各区住建(民政)部门应当依法规范住房保障档案信息公开和查询行为,依法保障住房保障对象的合法权益。

住房保障档案信息公开、利用和查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的,应当严格执行法律法规的保密规定。查询、利用所获得的档案信息不得对外泄露或散布,不得不正当使用,不得损害住房保障对象的合法权益。

第八章 法律责任

第六十八条 申请人存在隐瞒有关情况或提供虚假材料申请公租房保障的,乡镇政府、街道办事处不予受理,给予警告,并逐级上报区住建(民政)部门、市住房保障与征收服务中心,由市住房保障与征收服务中心记入公租房诚信档案。

第六十九条 对以欺骗等不正当手段,通过审核获得公租房保障资格的,取消其保障资格,5年内不得再次申请公租房保障,由市住房保障与征收服务中心记入公租房诚信档案。对已经获得公租房保障的,责令其退还已领取的租赁住房补贴;或责令限期退出实物配租的公租房,并按公租房租金标准的1.5倍补交以往租金。逾期不退回的,可以依法申请人民法院强制执行。

第七十条 相关政府职能部门及其工作人员,在公租房保障管理工作中不履行本细则规定的职责,或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由市、区人民政府、上级有关部门或监察部门依据职权责令改正,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七十一条 公租房运营单位或其委托的专业服务企业违反本细则规定,在租赁合同存续期间不执行政府规定的公租房租金标准,不按租赁合同约定的租金标准收缴租金或不按规定出租公租房的,由市住建局会同市发改委依法查处,责令其限期整改,退回租金差价或收回住房。

第七十二条 公租房的所有权人及其委托的运营单位违反本

细则,有下列行为之一的,由市住建局责令限期改正,并可处以3万元以下罚款:

- (一)向不符合条件的对象出租公租房的;
- (二)未履行公租房及其配套设施维修养护义务的;
- (三)改变公租房的保障性质、用途,以及配套设施的规划用途的。

公租房的所有权人为行政机关的,按照本细则第七十条处理。

第七十三条 用人单位出具虚假证明协助申请公租房的,由有关部门依法予以处理。

第七十四条 房地产中介机构不得接受承租人委托为其代理转让、出租或转租公租房。违反此规定的,由市住建局会同有关部门依照相关规定予以处理。

第七十五条 任何单位和个人有权对违反本细则规定的行为进行举报、投诉,市住建局和各区住建(民政)部门接到举报、投诉应当依法及时核实、处理。

第九章 附 则

第七十六条 各县(市)人民政府、建三江管委会可以参照本细则,制定相应细则。

第七十七条 本细则自2022年8月1日起施行。原有规定与本细则有冲突的,以本细则为准。

