

陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会文件

秦汉管字〔2020〕18号

陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会 关于印发《陕西省西咸新区秦汉新城公共租赁住房 分配管理实施细则》的通知

党委管委会各部门、集团公司、各垂管单位，各街办（镇）：

《陕西省西咸新区秦汉新城公共租赁住房分配管理实施细则》已经管委会研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会

2020年3月11日

陕西省西咸新区秦汉新城公共租赁住房 分配管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为了加强对公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，制定本办法。

第二条 秦汉新城住房保障管理中心负责新城公共租赁住房分配、管理等工作。

秦汉新城住房保障管理中心依托当地街道办事处（乡镇人民政府）和相关部门，做好保障性住房的分配和管理工作。

第二章 保障对象

第三条 公共租赁住房保障对象及申请条件：

在新城规划范围内，城镇低收入住房困难家庭、中等收入以下住房困难家庭和外来务工人员中的住房困难者。收入标准以新城统计部门发布的年度报告为准。

符合下列条件的可依照本办法申请租赁 1 套保障性租赁住房：

（一）本地户籍。收入符合城镇中等以下或低收入家庭条件；申请人及其子女、父母等家庭成员在新城辖区内名下无宅基地（不包含因城改、棚户区改造征收后无住房的）、无商品住房，或人均住房建筑面积低于陕西省城镇人均住房建筑面积的 60%。

因地质灾害、危房改造导致自有住房需改造或新建的，可根据本办法申请一套租赁住房，过渡至自有住房建成。

(二)外地户籍。收入符合城镇中等以下或低收入家庭条件；在新城辖区内稳定就业 1 年以上的，且就业单位营业执照的发证部门是秦汉新城工商登记机关；申请人及其子女、父母等家庭成员在秦汉新城辖区内名下无住房，或人均住房建筑面积低于陕西省城镇人均住房建筑面积的 60%；

符合其它条件但不符合收入条件的，可按照住房保障管理中心规定的闲置房源调配规则申请。

第三章 申请程序

第四条 居民申请租用公共租赁住房，根据《西咸新区秦汉新城公共租赁住房申请表》（附件）要求，提供相关材料。

(一)家庭申请的，须确定 1 名具有完全民事行为能力且符合申请条件的家庭成员为申请人，其配偶和具有法定赡养、抚养、关系的共同居住生活人员为共同申请人。

(二)单身人士申请的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来新城工作人员可以作为单身人士申请。

(三)多人合租的，合租人均须符合申请条件，且人数不超过 3 人，并确定 1 人为申请人，其他人为共同申请人。

(四)用工单位为职工统一申请的，职工须符合申请条件，由单位集中申请办理，作为集体宿舍管理使用。

第五条 秦汉新城住房保障管理中心会同有关部门，对申请人提交的申请材料进行审核。

经审核，对符合申请条件的申请人，应当予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当进行通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向秦汉新城住房保障管理中心申请复核。秦汉新城住房保障管理中心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 轮候与配租

第六条 对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排保障性租赁住房，轮候期不超过 3 年。

第七条 公共租赁住房房源确定后，秦汉新城住房保障管理中心应当制定配租方案并向社会公布。

配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，供应对象范围，意向登记时限等内容。

第八条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到所在地街道办事处进行意向登记。

秦汉新城住房保障管理中心会同有关部门，在 15 个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

第九条 对复审通过的轮候对象，秦汉新城住房保障管理中心可以采取综合评分、随机摇号等方式，确定配租对象与配租排序。

综合评分办法、随机摇号方式及过程、结果应当向社会公开。

第十条 配租对象与配租排序确定后应当予以公示。公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择保障性租赁住房，配租结果应当向社会公开。

第十一条 复审通过的轮候对象，享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等，可以优先安排保障性租赁住房。优先对象的范围和优先安排的办法由秦汉新城住房保障管理中心根据本地区实际情况确定，报秦汉新城管委会批准后实施并向社会公布。

第十二条 配租对象选择公共租赁住房后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位与配租对象签订书面租赁合同。

第十三条 公共租赁住房租赁期限不超过3年。

第十四条 公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。

第五章 续租与退出

第十五条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向秦汉新城住房保障管理中心提出申请。秦汉新城住房保障管理中心应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营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 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

- (一) 提出续租申请但经审核不符合续租条件的;
- (二) 租赁期内, 通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的;
- (三) 租赁期内, 承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的, 公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当为其安排合理的搬迁期, 搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

第十七条 房产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第六章 租金管理

第十八条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护, 确保公共租赁住房的正常使用。

政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决, 不足部分由财政预算安排解决; 社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第十九条 公共租赁住房租金标准由秦汉新城住房保障管理中心会同发改、财政部门共同定价。

第二十条 公共租赁住房租金由陕西西咸新区秦汉物业管理有限公司负责收取, 由秦汉新城财政局进行储存, 专项用于公共租赁住房管理和房屋维护。

第二十一条 公共租赁住房的修缮维护、设备维修更新以及房屋空置期间产生的物业等相关费用从租金中列支。

第二十二条 公共租赁住房维修计划由小区物业公司、社区管理机构共同申报，住房保障管理中心负责确认维修内容，财政局审定维修价格后拨付相关资金。

第七章 法律责任

第二十三条 以欺骗提供虚假资料等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由秦汉新城住房保障管理中心处以 1000 元以下罚款，取消其轮候或租赁资格，且十年内不得再次申请。

第二十四条 承租人有下列行为之一的，由秦汉新城住房保障管理中心记入公共租赁住房管理档案，处 3000 元以下罚款，并取消租赁资格：

- (一) 转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- (二) 改变所承租公共租赁住房用途的；
- (三) 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- (四) 在公共租赁住房内从事违法活动的；
- (五) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
- (六) 无正当理由连续 6 个月拖欠租金。

有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起十年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第八章 附 则

第二十五条 本办法未尽事宜，按照国家有关规定执行。

第二十六条 本办法由秦汉新城住房保障管理中心负责解释，自2020年4月1日起实施。