

# 六盘水高新技术产业开发区 公共租赁住房管理实施细则（试行） （征求意见稿）

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步完善六盘水高新技术产业开发区（以下简称“高新区”）住房保障体系，有效改善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的住房条件，不断提高住房困难群众对公共租赁住房（以下简称“公租房”）保障的获得感，根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部第11号令）、《住房和城乡建设部办公厅关于完善公共租赁住房分配方式的通知》（建办保函〔2017〕634号）、《省人民政府办公厅转发省城镇保障性安居工程建设工作联席会议关于加快发展公共租赁住房的实施意见的通知》（黔府办发〔2011〕109号）和《六盘水市公共租赁住房分配管理办法（试行）》（六盘水府办函〔2015〕123号）等相关文件精神，结合高新区工作实际，制定本实施细则。

**第二条** 本细则适用于高新区内政府性投资建设的公租房的申请审核、分配、运营、管理等工作。本细则所称公租房，是指政府提供政策支持、限定建设标准、申请条件、租赁标准的保障性住房。

**第三条** 公租房保障应当遵循政府引导、企业参与、社会支持、租赁自由、服从管理、信息公开、公平公正的原则。对符合申请条件的个人或企业单位务工人员需要申请租赁公租房的，由个人或企业单位（委托代理人）提出申请。

**第四条** 高新区公租房的分配管理工作由高新区管委会统一领导和组织协调；高新区住房和城乡建设局负责指导、实施公共租赁住房的分配管理工作，并对申请家庭的住房情况进行复核；属地街道办事处或公租房所属村（居）对高新区本地户籍的申请对象进行初步审核（高新区内自建房及收入情况），配合开展城镇低保、低收入、分散供养特困人员等社会救助对象的住房保障相关工作；涉及财政、发改、公安、工商等有关部门和单位按照职责分工，负责住房保障的相关工作。

**第五条** 公共租赁住房的所有权人或其委托的运营管理单位负责公共租赁住房日常维修、养护、运营管理工作，运营管理单位具体负责公租房的申请资料审核、资格审查及房源分配和日常管理工作。管理单位对租赁的保障型住房及经营性用房等配套设施享有收益权。

**第六条** 公租房实行公开配租制度，由所有权人或其委托的运营管理单位编制配租方案，报高新区管理委员会审批通过后，提交住房和城乡建设局备案并组织开展配租。

## 第二章 申请与审核

## 第七条 申请租赁公共租赁住房条件

(一) 开发区辖区内具有开发区户籍的住房困难个人或家庭申请租赁公共租赁住房必须同时符合以下条件:

1. 申请人(个人或家庭)必须是开发区户籍人口, 申请人家庭成员相互之间具有法定的赡养、抚养和扶养关系;

2. 申请人及共同申请人在辖区内无自有住房或人均住房面积小于 15 平方米, 且未租赁或购买其它保障性住房(或已享受但人均住房面积仍小于 15 平方米)。

(二) 开发区辖区内非开发区户籍人口住房困难个人或家庭申请公共租赁住房必须同时符合以下条件:

1. 申请人和共同申请人具有法定的赡养、抚养、扶养或共同生活关系;

2. 申请人及共同申请人在辖区内无自有住房或人均住房面积小于 15 平方米, 且未租赁或购买其它保障性住房(或已享受但人均住房面积仍小于 15 平方米);

3. 持有开发区范围内《贵州省人口和计划生育家庭档案卡》并提供在开发区范围内的务工证明。

(三) 开发区辖区内企业代表本单位职工申请租赁公共租赁住房必须同时符合以下条件:

1. 持有在开发区合法注册的营业执照或在开发区履行纳税义务;

2.企业和务工人员签订规范的劳动合同;

3.企业务工人员在本辖区内无自有住房或人均住房面积小于15平方米,且未租赁或购买其它保障性住房(或已享受但人均住房面积仍小于15平方米)。

(四)特殊保障群体。在开发区辖区内新参加工作的大学毕业生及在国家机关企事业单位工作的职工;从事环卫、保洁等基层公益岗位工作人员;失地农民、被拆迁户、扶贫生态移民、地质灾害搬迁户;优抚对象、复员退伍军人;达到法定结婚年龄的单身人员,申请租赁或购买公共租赁住房必须同时具备以下条件:

1.申请人及共同申请人在本辖区无自有住房,且未租赁或购买其它保障性住房;

2.申请人提供符合本条款的相关证明材料;

3.其他特殊情况或文件支撑材料。

(五)社会需求群体。在房源充裕的情况下,可不受住房保障政策限制条件影响,面向社会需求群体按高于保障性住房租金、低于同等地段条件下的市场租金标准租赁。

(六)有关法律、法规及政策规定的其他情形。

**第八条** 申请公共租赁住房需要提供以下材料:

(一)公共租赁住房申请表;

(二)材料真实性承诺书;

(三)房屋证明材料(现居住地社区服务中心、“村(居)”出具自建房证明,或不产权交易中心出具商品房屋登记证明);

(四) 身份证、户口本(家庭关系证明材料);

(五) 《贵州省人口和计划生育家庭档案卡》、工作收入证明或劳动合同(非户籍人口提供);

(六) 其他补充或说明材料。

企业申请需提供营业执照、近三个月纳税凭证、用工合同或社保缴纳凭证(企业提供)。

**第九条** 有下列情况之一的不能申请公共租赁住房:

(一) 属无民事行为能力人或限制民事行为能力人的(70岁以上要有监护人);

(二) 在高新区辖区内已有自建房屋及已购买商品房的(已购商品房的应为已交付房屋);

(三) 虚报、隐瞒有关情况或伪造有关证明的。

**第十条** 公共租赁住房申请审核流程

(一) 申请人向运营管理机构提交申请材料进行初审,经初审符合条件的,由运营管理机构报高新区住房和城乡建设局核准;

(二) 经高新区住房和城乡建设局核准后的承租对象名单,由运营管理机构在各公租房公示栏进行张贴公示,公示期限为7日。经公示无异议或有异议不成立的,作为合格对象予以办理登记或编入轮候等待分配;申请人对审核结果有异议,可以向高新区住房和城乡建设局申请复核;

(三) 公示期结束后,具备租赁资格的承租对象,应根据公示确定的具体时间和流程(节假日等特殊状况除外)统一到运营

管理单位进行摇号分配房源；

（四）房源分配结束后，承租对象应在5日内自行前往运营管理单位办理入住手续。无正当理由逾期未办理入住手续的承租对象，视为放弃分配资格，不再进行分配。

公租房申请周期根据，原则每月一期，申请审核情况向社会公示。

### 第三章 分配、轮候及合同签订

**第十一条** 对最终确定为符合保障条件的申请对象，由住房和城乡建设局进行监督，运营管理单位组织统一摇号选房租赁，原则上每个申请人只能租赁或购买一套公共租赁住房。

对高新区辖区内新参加工作的大学毕业生及国家机关企事业单位住房困难职工；从事环卫、保洁等公益性岗位工作人员；失地农民、被拆迁户、扶贫生态移民、地质灾害搬迁户；优抚对象、复员退伍军人；达到法定结婚年龄的单身人员，患重大疾病人员、重度残疾人员、原国民党退伍人员、进城农村独生子女户、进城农村二女绝育户、老年人、鳏寡孤独、省部级及以上劳动模范、社会救助对象、见义勇为等特殊保障群体，在能提供相关材料时（如家庭人口存在一户多人、家庭成员构成特殊、拆迁户家具繁多等情况下一户一套公租房不能满足自身需要的证明材料；新就业无房职工、外来务工人员、被拆迁安置户急需解决住

房问题的证明材料),可享受一户申请多套公租房待遇、可简化申请程序(先入住后补办申请手续或开通绿色通道简化程序)、可享受租金减免、优先选房等特殊保障政策。

经审核对企业(或组织)申请符合条件的,为便于管理由运营单位统一集中分配。

**第十二条** 公共租赁住房实行轮候分配制度,按照公平、公正、公开摇号的方式确定轮候及分房。在房源供应不足的情况下,通过抽签确定申请人的轮候序号,建立轮候册,对申请人基本情况和轮候顺序等情况进行登记,在有新的房源后,直接按轮候顺序进行选房租赁,并向社会公布。

**第十三条** 轮候期间,申请个人或家庭住房等情况发生变化的,申请人应在个人或家庭情况变动后30日内告知运营单位,经审核后,运营单位应将变动情况报住房和城乡建设局,并对变更情况进行登记。对已不符合公共租赁住房保障条件的,由住房和城乡建设局取消其申请资格,并向社会公布。

**第十四条** 签订合同。公共租赁住房应当签订租赁合同,租赁合同期限为1—5年,申请个人或家庭根据摇号选房抽到的房号在规定的时间内与运营单位签订租赁合同。

**第十五条** 合同基本内容。公共租赁住房租赁合同应当明确下列内容:

- (一) 承租人名称或合同当事人的姓名、身份证号。
- (二) 房屋的位置、面积、附属设施和设备状况。

(三) 物业管理费、水电费、燃气费、取暖费、电梯费等费用的支付方式。

(四) 房屋用途和使用要求。

(五) 房屋维修责任。

(六) 停止公共租赁住房保障的情形。

(七) 违约责任及争议解决办法。

(八) 其它约定。

另外，租赁合同需明确租赁期限、租金、房款总价、保证金及其支付方式。

**第十六条** 符合公共租赁住房租赁条件的申请对象发生以下情况之一的，视为自动放弃租赁资格，且2年内不得再次申请：

(一) 未在规定的时间、地点参加摇号选房的。

(二) 已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同或缴纳相关费用的。

(三) 签订租赁合同后放弃租赁房屋的。

(四) 其它放弃租赁资格的情况。

## 第四章 租赁价格、租金减免

### 第十七条 租金标准

公共租赁住房租金原则上按照适当低于同地段、同品质类型房屋市场租金水平确定租金标准。租金标准由高新区住房和城乡建设局

建设局会同相关部门进行测算，报高新区管委会审批实施。租金标准根据市场变动适时作相应调整。

**第十八条** 对符合以下条件的公共租赁住房的承租对象，实行租金减免。

（一）辖区被拆迁未安置户、地质灾害搬迁户在提供有效证明材料的前提下，根据高新区相应政策文件执行租金减免（注：该类承租对象按“一年一签一审核”原则进行资格审核及合同签订。若已获得拆迁安置过渡补偿款的租赁对象不再予以减免，二者任选一）。

（二）辖区低保户、属一至八级残疾对象、优抚对象、复员退伍军人、见义勇为人员等各类住房困难对象在提供有效证明材料的前提下予以 50%租金减免。

（三）就职于高新区辖区行政、企事业单位的低收入个人或家庭（月人均收入不高于上年度水城区最低工资收入标准 1.2 倍的承租对象），在按要求提供有效证明材料的前提下予以 50%租金减免。

（四）对于高新区招商引资企业租赁公租房已签订投资协议的，按投资协议约定租金价格执行，否则按公租房租金标准执行。

（四）其他情形要求租金减免的，由申请人向管委会提出申请，经高新区住房和城乡建设局审定通过后执行。

减免租金需由符合租金减免的申请对象在租金缴纳后，按要求向运营管理机构提交有效减免证明材料审核，审核通过后减免

退还。

### **第十九条 特殊情况下简易程序管理。**

申请人如因特殊原因需简化租赁申请审批程序、先入住后补资料手续等特殊情形，由申请人向管委会提出申请，经开发区住房和城乡建设局审定通过后执行。

## **第五章 后续管理**

### **第二十条 资金管理**

公租房实行“收支两条线”管理，有公租房产权所有人设立公共租赁住房资金管理专户，公共租赁住房租金收入按规定缴入同级财政国库。

### **第二十一条 维护管理**

公共租赁住房承租人不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途及其配套设施的用途。

承租人不得擅自装修所承租的公共租赁住房，确需装修的，应当取得公共租赁住房所有权人同意。

公共租赁住房维护、管理费用主要通过公共租赁住房租金和物业管理费收入进行解决，不足部分由同级财政预算安排解决。

### **第二十二条 动态管理**

保障户个人或家庭住房有重大变化的，申请人要及时告知管理运营单位，管理运营单位根据保障户个人或家庭人口数、住房

状况等进行审核，并根据审核结果做出延续、调整或终止住房保障的决定。保障户应当按照本办法规定和合同约定履行信息申报义务。承租人的个人或家庭人口数、婚姻、住房、财产状况等信息发生变动的，由申请人主动向管理运营单位办理变更租赁手续。

承租企业用工人数发生变化超过5人（含5人）的，企业必须及时向管理运营单位报备相关情况，管理运营单位核实企业用工情况，对企业代表本单位职工申请公共租赁住房的名额进行调整。

### **第二十三条 续租、退出管理**

公共租赁住房的租赁期限为1-5年，合同期内承租人不再符合保障条件，或合同期满承租人不需要继续承租的，必须主动退出公共租赁住房。合同期满承租人需继续承租的，应在合同期满前3个月内提出申请，由管理运营单位审核，符合条件的续签租赁合同。按相关规定承租人应当退回公共租赁住房不退回的，由开发区住房和城乡建设局责令其限期退回，逾期不退回的，依法处理。

### **第二十四条 档案管理**

为保证住房保障档案的完整性、规范性，严格按照档案管理的相关规定，由管理运营单位逐步建立保障个人或家庭的“一户一档”、“一房一档”、“一企一档”、“合同资料”等一套完善的电子和纸质档案。并安排专职的档案管理人员负责档案的收集、整理、归档、保管和微机录入工作。实现档案电子化管理，满足管

理、查询、统计分析的需要。

## 第六章 监督管理及法律责任

### 第二十五条 住房使用条件

承租对象有下列行为之一的，管理运营单位有权与该承租人（单位）解除租赁合同，收回公租房，不再退还已缴纳的相关费用，且承租人（单位）5年内不得在高新区申请公租房，并记入公租房管理信息系统，列为失信人员（单位）。

（一）擅自将公租房转租、转借的。

（二）擅自改变公租房的居住用途或利用公租房进行违法活动的。

（三）擅自装修或破坏房屋承重结构，拒不恢复原状的。确需进行装修，须提前向管理运营单位提出申请，装修不得改变其基本住房性质、不影响后期入住，且承租人腾退后装修所产生的一切费用不予赔偿，一并视为公共性财产。

（四）无正当理由连续3个月以上未在公租房内居住，或连续六个月以上未在公租房内居住的。

（五）未按规定期限交纳租金和物业费或者累计6个月不交纳其他相关费用的。

（六）申请资料弄虚作假的。

（七）不及时完善相关手续，违反相关行管部门管理条例或

办法，不配合管理部门管理工作或进行检查，经劝告拒不整改的。

（八）承租人属失信惩戒人员的。

（九）在承租公租房期间进行违法活动或发生违法行为的。

（十）其他违反合同明确的其他规定。

**第二十六条** 对出具虚假证明材料、宣传不实言论，造成国有资产损失或扰乱公租房管理秩序的单位或个人，运营管理单位有权依法追究相关人员责任。

**第二十七条** 高新区公租房申请审核部门有权采取以下措施进行监督检查：

（一）通过电话询问、到所在工作单位核查等方式对公租房租赁对象的基本信息进行核查。

（二）在租赁对象在场的情况下，进入公租房检查住房使用情况。

（三）查阅、记录、登记保障对象与住房保障工作相关的资料，了解其个人或家庭成员住房状况。

（四）对违反住房保障相关法律法规规定的行为予以制止并责令改正。

（五）法律、法规规定的其他情形。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与住房保障有关的资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

**第二十八条** 高新区住房和城乡建设局及管理运营单位工作人员在行使职权过程中应当接受社会监督，对在工作中获悉的

个人信息予以保密（依照法律、法规应当予以公开的除外）。任何单位或个人对公租房建设和管理中的违法违纪行为有权举报和投诉。

**第二十九条** 高新区住房和城乡建设局及管理运营单位工作人员在分配管理工作中利用职务上的便利索贿、受贿、玩忽职守、徇私舞弊、不履行监督管理职责的，将依法依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

### **第三十条 举报制度**

为有效净化高新区公租房租赁环境，加强公租房管理工作，杜绝擅房转租、转借的恶劣情况发生，鼓励广大群众进行实名举报。由高新区住房和城乡建设局或管理运营单位对举报内容及事项进行核实，核实无异议的或有异议但不成立的，管理运营单位有权对违规租户（单位）进行清退处理，所产生一切费用由违规租户（单位）自行承担。且该违规租户（单位）5年内不得再次申请。

## **第七章 附 则**

**第三十一条** 本细则未尽事宜按照国家、省、市相关文件并结合高新区实际情况补充调整执行。

**第三十二条** 本细则最终解释权归六盘水高新技术产业开发区管理委员会所有。

**第三十三条** 本细则自公布之日起 30 日后正式实施。六盘水高新技术产业开发区管理委员会 2021 年 12 月 10 日印发的《六盘水高新技术产业开发区公共租赁住房管理实施细则（第三次修订）》（六盘水高新发〔2021〕25 号）予以废止。