



永顺县人民政府公报

YONG SHUN XIAN REN MING ZHENG FU GONG BAO

第 8 期

永顺县人民政府公报

YONG SHUN XIAN REN MING ZHENG FU GONG BAO

第3期

永顺县人民政府办公室

2023年8月30日

目 录

永顺县人民政府办公室关于印发
《永顺县公共租赁住房管理实施
细则》的通知……………1

主管：永顺县人民政府
主办：永顺县人民政府办公室

编辑委员会

主任：张艳阳

副主任：谭卫和

编委：刘 华 彭忠奎

梁庆丰 严其万

伍 洋 张伟民

主 编：向武波

YSDR—2023—01005

**永顺县人民政府办公室
关于印发《永顺县公共租赁住房管理实施细则》
的通知**

永政办发〔2023〕12号

各乡镇人民政府，县直相关单位：

《永顺县公共租赁住房管理实施细则》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

永顺县人民政府办公室

2023年8月22日

永顺县公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为进一步规范公共租赁住房管理，提高服务管理水平，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 号）、《湖南省公共租赁住房管理办法》（湘建保〔2021〕188 号）、《湘西自治州公共租赁住房管理办法》（州住建发〔2022〕124 号）和《湘西自治州城市特殊困难群体帮扶工作实施方案（试行）》（州办〔2021〕18 号）等有关规定，结合我县实际，特制定本细则。

第二条 本实施细则所称公共租赁住房是指政府筹集建设的公共租赁住房（含原廉租住房），限定租金水平，面向符合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（含进城务工人员）出租的保障性住房。

第三条 本实施细则所称无住房是指在我县城内无自有住房，包括自建私房、房改房、集资房、拆迁安置房（含待入住）、商品房（含已签订合同未取得产权证）等，申请家庭自申请之日起前 2 年内出售、赠与、自行委托拍卖房产的（因病、事故等特殊情况除外）不算无住房；住房困难是指家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米（含 13 平方米）。

第四条 本实施细则所称新就业无房职工是指大中专毕业生毕业后 2 年内在我县行政事业单位就业的，与用人单位签订 2

年以上(含 2 年)劳动合同,并连续缴纳社保 1 年以上(含 1 年),在我县无自有住房的人员。

第五条 本实施细则所称外来务工人员是指非永顺县户籍、在永顺县务工,与用人单位签订 2 年以上劳务合同(含 2 年),并缴纳社保 1 年以上(含 1 年)的人员;进城务工人员是指具有永顺县户籍,在永顺县务工,与用人单位签订 2 年以上劳务合同(含 2 年),并缴纳社保 1 年以上(含 1 年)或半年工资发放流水的人员。

第二章 保障对象、方式、标准及条件

第六条 本地城镇低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭,新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员(含进城务工人员)和各类园区企业职工等符合本地公共租赁住房准入条件的应纳入公共租赁住房保障范围。

第七条 公共租赁住房的保障方式分实物配租和发放租赁补贴两种。实物配租和发放租赁补贴的具体规定由县住房保障服务中心根据我县实际情况制定,报县人民政府批准后向社会公布。

第八条 县住房保障服务中心要合理确定租赁补贴的发放规模、发放对象和补贴面积与标准,建立动态调整机制,报县人民政府批准后向社会公布。

第九条 发放租赁补贴的户数列入县城镇保障性安居工程年度计划,县财政部门要根据我县公共租赁住房年度建设计划和

租赁补贴发放规模以及财政承受能力，统筹各项资金用于公共租赁住房房源筹集、租赁补贴发放。

第十条 租赁补贴建立阶梯式发放标准：城镇低保人员每季度 525 元，其余类型人员每季度 450 元；一般不低于本地市场住房租金水平的 40%，不高于本地市场住房租金水平的 70%。户均租赁补贴面积不超过 60 平方米。租赁补贴标准应根据市场租金水平适时进行动态调整，原则上每 3 年调整一次。

租赁补贴应按月或季度使用财政补贴资金“一卡通”系统发放，在每年 12 月 15 日前完成年度最后一次租赁补贴发放。

申请保障性住房以家庭为单位进行申请，配租标准为一户一套。

第十一条 申请公租房的低保家庭及中等偏下收入家庭应具备以下条件：

（一）申请人必须是户主，年满 18 周岁、具有完全民事行为能力；户主不具有完全民事行为的，应推举具有完全民事行为能力的同一户籍其他家庭成员作为申请人，并提供相关委托公证或承诺公证；

（二）在本地无自有住房（除因病、事故等特殊情况下，申请家庭自申请之日起前 2 年内出售、赠与、自行委托拍卖房产的，不属于无自有住房的情形）或者住房面积人均低于 13 平方米的；

（三）保障对象为二级以上残疾人的（必须配备监护人）；

（四）无住房或住房困难；

(五) 申请对象及家庭成员未享受过保障性住房;

(六) 申请人及家庭成员中无消费性车辆、无商业用房、无缴纳大额个税登记信息、无缴纳行政事业单位住房公积金信息等(新就业人员不受限制);

(七) 未享受过房改购房、集资建房、经济适用住房拆迁安置房等政策;

(八) 符合我县规定的其他条件。

第十二条 申请公租房的外来务工人员(含进城务工人员)及新就业人员应具备下列条件:

(一) 大中专毕业生在毕业后 2 年内就业;

(二) 已与本县用人单位依法签订 2 年以上(含 2 年)的劳动(聘用)合同,连续缴纳社会养老保险 1 年以上(含 1 年)或用人单位发放工资半年流水(新就业人员不受限制);

(三) 收入稳定,有能力支付租金;

(四) 无住房或住房困难;

(五) 无消费性车辆、无商业用房、无缴纳大额个税登记信息、无缴纳行政事业单位住房公积金信息等(新就业人员不受限制);

(六) 符合我县规定的其他条件。

第三章 申请与审核

第十三条 建立健全常态化申请受理机制,做到随时申请,

及时受理，方便群众办事。

第十四条 保障性住房申请对象以家庭为单位向县住房保障服务中心提出书面申请。户主为申请人，与申请人同一户籍的家庭成员及不同户籍的夫妻双方应作为共同申请的家庭成员参与申请。夫妻双方不在同一户籍的，只能由一方作为申请人提出申请。

未成年子女以法定抚养方的家庭成员参与申请。

新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房的，本人可向县住房保障服务中心或乡镇人民政府申请，也可由用人单位向县住房保障服务中心统一申请。对在各类园区建设面向用工单位或者各类园区就业人员，以及企事业单位建设面向本单位员工配租的公共租赁住房，可由用人单位代表本单位职工申请。

符合条件的申请人家庭只能承租一套公共租赁住房。

第十五条 申请人应当按照公共租赁住房管理规定，如实提交申请材料，签订申请材料真实性承诺书。申请人应当书面同意审核机关调查核实其申报信息。

建立申请人准入部门联合审核制度。审核机关调查核实申请人申报信息时，相关机构应当积极配合，依规免收相关费用。

县住房保障服务中心负责审核申请人享受集资建房、经济适用房、住房补贴等住房保障政策情况。

县民政部门负责审核申请人婚姻登记状况、社会救助、家庭

收入认定等相关情况。

县公安部门负责审核家庭成员户籍状况、居住证办理和车辆信息等情况。

县自然资源部门负责依法查询申请人及家庭成员已登记的房产情况（包括商铺、车位等非住宅资产）等情况。

县人力资源和社会保障部门负责审核申请人社会保险缴纳情况。

县退役军人事务部门负责审核申请人是否享受优抚情况。

县市场监督管理部门负责提供申请人从事个体工商或投资办企业等登记信息。

县税务部门负责提供申请人相关的完税信息。

县住房公积金管理部门负责提供申请人住房公积金缴存及贷款情况。

第十六条 保障性住房申请对象应提供以下申请材料：

- （一）家庭成员身份证和户口簿；
- （二）已婚家庭成员的婚姻证明；离婚人员，提供离婚证、判决书、财产分割协议及申请当月的更新户口簿；
- （三）县民政局出具的收入证明；
- （四）县自然资源局出具的无房证明；
- （五）县交警大队提供的申请人及家庭成员无车辆证明；
- （六）州住房公积金中心永顺管理部提供的申请人及家庭成

员公积金缴纳及贷款等证明；

（七）县税务局提供的申请人及家庭成员个人所得税缴纳证明；

（八）县人社局提供的申请人及家庭成员的养老保险金认定证明；

（九）申请人所在用人单位提供的劳动用工合同、缴纳 1 年以上（含 1 年）社保证明或半年工资流水（仅限进城务工人员）。

第十七条 对公共租赁住房申请按照以下程序审核：

（一）乡镇人民政府应当自受理申请之日起 20 个工作日内，组织村（社区）对申请人家庭收入、财产和住房状况等进行调查核实，提出初审意见，并在申请人所在村（社区）公示，将初审意见和申请材料一并报送县住房保障服务中心审核。

（二）县住房保障服务中心应当自收到初审意见和申请材料之日起 15 个工作日内，根据自然资源、民政等部门对申请人家庭现有住房状况、家庭收入、财产等核定情况，审核其是否符合住房保障条件。经审核，对符合条件的申请人要在县人民政府门户网站和申请人居住地予以公示，公示期为 7 天，经公示无异议的登记为住房保障轮候对象，并向社会公布；经公示有异议不符合申请条件的，应当书面或电话通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议的，可以向县住房保障服务中心申请复核。县住房保障服务中心应当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或电话告知申请人。

对各类园区稳定就业的外来务工人员申请各类园区建设的公共租赁住房的，由各类园区管理机构组织相关部门对申请对象进行审核；对审核合格的申请对象列入轮候保障对象范围，并将轮候对象名单报县住房保障服务中心备案。

第十八条 公共租赁住房保障实行年审制度，县住房保障服务中心应组织对正在实施的保障对象于每年 12 月 25 日前完成资格复核，由县民政、公安、自然资源、市场监督管理等相关部门和乡镇人民政府对保障对象家庭人口、收入、财产、住房、商事登记等情况进行联合审核。对个人和家庭情况发生变化不再符合保障条件的保障对象，应及时进行清退或取消轮候资格，并书面告知。

申请人死亡或申请人离异后搬离承租房的，其家庭成员应对申请人申请变更。县住房保障服务中心应及时会同相关部门对变更申请人的资格联合审核，对符合保障条件的，可签订续租合同；对不符合保障条件或未申请变更的应书面告知，并及时进行清退。

第四章 分配与管理

第十九条 经审核通过的保障性住房实物配租申请对象，由县住房保障服务中心制定公共租赁住房分配方案，内容应包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、保障对象范围、意向登记时限和地点等，并向社会公示。按照公示批次的先后，采取

轮候、公开摇号的方式确定具体户室，重疾重残申请对象可调换低楼层。所有摇号中选名单由县住房保障服务中心现场进行公布。

第二十条 公共租赁住房配租实行轮候制度。轮候期一般不超过3年。在轮候期内，对申请实物配租的保障对象符合本地租赁补贴保障条件的，经本人申请并提供房屋租赁相关资料的，可予以发放租赁补贴。对符合保障条件、超过轮候期仍未分配公共租赁住房的，必须发放租赁补贴。对纳入上级规定的城市特殊困难群体三类人员的，由县财政部门按上级部门具体文件进行补贴。

租赁补贴发放范围原则上为县城区。

第二十一条 优化轮候规则，坚持分层实施，梯度保障，应保尽保。对城镇中等偏下收入住房困难家庭在轮候期内可以采取租赁补贴方式先进行保障；对新就业无房职工和城镇稳定就业外来务工人员等新市民，在城镇中等偏下收入住房困难家庭优先应保尽保后，可考虑为其解决阶段性住房困难问题。对环卫、公交等公共服务行业以及重点产业符合条件的青年职工和外来务工人员实施重点保障。对符合本县公共租赁住房保障条件的优抚对象、伤病残退休军人、消防救援人员、城镇残疾人家庭、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭及纳入我县规定的城市特殊困难群体三类人员等，在同等条件下，可优先分配。对符合本县住房保障条件且有未成年子女特别是生育三孩的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予优先照顾。

第二十二条 复审通过的轮候对象，有以下情况之一的视同放弃当次住房保障资格，且 2 年内不再予以住房保障，超出 3 年轮候期的，必须重新申请：

- （一）未在规定时间内、地点参加选房的；
- （二）参加选房但放弃所选定的住房的；
- （三）已选房但未在 30 个工作日内签订租赁合同的；
- （四）签订租赁合同后 6 个月未入住的；
- （五）其他放弃住房保障的情况。

第二十三条 在各类园区建设的公共租赁住房优先保障本单位和园区就业务工人员。剩余房源由县住房保障服务中心纳入我县公共租赁住房房源统一管理，统筹配租给我县其他保障对象。

第二十四条 在各类园区建设的公共租赁住房，由各类园区管理机构或其委托的运营管理机构制定分配方案。准入条件、分配方案须报县住房保障服务中心审查，分配情况须备案。

第五章 使用与退出

第二十五条 公共租赁住房分配对象选择公共租赁住房后，应在规定时间内与县住房保障服务中心或其委托的运营管理机构签订公共租赁住房租赁合同。租赁合同签订后应当在 30 日内将合同报县住房保障服务中心备案。

公共租赁住房租赁合同应当载明合同承租人身份信息、房屋

位置、用途、面积、结构、室内设施和设备状况、租赁期限、租金数额和支付方式、使用要求及物业服务、房屋维修责任、收回（退回）住房的情形、违约责任及争议解决办法等内容。

公共租赁住房的租赁期限一般不超过 5 年，其中新就业无房职工的租赁期限不超过 3 年。租赁期满仍符合保障条件需要续租的，承租人应当在租赁期满 3 个月前向房屋所有权人或其委托的运营管理机构申请续租。经原审核机关审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

第二十六条 公共租赁住房的租金标准，由县发改局会同县住房保障服务中心统筹考虑我县经济社会发展及市场租金水平、建设成本、保障对象支付能力等因素分类分档确定，实行政府指导价管理的公共租赁住房租金标准在制定和调整时可按照不超过同地段或同区域、同类型住房市场租金水平的 70% 确定，具体调整由县住房保障服务中心按规定组织评定或委托第三方评估机构评估后组织认定，并根据实际情况确定租金减免条件和标准；公共租赁住房租金可根据市场租金水平适时进行动态调整，原则上调整周期不低于 3 年，并报县人民政府同意后，向社会公布实施。

第二十七条 公共租赁住房承租人应当根据合同约定，按时支付租金。承租人收入低于规定减免标准的、属于特殊困难群体或政府认定的特定对象，可以依照有关规定申请租金减免。

第二十八条 共有产权的公共租赁住房，按照政府和共有产

权人的出资比例确定产权份额，承租人应缴纳政府所占份额部分的租金。

第二十九条 公共租赁住房由县住房保障服务中心及其委托的运营管理机构共同管理。县住建局应落实房屋使用安全主体责任，承租人应按设计用途使用房屋，严禁擅自变动建筑主体和承重结构。县住房保障服务中心及其委托的运营管理机构应当负责公共租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用，应当督促承租人遵守公共租赁住房小区公共区域的安全秩序、卫生保洁等物业管理规定，承租人按合同约定承担相关费用。

第三十条 县住房保障服务中心可按规定通过政府购买服务方式实施公共租赁住房运营管理和维护等服务事项，应合理确定购买内容，公开择优确定承接主体，规范服务标准，全面实施绩效管理，切实提升公共租赁住房运营管理专业化、规范化水平。

第三十一条 县住房保障服务中心及其委托的运营管理机构不得改变公共租赁住房性质、用途及其配套规划设施的用途。

第三十二条 因就业、子女就学等原因承租人之间需要调换公共租赁住房的，经县住房保障服务中心同意，可以互换所承租的公共租赁住房。由县住房保障服务中心或者其委托的运营管理机构负责实施调换，并进行备案。

第三十三条 承租人不得转借、转租、转卖、擅自装修所承租的公共租赁住房或改变其用途。承租人确需装修的，应当取得

县住房保障服务中心或其委托的运营管理机构同意。

第三十四条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- （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。

承租人拒不退回公共租赁住房的，县住房保障服务中心应当责令其限期退回；逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。

第三十五条 建立保障对象退出的部门联合审核制度。保障对象通过购买、受赠、继承等方式获得住房，或收入等情况发生变化，或违规使用公共租赁住房的，由县自然资源、民政、住房保障、公安、司法、市场监督管理等相关部门负责联合审查，不再符合住房保障条件的，县住房保障服务中心根据相关部门出具的审核意见，取消其保障资格，书面告知并说明理由。

不再符合条件的承租人，应当在收到县住房保障服务中心腾退通知后 30 日内腾退所承租的公共租赁住房。期满承租人不腾退公共租赁住房，且确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；期满承租人有自有住房却拒不腾退的，县住房保障服务中心可以

依法申请人民法院强制执行。

第三十六条 承租人累计 6 个月以上拖欠租金及长期拒不缴纳租金的，视同承租人自动放弃该套房屋的承租权，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，县住房保障服务中心或者其委托的运营管理机构依法申请人民法院强制执行退房。

第三十七条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，县住房保障服务中心不予受理，并记入公共租赁住房管理档案，上报州住房城乡建设部门备案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由县住房保障服务中心依据《湖南省公共租赁住房管理办法》相关规定依法依规处理，并记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公共租赁住房之日起 5 年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十八条 公共租赁住房及住户的社会管理，纳入所在社区综合管理。乡镇人民政府和公安、民政、卫生健康、人力资源社会保障、教育、城市管理等部门应当按照各自职责，做好相关工作。

第六章 资产与权属管理

第三十九条 公共租赁住房应按投资主体确定房屋权属。政

府（各类园区）投资建设的公共租赁住房，其产权归县人民政府（各类园区）所有。

第四十条 政府与企事业单位共建以及经批准的不同投资主体合作建设的公共租赁住房，根据出资比例明晰产权，避免国有资产流失。企事业单位投资自建的公共租赁住房，其产权归企事业单位所有。

第四十一条 公共租赁住房应明确其权属，办理不动产登记，并按规定登记入账和编制资产报告。

第四十二条 政府投资建设、企业和其他机构捐建及房地产开发项目中配建并依据土地出让条件和合同约定收回或回购的公共租赁住房（廉租住房），产权归县人民政府所有。房屋产权人可登记为县住房保障部门，也可登记为县人民政府授权的国有资产管理机构。

第四十三条 公共租赁住房不得用于融资抵押和抵押担保。

第四十四条 各类园区配建公共租赁住房、县城乡镇公共租赁住房、长期闲置的公共租赁住房，在确保保障水平不降低，中央、省级补助资金和国有资产不流失的前提下，由县人民政府向州、省人民政府申请批准后，按规定分类盘活和处置。公共租赁住房资产处置收入，按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入县级国库，实行收支两条线管理。

第四十五条 县住房保障服务中心应加强公共租赁住房资

产管理，对配建在卫健、教体、林业、乡镇人民政府等定向单位的公共租赁住房，公租房承租人员资格由定向单位自行审核，并签订公租房租赁合同；签订租赁合同后 30 日内须到县住房保障服务中心进行登记备案。定向修建公租房的租金由各单位负责统一收缴并于 9 月底将租金上缴县财政，交纳租金发票送县住房保障服务中心登记备案，逾期不缴纳租金的，由县住房保障服务中心上报县人民政府同意后由财政部门代扣。公租房租金实行收支两条线管理，专款专用于公租房维护、维修、后续管理等。

第四十六条 政府投资的公共租赁住房后续管理资金实行专项管理、专账核算、专款专用。县住房保障服务中心应于当年第四季度根据下年度公共租赁住房后续管理工作计划，编制下年度公共租赁住房后续管理费用预算报同级财政部门审核。县财政部门应将公共租赁住房后续管理费用纳入本级财政年度预算。

第七章 监督管理

第四十七条 县住房保障服务中心应按照省、州下达的公共租赁住房分配入住率及租赁补贴资金发放的年度考核指标，加强公共租赁住房分配入住及租赁补贴资金发放目标管理。

县住房保障服务中心和发展改革、公安、民政、财政、自然资源、审计、税务等部门履行住房保障工作职责情况纳入县人民政府监督考核。

第四十八条 县住房保障服务中心要充分利用公租房管理信息系统和智能物业管理等信息化手段，动态监测住房保障对象户籍、家庭人口、住房、收入和财产状况变化等情况，提升监管效能。任何单位或公租房管理相关工作人员不得参与或隐瞒公租房转租、转借、非法经营等违规行为。

第四十九条 县住房保障服务中心和其他有关部门应当设立公共租赁住房管理举报电话、信箱等，并在服务大厅和县政府门户网站公布举报电话。有关部门和单位收到举报、投诉后，应当依法及时核实、处理。

第五十条 县住房保障服务中心和其他有关部门及其工作人员，不履行住房保障工作职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究直接负责的主管人员和其他直接责任人的责任。涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

第五十一条 房地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。违反规定的，由其行业主管部门依法对其处理，并依法列入房屋经纪行业失信行为黑名单。

第八章 附 则

第五十二条 本实施细则由县住房保障服务中心负责解释。

第五十三条 本办法自发布之日起施行，有效期为5年。法律、法规、规章和国、省、州政策另有规定的从其规定。