| | | | |
|---|---|---|---|
| 索引号： | 11220000013544357T/2011-00412 | 分类： | 城乡建设、环境保护、城乡建设（含住房）;通知 |
| 发文机关： | 吉林省人民政府 | 成文日期： | 2011 年 05 月 09 日 |
| 标题： | 吉林省人民政府关于印发公共租赁住房管理暂行办法的通知 | | |
| 发文字号： | 吉政发〔2011〕18 号 | 发布日期： | 2011 年 05 月 12 日 |

# 吉林省人民政府关于印发公共租赁住房管理暂行办法的通知

吉政发〔2011〕18 号

各市 （州）人民政府，长白山管委会，各县 （市）人民政府，省政府各厅委办、各直属机构：

《吉林省公共租赁住房管理暂行办法》已经２０１１年４月６日省政府第４次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

二〇一一年五月九日

# 吉林省公共租赁住房管理暂行办法

## 第一章　总　　则

**第一条**　为加快发展公共租赁住房，完善住房保障体系，调整城镇住房供应结构，解决城镇住房困难群体的阶段性住房问题，推进城镇化进程，根据住房和城乡建设部等七部委 《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》 （建保〔２０１０〕８７号）等规定，结合我省实际，制定本办法。

**第二条**　本办法适用于我省行政区域内公共租赁住房规划、计划、建设、房源和资金筹集、分配、使用及监督管理。

**第三条**　本办法所称公共租赁住房，是指政府提供政策支持，由各类主体投资，通过新建、改建、购买、租赁等方式，限定套型面积，并以优惠租金标准向符合相应保障条件的家庭供应的保障性住房。

**第四条**　发展公共租赁住房，应遵循“政府组织、社会参与，因地制宜、市场运作，统筹规划、持续发展”的原则，由省政府组织领导，市、县级政府具体实施，实行层级目标责任制管理。

**第五条**　县级以上地方政府住房保障管理部门为本行政区域内公共租赁住房工作的主管部门，负责本行政区域内公共租赁住房政策起草、规划编制、计划制定、组织实施、监督管理等相关工作。

县级以上发展改革、财政、国土资源、规划、住房城乡建设、房产、民政、税务、金融等部门按照各自职责，密切配合，共同做好公共租赁住房有关工作。

## 第二章　房源筹集

**第六条**　公共租赁住房房源筹集包括以下渠道：

（一）政府组织新建。政府采取统建或配建方式，直接投资建设。

（二）企事业单位投资新建。可以利用自有土地建设，也可以通过划拨方式取得国有土地建设。

（三）改建。政府或企事业单位对现有各类房屋按照公共租赁住房标准进行改建的住房。

（四）购买。政府或企事业单位从市场上购买符合条件的住房。

（五）租赁。政府或企事业单位从市场上长期租赁符合条件的各类住房。

（六）其他渠道筹集。

**第七条**　公共租赁住房应满足基本居住需求，具备厨房、卫生间等基本设施，达到使用标准，符合建筑标准规范，达到安全卫生和节能环保要求。可按照职工公寓、新市民公寓、教师公寓、农民工公寓等形式成套建设，也可按照员工集体宿舍形式建设。单套建筑面积原则上不超过６０平方米，集体宿舍严格执行宿舍相关建筑设计规范规定。

**第八条**　为利于引进人才和解决三代同堂、４人以上家庭住房问题，可适当建设部分８０平方米以内的三居室成套住宅，房源比例不超过当地公共租赁住房总量的１５％。

**第九条**　公共租赁住房的选址，应充分考虑城市发展，方便住房困难群众交通、就业、就学、就医、生活等基本需求，合理安排区位布局，加强小区内外市政配套设施建设。公共租赁住房项目立项及相关审批手续，由所在地政府相关部门负责，并报省发展改革、住房城乡建设部门备案。

## 第三章　资金筹集

**第十条**　公共租赁住房应坚持投资主体多元化，实行 “谁投资、谁所有”。

**第十一条**　公共租赁住房资金通过以下渠道筹集：

（一）中央安排的专项补助资金；

（二）省级财政补助资金；

（三）市、县级财政年度预算安排资金；

（四）土地出让净收益中安排的廉租住房保障资金；

（五）银行、非银行金融机构和公积金贷款；

（六）公共租赁住房租金收入；

（七）各类投资主体自筹资金。

各地在土地出让净收益中安排的统筹用于发展廉租住房和公共租赁住房建设的保障资金，应按不低于２０％的比例安排使用，各类开发区土地出让净收益中安排的资金由市、县级财政统一筹集使用。

**第十二条**　公共租赁住房投资、建设、运营、管理等应纳入市场运行轨道，鼓励和支持企事业单位和其他机构投资发展公共租赁住房，提高市场资源的配置效率。有条件的地方可以在新建住房项目中按比例配建公共租赁住房，具体配建事宜由地方政府自行确定。

**第十三条**　政府投资的公共租赁住房的租金收入，实行 “收支两条线”管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款及公共租赁住房的维护和管理。

**第十四条**　经营公共租赁住房租金收入与其他住房经营收入应单独核算，不得混淆。

## 第四章　政策支持

**第十五条**　公共租赁住房建设用地，纳入所在地年度建设用地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，并优先安排。

**第十六条**　公共租赁住房建设用地为国有土地的，以行政划拨方式供应。

公共租赁住房建设涉及可以调整用地性质的原有工业用地、教学用地等，应及时调整用地性质后，以行政划拨方式供应。

**第十七条**　各级公共租赁住房补助资金按照公开、公平、公正、透明的原则，直接补助给投资主体，专项用于新建、改建、购买和租赁公共租赁住房的开支。

**第十八条**　公共租赁住房建设免收行政事业性收费和政府性基金，减半征收经营性收费。

**第十九条**　符合条件的公共租赁住房，可按照《财政部国家税务总局关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》（财税〔２０１０〕８８号）等相关规定，享受税收优惠政策。

**第二十条**　加大金融贷款支持力度，各级财政应予以贷款贴息。有条件的地方可由政府注资成立保障性安居工程专项融资平台，统一负责公共租赁住房贷款融资，简化贷款手续、缩短办理时限，为公共租赁住房建设提供１０年以上、按照人民银行公布的基础利率下浮１０％以上的中长期贷款。

## 第五章　准入管理

**第二十一条**　公共租赁住房的供应范围和供应对象的收入线标准、住房困难标准，由市、县级政府根据当地财政状况、经济发展和居民收入水平、城镇中等偏下收入家庭住房困难情况、物价指数等因素确定，实行动态管理，每年公布一次。

**第二十二条**　我省城镇年满１８周岁，有稳定工作和收入来源，具有租金支付能力，符合所在地政府规定的收入和人均住房面积标准的，可以申请公共租赁住房。具体包括：

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭；

（二）各类有稳定职业的新就业人员；

（三）有稳定职业的进城务工农民工；

（四）企事业单位引进的各类专业技术人才；

（五）大中专院校、职校、机关、企事业单位及外来工作人员中无住房或住房困难的；

（六）符合条件的其他人员。

**第二十三条**　各级政府引进的特殊专业人才、全国或省部级劳模、全国英模、残疾军人、烈士遗属（烈士的父母或抚养人、配偶、子女）、荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭申请公共租赁住房，不受收入标准限制。

**第二十四条**　申请公共租赁住房以家庭为申请单位，每个家庭确定１名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。单身人士申请

公共租赁住房本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请承租 1 套公共租赁住房。

**第二十五条** 申请人按照规定条件，向工作所在地政府住房保障管理机构提出申请。具体申请、审核、公示、轮候办法按《吉林省城镇低收入住房困难家庭廉租住房保障办法》（吉林省人民政府令第２０４号）规定的 “三审两公示”程序执行。符合申请条件的残疾军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属优先承租公共租赁住房。

**第二十六条** 申请租赁公共租赁住房，应提交以下材料：

（一）《公共租赁住房申请表》；

（二）身份证或户口簿复印件；

（三）工作单位提供的工作收入证明；

（四）企事业单位职工需要提供社会保险经办机构的社会保险缴费证明；

（五）住房情况证明；

（六）其他需要提供的材料。

**第二十七条** 企事业单位投资建设的公共租赁住房，面向本单位职工供应的，其供应对象的认定标准和范围，应符合所在地政府的规定，具体范围和标准由企事业单位自行确定，报所在地政府住房保障管理部门备案后执行。

企事业单位建设的公共租赁住房在满足本单位职工后，房源仍有剩余的，由所在地政府住房保障管理部门统一组织，向符合公共租赁住房条件的家庭出租，租金由产权单位收取。

## 第六章 租赁管理

**第二十八条** 公共租赁住房实行合同制管理。出租人与承租人应签订书面租赁合同。《公共租赁住房租赁合同》为格式合同，每次合同期限最长不超过３年。公共租赁住房租赁合同示范文本由省住房城乡建设部门制定，各地参照执行。

**第二十九条** 承租人享有按合同约定租赁期限使用公共租赁住房的权利。

承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行二次装修。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。

**第三十条** 公共租赁住房租金水平，由市、县级政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素，按略低于市场租金水平合理确定，并按

年度实行动态调整。符合廉租住房保障条件的家庭承租公共租赁住房的，可以申请廉租住房租赁补贴。

**第三十一条** 承租人应按租赁合同约定，及时交纳公共租赁住房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务等费用。

公共租赁住房供热费由承租人直接缴存给供热部门，或由产权单位统一代收代缴。

**第三十二条** 公共租赁住房物业管理，纳入所在小区实行统一的物业管理。

**第三十三条** 发展公共租赁住房租赁市场。各级住房保障管理部门可以委托经认定的房屋租赁机构，将市场中能够长期租赁、符合条件的房屋作为公共租赁住房，向符合公共租赁住房供应条件的家庭出租。租赁合同应向所在地市、县级政府住房保障管理部门备案。

## 第七章 退出管理

**第三十四条** 承租人租赁期满的，应退出公共租赁住房。需要续租的，应在合同期满 3 个月前重新申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

**第三十五条** 承租人通过购买、获赠、继承等方式在申请公共租赁住房所在地获得其他住房的，或在租赁期内超过政府规定的收入标准的，应当退出公共租赁住房。

**第三十六条** 公共租赁住房承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公共租赁住房，其行为记入信用档案， 5 年内不得申请公共租赁住房。

（一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

（二）擅自转租、出借或造成重大损失的；

（三）改变公共租赁住房结构或使用性质的；

（四）承租人无正当理由连续空置 6 个月以上的；

（五）拖欠租金累计 6 个月以上的；

（六）在公共租赁住房中从事违法活动的；

（七）违反租赁合同约定的；

（八）违反国家有关规定的其他行为。

**第三十七条**　承租人租赁合同期满或租赁合同终止的应当退出公共租赁住房。确有特殊困难的，给予一定的过渡期限；无正当理由拒不腾退的，按合同约定依法处理。

## 第八章　出售管理

**第三十八条**　政府组织建设的公共租赁住房建成5年后，可以向符合经济适用住房供应条件的承租人出售。

企事业单位和机构投资建设的公共租赁住房，建成１０年内不得改变公共租赁住房属性，１０年后产权人可以对外销售。

**第三十九条**　公共租赁住房出售价格由所在地政府物价部门会同财政、住房保障部门根据当地实际情况研究确定，定期向社会公布。

**第四十条**　公共租赁住房出售时，属划拨供应的土地按划拨时应交土地出让金标准补交；转变用地性质的按转变性质时同期应交出让金标准的５０％补交。

## 第九章　监督管理

**第四十一条**　市、县级政府住房保障管理机构应当建立公共租赁住房档案，详细记载规划、计划、建设、房源、分配、使用和管理情况。详细记载承租人和购房人的申请、审核、轮候、配租、配售以及违法违约情况等有关信息。

**第四十二条**　各级住房保障管理机构应当组织对承租或购买公共租赁住房人员履行合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人应当予以配合，如实提供资料。

**第四十三条**　禁止房地产中介机构接受公共租赁住房承租人委托代理转让、出租或者转租，违反规定的由相关部门对房地产中介机构依法处理。

**第四十四条**　公共租赁住房的规划、计划、建设、分配、使用和管理工作应当接受社会的监督。有关部门接到对违法违纪行为进行检举和控告的，应当依照各自职责及时核实并作出处理。

**第四十五条**　有关行政管理部门的工作人员在公共租赁住房规划、计划、建设、分配、使用和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依据相关法律法规规定追究责任。

## 第十章　附　　则

**第四十六条**　各市、县可根据本办法制定实施细则，并报省住房城乡建设部门备案。

**第四十七条**　本办法自印发之日起施行。