

DEDR-2023-0060002

东阿县住房和城乡建设局
东阿县发展和改革局
东阿县教育和体育局
东阿县公安局
东阿县民政局
东阿县财政局
东阿县人力资源和社会保障局
东阿县自然资源和规划局
东阿县退役军人事务局
东阿县行政审批服务局
东阿县大数据局
国家税务总局东阿县税务局
东阿县住房公积金管理中心

东住建字〔2023〕13号

关于印发《东阿县公共租赁住房管理工作 实施细则》的通知

各乡镇（街道）、县直有关部门（单位）：

根据聊城市住建局等13个部门联合下发的《关于进一步加强

聊城市公共租赁住房管理工作的意见》要求，结合我县实际，经研究，制订了《东阿县公共租赁住房管理工作实施细则》，现印发给你们，请结合工作实际，认真贯彻执行。

东阿县住房和城乡建设局



东阿县发展和改革局



东阿县教育和体育局



东阿县公安局



东阿县民政局



东阿县财政局



东阿县人力资源和社会保障局



东阿县自然资源和规划局



东阿县退役军人事务局



东阿县行政审批局



(此页无正文)



东阿县大数据局



国家税务总局东阿县税务局



东阿县住房公积金管理中心

2023年11月7日

东阿县公共租赁住房管理工作 实施细则

第一章 总 则

第一条 为提高我县公共租赁住房（以下简称“公租房”）保障水平，确保分配公平，运营规范，切实解决我县城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员等群体的住房困难，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部2012年第11号令）、《住房和城乡建设部等4部委关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《山东省人民政府办公厅转发省住房城乡建设厅等部门〈关于加快发展公共租赁住房的实施办法〉的通知》（鲁政办发〔2010〕45号）和《关于进一步加强聊城市公共租赁住房管理工作的意见》（聊建字〔2022〕62号）文件精神等要求，结合我县实际，制定本实施细则。

第二条 本细则所称的公租房保障，是指面向符合条件的城镇中等偏下及以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，通过出租公租房或发放租赁补贴的方式，保障其享有基本的居住条件。

本细则所称的公租房是指政府投资建设（筹集），或者政府提供政策支持，限定套型面积和租金标准，面向符合条件的城镇住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员，实行有限期承租和有偿居住的保障性住房。

企事业单位自建公租房由产权人分配运营，住房城乡建设主管部门监督管理。企事业单位自建公租房在优先满足本单位住房困难职工需求前提下，富余房源可向周边有居住需求的居民出租。

第三条 以政府为主提供基本保障。县人民政府是公租房保障管理工作的责任主体，坚持既尽力而为又量力而行，结合实际科学合理制定公租房供应计划，坚持实物保障与租赁补贴并举。

住房和城乡建设主管部门为当地公租房的行政主管部门。负责科学合理设定公租房保障年度工作目标；负责政府投资建设（筹集）公租房、运营维护管理、租赁补贴等资金的预决算；负责政府投资建设（筹集）公租房租金收缴并及时足额缴入国库；负责政府投资建设（筹集）公租房分配、运营维护管理和租赁补贴发放的牵头联络等工作。

财政部门负责（政府投资建设的）公租房建设（筹集）、运营维护管理和租赁补贴等资金保障工作。

发改部门（或行政审批部门）负责公租房建设项目立项、租金标准核定等工作。

自然资源部门负责根据住房城乡建设主管部门提供的公租

房建设用地需求将公租房建设用地纳入年度土地供应计划；负责提供申请人员的不动产登记信息有关情况。

民政部门负责公租房中等偏下及以下收入住房困难家庭的收入核定，提供其享受特困人员供养、最低生活保障情况，提供公租房申请人员的婚姻状况；负责将公租房保障情况纳入社会大救助体系综合管理平台。

退役军人事务部门负责提供公租房申请人员优抚对象身份信息等有关情况。

人力资源社会保障部门负责提供公租房申请人员社保缴费信息等有关情况。

税务部门负责对公租房的建设和运营管理，按照国家有关规定给予税收优惠；负责提供公租房申请人员纳税信息等有关情况。

公安部门负责提供公租房申请人员的车辆信息及家庭成员信息情况；对有关部门在清退不符合公租房保障条件人员期间，产生阻碍国家机关工作人员依法执行职务的，依照法律规定妥善处置。

教育体育部门负责统筹安排符合入学条件的公租房承租人子女接受义务教育。

住房公积金管理机构负责提供公租房申请人员住房公积金缴纳信息等有关情况。

行政审批部门负责提供申请家庭从事个体经营等有关工作。

大数据部门协调推动有关部门，通过一体化大数据平台和住房保障资格大数据审核系统为公租房保障审核所需数据提供在线查询技术支持等。

第二章 公租房房源筹集与管理

第四条 公租房建设规划和年度计划由住房城乡建设主管部门会同发改、财政、自然资源等部门，结合本地经济社会发展状况、城乡总体规划、土地利用总体规划、产业政策、人口政策、公租房的需求情况和财政承受能力，并充分考虑租赁对象工作、生活便利等因素，合理编制，报本级政府批准后实施。

第五条 公租房房源筹集渠道主要包括：

（一）政府直接投资建设、收购或租赁的公租房；

（二）政府在较大新建住宅项目（含新建商品住房、城镇棚户区改造等项目）中配建的公租房；

（三）住房困难职工较多的企业、外来务工人员集中的开发区、工业园区和产业园区，根据用工数量，在产业园区配套建设行政办公及生活服务设施的用地中，可通过集中建设或长期租赁、配建等方式，增加集体宿舍形式的公租房供应，面向用工单位或园区就业人员出租的公租房；

（四）社会捐赠及其他渠道筹集的公租房。

第六条 政府投资新建公租房以配建为主，也可相对集中建

设。企业和其他社会组织新建公租房，应向住房城乡建设主管部门提出申请，符合公租房规定的，纳入当地公租房建设计划，报政府批准后实施。

第七条 公租房既可以是成套住房，也可以是集体宿舍。新建成套公租房，套型建筑面积应严格控制在60平方米以内。以集体宿舍形式建设的公租房，应符合宿舍建筑设计规范的有关规定。

第八条 政府投资建设公租房，以划拨方式供应土地为主，纳入年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出。储备土地和收回使用权的国有土地，优先安排公租房建设。

第九条 企业和其他社会组织投资建设公租房的建设用地，可以采取出让、租赁或作价入股等方式有偿供应，并将所建公租房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等作为土地供应的前置条件，所建住房只能租赁，不得出售。

第十条 公租房建设（筹集）和运营，按照国家有关规定给予税收优惠。对公租房建设（筹集）涉及的城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，按照国家优惠政策执行。

第十一条 公租房应符合安全卫生标准和节能环保要求确保工程质量安全，公租房的竣工验收和质量保修，按照国家和省市有关规定执行。

第十二条 公租房建设实行“谁投资、谁所”，并在房地产登记簿和权属证书上载明公租房性质；属于共有的，应当注明共

有份额，在公租房性质不变的前提下，投资者权益可以依法转让。

第三章 公租房资金筹集与管理

第十三条 公租房的资金来源，主要包括：

- （一）中央和省级财政下达的公租房补助资金；
- （二）从住房公积金增值净收益中提出的公租房补充资金；
- （三）财政预算安排用于公租房的建设、收购、维护、管理和租赁补贴资金；
- （四）各类企业及其他组织筹集的公租房资金；
- （五）通过融资方式筹集的公租房资金；
- （六）出租公租房及配套设施回收的资金；
- （七）社会捐赠等其他渠道筹集的公租房资金。

第十四条 政府管理的公租房资金实行项目预算管理，由项目主管部门负责编制年度预算，专项用于公租房建设（筹集）、运营维护管理和租赁补贴等支出；政府管理的公租房租金收入，由公租房管理部门及时足额收缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。

第十五条 企业单位利用自有土地建设的公租房和其他社会机构建设的公租房，租金的收入和支出由产权单位按照有关规定自行管理。

第四章 保障范围及标准

第十六条 保障范围。符合公租房（租赁补贴）保障条件的特困人员家庭、城市低保住房困难家庭、城市低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员，均可申请公租房（租赁补贴）保障，均以家庭（含单身家庭）为单位实施保障。

（一）特困人员家庭指：持有当地城镇户籍、经民政部门认定为特困人员家庭，未享受其他住房保障政策且在当地无自有住房或住房面积低于当地标准的家庭。

（二）城市低保住房困难家庭指：持有县城区户籍、经民政部门认定为低保，且在本地无住房或人均住房面积低于15平方米的家庭；

（三）城市低收入住房困难家庭指：持有县城区户籍、符合当地低收入家庭认定标准，家庭人均年收入不高于上年度当地城镇人均可支配收入的90%，且在本地无住房或人均住房面积低于15平方米的家庭；

（四）城镇中等偏下收入住房困难家庭指：持有县城区户籍、家庭人均年收入不高于上年度当地城镇人均可支配收入的100%，不低于90%，且在本地无住房或人均住房面积低于15平方米的家庭；

（五）新就业无房职工指：持有县城区户籍、家庭人均年收

入不高于上年度当地城镇人均可支配收入的100%，在当地无住房且未享受其他住房补贴政策，且毕业8年内在当地就业并办理就业登记，正常缴存社会保险和住房公积金的职工；

（六）城镇稳定就业外来务工人员指：持有本地合法有效的居住证、家庭人均年收入不高于上年度当地城镇人均可支配收入的100%，在本地无住房、稳定就业且办理就业登记、正常缴存社会保险和住房公积金的人员。

公租房保障条件由住房城乡建设主管部门牵头，会同民政、财政、人社等部门研究确定，经县政府同意后，向社会公布实施，并及时进行动态调整。

住房城乡建设主管部门应根据当地需求情况，优先将符合当地住房保障条件的特困人员家庭、最低生活保障家庭、残疾人家庭、优抚对象家庭、计划生育特殊困难家庭、见义勇为人员家庭、专职消防员家庭、退役军人家庭等有明确文件规定的特殊群体家庭纳入保障范围。

城镇医疗卫生、教育、公交、环卫、物流、家政、物业等公共服务行业的一线从业人员，特别是新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员等新市民群体住房困难问题突出的，在公租房保障时可适度优先。

在配租公租房时，对符合当地住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量，在户型选择、房源调换方面给予适当照顾。

在审查现役军人、现役军人家属、残疾军人、退役军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属等抚恤补助优抚对象是否符合公租房保障条件时，抚恤、补助和优待金、护理费不计入个人和家庭收入。抚恤补助优抚对象符合公租房保障条件，选择实物配租的，优先配租；选择租赁补贴的，优先发放。

其他符合住房保障条件，需要纳入保障范围或优先予以保障的家庭按照有关文件要求执行。

第十七条 保障方式。原则上符合条件的低保、低收入住房困难家庭和分散供养特困人员，可以实物配租为主、租赁补贴为辅；城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员，可以租赁补贴保障为主、实物配租为辅，同时结合县城区公共租赁住房房源供需情况和保障对象意愿，灵活落实保障措施。

第十八条 保障标准。实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在60平方米以内。城市低保住房困难家庭住房租赁补贴每月每平方米补助7元；城市低收入住房困难家庭每月每平方米补助6元；城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员每月每平方米补助4元。

补贴标准随当地市场平均租金变化进行动态调整，原则上调整周期不超过三年。

第十九条 保障面积。住房城乡建设主管部门结合保障对象的家庭成员数量和当地实物配租保障面积标准等情况，合理确定

公租房保障面积标准；住房租赁补贴原则上1人的保障家庭按30平方米、2人的保障家庭按45平方米、3人及以上的保障家庭按60平方米进行保障。

公租房特困家庭、低保家庭保障面积内免缴租金，超出保障面积标准的部分按相关规定缴纳租金。

第二十条 保障期限。新就业无房职工累计保障期限为36个月，对超过保障期限仍符合其他保障对象条件，可按规定变更保障类别，继续申请保障。其他保障对象不设定累计保障期限。

第五章 申报条件及申请流程

第二十一条 县城区低保住房困难家庭、低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭申报条件：

（一）申请家庭成员至少1人具有本市城区常住户口且两年以上实际居住；单身（含离异）申请的，年龄需满35周岁且具有完全民事行为能力；

（二）申请家庭人均年收入低于上年度当地城镇人均可支配收入的100%；

（三）申请家庭机动车辆购置价格、工商登记注册资金（资本）和各类非住宅类房屋总价值低于100000元；

（四）申请家庭在县城区无私有住房或虽有私有住房但人均住房建筑面积低于（含）15平方米；

(五) 按照规定应当需要具备的其他条件。

第二十二条 新就业无房职工申报条件:

(一) 申请人具有本县城区常住户口且实际居住, 具有全日制大学专科(含专科)以上学历且毕业不满八年; 单身申请的, 年龄需满20周岁且具有完全民事行为能力;

(二) 被县城区党政机关、企(事)业单位录用为正式工作人员并缴纳养老保险金和住房公积金满一年;

(三) 申请人在本县城区未租住公房、无私有住房或虽有私有住房但人均住房建筑面积低于(含)15平方米; 单身申请的, 父母在本县城区无住房资助能力;

(四) 按照规定应当需要具备的其他条件。

第二十三条 稳定就业外来务工人员申报条件:

(一) 申请人为本县城区以外的户口且在县城区实际居住, 非本市户口的需取得《居住证》; 单身申请的, 年龄需满20周岁且具有完全民事行为能力;

(二) 被县城区党政机关、企(事)业单位录用为正式工作人员并缴纳养老保险金和住房公积金满一年或累计满两年;

(三) 申请家庭在本县城区无私有住房或虽有私有住房但人均住房建筑面积低于(含)15平方米; 单身申请的, 父母在本县城区无住房资助能力。

第二十四条 申报流程:

(一) 申请。申请人向其户籍或工作所在单位提出住房保障

申请，由单位负责牵头组织办理申请手续；

（二）审查。住房保障主管部门会同民政局、人力资源和社会保障等部门对提交的申请材料进行逐级审查；

（三）公示。符合条件的，由住房保障主管部门在相关网站或媒体公示，公示期不低于5个工作日；不符合条件的，退回申请材料，并说明理由；

（四）登记。住房保障主管部门对经公示无异议的申请人，确定为保障对象，并予以登记；

（五）实施保障。住房保障部门与保障对象签订《公租房租赁合同》或《东阿县城区住房保障家庭租赁补贴合同》，办理相关手续。

各级材料审核单位应对申请人申请住房租赁补贴提交的材料进行严格把关，确保材料的真实性。

第二十五条 低保住房困难家庭、低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭申报材料：

（一）申请书；

（二）家庭成员身份证、户口簿；

（三）家庭成员收入证明；

（四）家庭成工商注册信息；

（五）家庭成员车辆信息；

（六）家庭成员不动产登记信息证明；

（七）申报材料真实性承诺书；

(八)目前正在租赁房屋的租赁合同,并在房地产事务服务中心备案登记;

(九)按照规定应当提交的其他材料。

第二十六条 新就业无房职工申报材料:

(一)申请书;

(二)身份证、户口簿;

(三)劳动(聘用)合同、公务员录(聘)用或调入手续;

(四)人力资源和社会保障局养老保险缴纳证明;

(五)住房公积金管理部门住房公积金缴纳证明;

(六)普通高等院校毕业证书;

(七)家庭成员不动产登记信息证明;

(八)家庭成员工商注册信息;

(九)申报材料真实性承诺书;

(十)目前正在租赁房屋的租赁合同,并在房地产事务服务中心备案登记;

(十一)家庭成员收入证明;

(十二)按照规定应提交的其他材料。

第二十七条 稳定就业外来务工人员申报材料:

(一)申请书;

(二)身份证、户口簿;

(三)劳动(聘用)合同、公务员录(聘)用或调入手续;

(四)人力资源和社会保障局养老保险缴纳证明;

- (五) 住房公积金管理部门住房公积金缴纳证明;
- (六) 家庭成员不动产登记信息证明;
- (七) 家庭成员工商注册信息;
- (八) 申报材料真实性承诺书;
- (九) 目前正在租赁房屋的租赁合同,并在房地产事务服务中心备案登记;
- (十) 家庭成员收入证明;
- (十一) 按照规定应提交的其他材料。

第六章 其他有关问题的认定和规范管理

第二十八条 分配标准

实物配租的,住房城乡建设主管部门根据房源情况实行分类轮候制度进行保障,轮候期内可申请变更为租赁补贴保障。无正当理由,申请人未在规定时间内选房、不接受配租的住房、不签订租赁合同或不按合同约定入住的,视同放弃配租资格,本年度内不得再次申请。

第二十九条 资格认定

单身申请的,父母无住房资助能力是指家庭(含申请人)人均住房建筑面积低于(含)15平方米,否则,视为有住房资助能力;家庭成员3年内转移或拆迁过住房的,视为有房。离异家庭申请的,离异前有房产的,自离异之日起两年内视为有房。

第三十条 新就业人员实行阶段性帮扶政策

新就业人员经申请审核符合租赁公租房条件的，初次签订租赁合同期限为三年。租赁期满后，毕业不满八年的，可续签一个租赁期；毕业已满八年的，不再续签，如符合其他保障标准的，可相应的按其申报条件进行申请变更复核。

第三十一条 申请家庭自有住房的认定

（一）拥有合法产权的住房（农村集体经济组织成员所属宅基地除外）；

（二）承租的公有住房；

（三）已办理预售备案或已签订拆迁安置协议但未回迁的住房；

（四）已出售、转移或享受货币拆迁政策未满3年的住房（申请家庭成员因患重大疾病造成经济条件特别困难而出售房产未满3年的，不受此条款限制）；

（五）城市建成区内利用集体建设用地所建造住宅（经有关部门证明空挂户的除外）；

（六）其他实际取得的住房。

第三十二条 保障对象实行年度复核制。住房城乡建设主管部门每年对保障对象进行复核，经复核符合保障条件的，继续租住公租房或发放住房租赁补贴。

第三十三条 保障对象在享受保障期间，人口、收入、住房等情况发生变化的，应在发生变化后的30日内主动向住房城乡建设

建设主管部门申报变化情况，各部门按审核程序对该家庭（单身居民）情况进行核查。对违规使用公租房或不再符合保障条件的对象，及时清退或停止发放住房租赁补贴，对已发放的租赁补贴应及时返还，提高退出管理效率。

第三十四条 对以不正当手段骗取、套取公租房和住房租赁补贴的，计入个人诚信记录，5年内不受理其住房保障申请，同时将相关信息推送到信用中国（山东）、人民银行信用评价体系等诚信体系平台，实施联合惩戒。

第三十五条 住房城乡建设主管部门对公租房保障对象和住房租赁补贴保障对象进行不定期抽查，对以不正当手段骗取的保障对象，一经发现，住房城乡建设主管部门应立即清退或停止发放补贴，责令其限期腾退或退还违规领取的补贴资金，并列入失信联合惩戒对象名单，5年内不再受理其住房保障申请，拒不腾退公租房或退还租赁补贴的，依法申请法院强制执行。

第三十六条 有下列行为之一的，住房城乡建设主管部门有权拒绝和终止保障：

- （一）采用提供虚假户籍，隐瞒家庭收入、财产、工商注册、车辆信息、住房情况等方式骗取保障的；
- （二）购买、受赠、继承其他住房的；
- （三）经复审不再符合继续保障的；
- （四）按照合同约定，应当拒绝和终止的其他情形。

第三十七条 住房城乡建设主管部门应建立健全保障对象档

案管理制度，按照管理权限加强和规范对档案资料的管理，对实施过程中形成的档案资料及时收集、整理、归档，确保档案资料真实、完整、安全和有效利用。

第七章 法律责任

第三十八条 住房城乡建设主管部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或侵害公租房保障申请人合法权益的，按照有关规定给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第三十九条 文件在执行过程中，如遇上级部门出台新政策，按新政策执行。

第四十条 本细则自2023年12月8日起施行，有效期至2028年12月7日。