

琼海市人民政府文件

海府规〔2022〕2号

琼海市人民政府 关于印发琼海市公共租赁住房保障管理办法 的通知

各镇人民政府，彬村山华侨经济区管委会，市政府各工作部门，各企、事业单位：

《琼海市公共租赁住房保障管理办法》已经十六届市政府第26次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

琼海市人民政府
2023年2月17日

（此件主动公开）

琼海市公共租赁住房保障管理办法

第一章 总则

第一条 为规范本市公共租赁住房保障的管理，根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《住房和城乡建设部、财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2016〕281号）、《海南省保障性住房管理暂行办法》（琼府〔2010〕66号）、《海南省公共租赁住房管理办法（试行）》（琼府办〔2010〕111号）、《住房和城乡建设部、财政部、国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）等有关规定，结合本市实际制定本办法。

第二条 本办法所称的公共租赁住房保障，是指按照规定的条件通过提供公共租赁住房或发放租赁住房货币补贴的方式，解决本市住房困难家庭住房问题的住房保障制度。

第三条 本市公共租赁住房的筹集、分配、使用和管理，发放租赁补贴，实施公共租赁住房保障，适用本办法。

第四条 本市公共租赁住房保障管理遵循公开公平、保障准入、动态管理、严格监管的原则。

第五条 市住房和城乡建设（住房保障）主管部门（简称市

住房保障主管部门)负责本市公共租赁住房管理工作。

市住房保障实施机构负责对政府统筹管理的公共租赁住房房源实行统一管理,并根据本市公共租赁住房保障需求情况,制定房源分配计划并统筹安排使用。

镇政府(居委会)具体负责本辖区公共租赁住房保障组织实施的相关工作。

市住房和城乡建设局、市发展和改革委员会、市税务局、市自然资源和规划局、市公安局、市财政局、市人力资源和社会保障局、市统计局、市民政局、市市场监督管理局、市综合行政执法局、中国人民银行琼海市支行、市住房保障和房产服务中心、市不动产登记中心、市社会保险服务中心等部门,按照各自职责,协同做好公共租赁住房保障的相关工作。

第二章 房源筹集和管理

第六条 市住房保障主管部门应当会同市发改、财政、民政等管理部门,结合本市经济发展状况、产业政策及公共租赁住房保障需求情况等,组织编制本市公共租赁住房房源筹集计划,报市政府批准后组织实施。

第七条 本市公共租赁住房是指通过集中新建或配建、改建、收购、长期租赁等方式筹集的保障性生活房源。

公共租赁住房以单套建筑面积为60平方米以下的小户型

为主。

第八条 政府统筹管理的公共租赁住房,根据房屋权利取得途径及方式,房屋产权登记在市住房保障实施机构名下。

市不动产登记机构应当在不动产登记簿中注明公共租赁住房的房屋性质。

第九条 政府统筹管理的公共租赁住房原则上只租不售。国家及省、市政府对公共租赁住房销售管理另有政策调整的,从其规定。

第三章 保障管理

第十条 申请本市公共租赁住房保障条件:

(一) 城镇低收入住房困难家庭应满足以下条件:

1. 申请人户口登记在本市城市主城区规划范围内,且在本市城市主城区规划范围内工作或实际居住的。

2. 申请人是我市民政局认定的城镇低保特困人员、低保边缘家庭。

3. 申请人家庭在本市城市主城区规划范围内无自有住房,或者在本市城市主城区规划范围内现居住的自有住房经鉴定属应当拆除或停止使用的危房,或者在本市城市主城区规划范围内人均自有住房建筑面积低于或等于 13 平方米。

(二) 中等偏下收入住房困难家庭及新就业无房职工、稳

定就业的外来务工人员应满足下列条件：

1. 户籍条件满足其中之一：

(1) 申请人具有本市城市主城区规划范围内常住户口，且在本市城市主城区规划范围内工作或实际居住的。

(2) 申请人不具有本市常住户口

① 申请人属本市城市主城区规划范围内机关单位、事业单位、国有企业的新就业无房职工，并在本市城市主城区居住的；

② 申请人已与本市城市主城区规划范围内依法登记的单位签订并履行劳动合同满2年或者从事个体经营满2年，且在本市连续缴纳社会养老保险满2年（自申请之日起往前计算），并在本市城市主城区规划范围内实际居住满2年的。

2. 收入条件。申请人家庭人均年可支配收入低于或等于本市统计部门公布的上一年度城镇居民人均可支配收入（审核时统计部门尚未公布上一年度城镇居民人均可支配收入的，按照其公布的前一年度数据确定）。

3. 住房困难条件。申请人家庭在本市城市主城区规划范围内无自有住房，或者在本市城市主城区规划范围内现居住的自有住房经鉴定属应当拆除或停止使用的危房，或者在本市城市主城区规划范围内人均自有住房建筑面积低于或等于20平方米。

4. 财产值条件。申请人家庭人均财产值低于或等于本市公布的公共租赁住房保障对象人均财产值标准。

家庭成员或者单身居民提出申请时需未在本市和国内其他地区享受住房保障。

第十一条 本市公共租赁住房保障对象的认定标准,由市住房保障主管部门会同有关部门根据本市经济发展水平、财政承受能力、城镇居民平均住房面积水平、普通住房市场平均租金等因素制定并报市政府同意后公布施行,并适时调整。

第四章 申请及核准

第十二条 每一住房困难家庭或者单身居民只能申请购买或者租赁一套保障性住房,或者选择申请货币补贴。

已婚居民应当以家庭为单位申请公共租赁住房保障。申请人年龄应当具有完全民事行为能力,申请人及其共同居住的家庭成员为共同申请人(即与申请人具有法定赡养、抚养或者收养关系并且共同生活,包括申请人配偶、子女、父母等)。

年龄届满 30 周岁且具有完全民事行为能力的单身居民可以单独作为申请人。

用人单位可代表本单位职工集中申请公共租赁住房,申请职工的保障准入条件按本办法的有关规定执行。

第十三条 申请公共租赁住房保障,申请人应当持如下材料向其工作单位所在地或实际居住地的居委会提出申请:

(一) 城镇低收入住房困难家庭应提供以下材料:

1. 公共租赁住房保障申请书。
2. 申请人及其家庭成员的身份证件、户口簿、基本情况(包括家庭人数、婚姻状况)。
3. 市民政部门出具的低保特困人员、低保边缘家庭证明材料。
4. 申请人签署的同意接受对住房状况核查的书面承诺。
5. 其他必要的材料。

(二) 中等偏下收入住房困难家庭及新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员应提供以下材料:

1. 公共租赁住房保障申请书。
2. 申请人及其家庭成员的身份证件、户口簿、基本情况(包括家庭人数、婚姻状况)。
3. 申请人及其家庭成员的收入、住房、财产、社保等情况的书面承诺或相关证明。申请人及其家庭成员属有稳定就业的,应当提供工作单位出具的相关证明或劳动用工合同。
4. 申请人签署的同意接受对收入、财产和住房状况等核查的书面承诺。

5. 其他必要的材料。

前款规定的相关材料涉及无法收取原件的，提供原件核对后收取复印件。申请人家庭符合本办法第二十五条规定可优先配租保障的，应当提供相关证明材料。

第十四条 公共租赁住房保障申请的受理方式包括日常受理、集中受理。

市住房保障主管部门应当公告公共租赁住房保障申请和申报材料的具体内容及其形式要求。

市住房保障主管部门决定在一定时间内集中受理的，应当至少提前三十日公开发布受理申请的通告，受理时间每次不少于十五个工作日。

第十五条 社区居委会应当设立专项服务窗口，方便申请人申请。对于符合本办法规定条件的，社区居委会应当受理、审核、公示后将符合条件的申请人的相关材料转送本市城市主城区规划范围内的属地政府，对不符合条件的向其说明理由。

第十六条 社区居委会应当自收到申请材料之日起 20 个工作日内完成如下工作：

（一）审核。通过审核材料、入户调查、邻里访问、信函索证、查阅相关资料、公示等方式，对申请人及其家庭成员的住房、收入、财产等情况进行核实。

（二）公示。经材料审核符合申请条件的，社区居委会应当在其办公所在地及申请人居住地或其工作单位等，对申请人及其家庭成员的相关情况进行公示，公示期限为 10 天。对公示内容有异议的，居委会应当进行调查核实。

（三）出具初审意见。如公示无异议，社区居委会将申请材料及公示情况报送镇政府。镇政府对申请材料进行审查，对申请人的家庭收入、财产、住房状况等是否符合规定条件进行认定后出具初审意见，并将申请及审核等材料档案移交市住房保障主管部门。

申请人具有本市城市主城区规划范围内常住户口，但户口所在地与实际居住地不一致的，由居住地居委会协助做好调查、公示及审核工作。

第十七条 市住房保障主管部门应当自收到申请、审核等材料档案之日起 20 个工作日内完成如下复核工作：

（一）审查。对申请人的申请情况、初审意见等进行复核。

（二）公示。市住房保障主管部门应当将申请人及其家庭成员的相关情况进行公示，公示期限为 10 天。对公示内容有异议的，市住房保障主管部门应当进行调查核实。

（三）核准。如公示无异议，市住房保障主管部门应当作出核准意见，并按规定予以轮候登记或给予保障。

第十八条 申请人及其家庭成员自有住房面积按如下规定核定：

（一）自有住房面积以在本市城市主城区规划范围内的房屋所有权证记载的建筑面积为准；自有住房未登记产权的，住房面积按实际建筑面积核定。

（二）申请人及其家庭成员有 2 处或 2 处以上自有住房的，住房建筑面积应当合并计算。

市住房保障主管部门、居委会应当采取分散或相对集中等的查询方式，对申请人及其家庭成员的自有住房情况进行查询；市不动产登记机构、市房屋交易机构应当配合查询相关住房情况。

第十九条 申请人的家庭成员、劳动关系及社会养老保险按如下规定核定：

（一）家庭成员以户口簿记载的成员核查；户口簿上无记载，但与申请人有法定赡养、抚养或收养关系，且实际共同居住的，可列入申请人家庭成员计。实际居住以居住地公安派出所出具的居住证明或社区居委会出具的有关证明为准。

（二）劳动关系证明以申请人与用人单位签订的劳动合同，或者由用人单位出具的相关证明为准。

（三）社会养老保险证明以申请人缴存的凭证或者以通过

信息共享获取的为准。

第二十条 申请人及其家庭成员的收入及财产的核定,采取申请人自行申报、调查相结合的方式,按如下规定核定:

(一) 收入情况。按申请人及其家庭成员上年度人均可支配收入核定,包括扣除缴纳的个人所得税及社会养老保险费用支出后的工薪收入、经营性收入、财产性收入等。

(二) 人均财产值。按申请人及其家庭成员名下的房产、汽车、现金及存款、有价证券、投资股份等计算。

(三) 申请人及其家庭成员有工作单位(含法人及其他组织)的,其工薪收入以用人单位出具的相关证明为依据。申请人及其家庭成员没有工作单位的,其收入情况采取由申请人自行申报,由申请人家庭实际居住地社区居委会进行核查。

(四) 申请人及其家庭成员从事个体经营的,其收入情况按上年度相关税收缴纳凭证为参考。

第二十一条 市住房保障主管部门应当对申请人提交的材料、公示信息资料、审核意见等材料进行整理和相关数据信息录入,并按一户一档的管理模式,建立公共租赁住房保障对象信息资料档案和电子档案。

第五章 实物配租及货币补贴

第二十二条 公共租赁住房实物配租实行轮候管理制度。轮

候期一般不超过 5 年。

第二十三条 公共租赁住房房源确定后,市住房保障实施机构应当制定配租方案后向社会公布。配租方案应当包括房源位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围等内容。

第二十四条 市住房保障实施机构可按优先保障排序、确认保障资格的时间顺序、申请人家庭人数及配租房源户型面积等,确定配租选房分类范围、配租对象和配租排序并予以公示。公示无异议的,由配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。市住房保障实施机构可采取抽签、摇号等方式组织配租选房工作。配租选房的过程和结果应当向社会公开。

第二十五条 符合下列情形之一的,可优先予以安排住房配租:

(一) 属本市城镇居民最低生活保障对象家庭、特困供养人员或本市城镇住房救助对象的,应当做到应保尽保。

(二) 申请人属孤寡老人的。

(三) 申请人属残疾、重点优抚对象、复转军人及获得市级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、劳动模范称号的。

(四) 申请人家庭现居住房屋经鉴定属应当拆除或停止使用的危房的。

(五) 其他按规定可优先安排住房保障的。

第二十六条 申请人未按配租方案选房、不接受当期住房配租的或不在规定期限内签订租房合同的视为放弃当期配租资格。

第二十七条 申请人第一次取得但放弃当期公共租赁住房配租资格的，可参加下一期公共租赁住房配租选房。申请人连续 2 次放弃公共租赁住房配租安排的，5 年内不得申请公共租赁住房配租，但如符合本办法规定的货币补贴对象条件，可按规定申请领取租赁住房货币补贴。

第二十八条 租住公共租赁住房在签订租赁合同后方可入住。租赁合同应当注明住房状况、租赁期限、租金标准、物业服务及违约责任等内容。合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。市住房保障主管部门可根据本办法制定本市公共租赁住房租赁合同的示范文本。

第二十九条 每个申请人家庭只能配租一套（处）公共租赁住房。申请人家庭配租公共租赁住房后，原租住的单位公有住房或本市直管公房应当退出。

第三十条 公共租赁住房配租后，承租人之间因就业、子女就学等原因经协商同意需要相互对换公共租赁住房的，经承租人提出申请，市住房保障实施机构可以办理相关住房配租调整手续。

第三十一条 公共租赁住房配租后，承租人因就业、子女就学等原因需要调整租住公共租赁住房的，可以向市住房保障实施机构提出申请，经市住房保障实施机构核实同意，在存有可配租房源的情况下，由市住房保障实施机构与该承租人签订住房配租合同，并办理相关登记手续。

第三十二条 已取得本市公共租赁住房保障对象资格且在本市主城区规划范围内已通过市场租赁住房的，可申请领取租赁住房货币补贴。货币补贴发放时间自申请人确认为公共租赁住房保障对象的当月份起计算。

第三十三条 租赁住房货币补贴金额计算公式为：月租赁住房货币补贴金额=家庭可保障住房建筑面积×补贴标准

第三十四条 本办法规定的家庭可保障住房建筑面积=人均保障住房建筑面积×家庭人口数。家庭可保障住房建筑面积大于60平方米的，按60平方米计。

第三十五条 本办法规定的补贴标准，按本市公布的公共租赁住房保障对象每人每平方米每月货币化补贴标准计。

第三十六条 符合本办法规定的，申请人可持如下证明材料向市住房保障实施机构申请货币补贴：

- (一) 租赁住房货币补贴申请书。
- (二) 房屋租赁合同。

(三) 其他必要的材料。

申请人家庭属于本市城镇居民最低生活保障对象、特困供养人员或本市城镇住房救助对象的，应当同时提供有关证明材料。

第三十七条 经审核符合规定的，市住房保障实施机构应当与公共租赁住房货币补贴对象签订货币补贴协议，并依协议约定按月份或按季度及时发放。货币补贴发放期间，申请人及家庭的人口、收入、租赁住房情况等发生变化的，申请人应及时主动向市住房保障实施机构申报；申请人未及时申报的，市住房保障实施机构可根据举报线索，或以不定期抽查的方式对申请人家庭可领取补贴情况进行核定，并按核定结果重新签订货币补贴补充协议或终止发放租赁住房货币补贴。

第三十八条 货币补贴对象信息及发放结果信息，应当向社会公开；涉及信息内容变更的，应当及时更新。

第六章 租金管理

第三十九条 本市公共租赁住房租金标准实行政府指导价管理。具体项目的租金标准由市住房保障主管部门会同市价格主管部门统筹考虑，按低于该公共租赁住房项目所在同地段(片区)、同类型的普通住房市场平均租金价格水平，报市政府批准后向社会公布，并定期调整。

第四十条 公共租赁住房租金按房屋运营属地管理的原则，由市住房保障实施机构负责收取并按照政府非税收入管理的有关规定缴入市级财政国库，实行收支两条线管理，公共租赁住房的建设、维护和管理等费用由市级财政结合财力统筹予以保障。

第七章 物业管理

第四十一条 公共租赁住房物业管理按项目属地管理原则，由市住房保障实施机构依照物业管理的有关规定组织实施，也可以委托专业服务机构具体实施管理。政府对公共租赁住房物业服务另有规定的，从其规定。

第四十二条 公共租赁住房的物业服务费实行政府指导价管理，由物业服务单位依法向市价格主管部门申办审批手续。公共租赁住房物业管理服务费由承租人承担。

第四十三条 市住房保障实施机构应当加强对公共租赁住房使用安全的监督检查，确保公共租赁住房的正常使用，并负责公共租赁住房及小区内相关配套设施的养护、维修及设备更新工作，房屋空置期间产生的物业服务费及养护、维修和设备更新的相关费用由市财政统筹安排解决。

第四十四条 承租人不得擅自装修所承租的公共租赁住房。确需装修的，应当取得市住房保障实施机构同意。承租人负有

保护配租住房及其设备完好并合理使用的义务；因承租人使用不当或其他人为原因造成房屋及其设备损坏的，应当负责修复并依规定承担相关费用。

第八章 退出管理

第四十五条 保障对象应当自取得公共租赁住房保障资格的次年起，在每年的 6 月底前主动向市住房保障实施机构如实申报本人及家庭成员的人均收入、自有住房、财产值及家庭人数等情况。

保障对象未按时申报的，市住房保障实施机构应当及时书面通知保障对象限期申报。

第四十六条 市住房保障实施机构应当会同居委会通过定期或不定期抽查、入户调查等方式对申请人申报的情况进行核实，并对保障实施工作实行动态管理。

保障对象家庭人均收入、自有住房及财产值等情况未发生变化，或发生变化但仍符合保障条件的，按本办法规定的相应保障方式及标准给予保障。

第四十七条 申请人在取得本市公共租赁住房保障资格后，出现下列情形之一的，应当在 30 日内主动腾退已配租的公共租赁住房或停止领取住房货币补贴：

（一）家庭人均年可支配收入已超过本市公布的公共租赁

住房保障对象收入标准的。

（二）取得公共租赁住房保障资格后，申请人或其家庭成员又在本市申请保障性住房的。

（三）家庭人均财产值已超过本市公布的公共租赁住房保障对象人均财产值标准的。

（四）申请人及其家庭成员通过购买、受赠、继承等方式获取自有住房，且家庭人均自有住房建筑面积已超过本市公布的公共租赁住房困难标准的。

（五）其他不符合公共租赁住房保障条件的情形。

第四十八条 申请人主动申请退出公共租赁住房保障的，应向市住房保障主管部门提出书面申请，经市住房保障主管部门核实有关情况后向申请人出具同意退出公共租赁住房保障决定书。

第四十九条 承租人依照本办法规定腾退租住公共租赁住房的，应当结清水、电、煤气、电视、电话、物业及其他应当由承租人承担的相关费用。

第五十条 公共租赁住房保障对象有下列情形之一的，由市住房保障主管部门取消其公共租赁住房保障对象资格；已经实施保障的，应当同时解除已签订的保障合同或货币补贴协议，终止发放住房货币补贴或收回所配租的公共租赁住房：

（一）未按本办法第四十五条规定主动申报本人及家庭成员的人均收入、自有住房、财产值及家庭人数等情况，且经书面通知后仍未在通知限期内申报的。

（二）保障对象家庭人均收入、自有住房及财产值等情况发生变化，且不再符合本办法规定的保障条件的。

（三）采取瞒报虚报收入、住房及财产等情况、弄虚作假、贿赂等非法或不正当方式取得公共租赁住房保障资格的。

（四）擅自将配租的公共租赁住房转借、转租或者调换所承租公共租赁住房且拒不整改的。

（五）擅自改变公共租赁住房用途且拒不整改的。

（六）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的。

（七）在所租赁的住房内从事违法活动的。

（八）无正当理由连续 6 个月以上闲置配租的公共租赁住房的。

（九）无正当理由累计 6 个月以上未缴纳公共租赁住房租金，经催缴仍不缴纳的。

（十）法律、法规规定或协议约定的其他违法或违约情形。

第五十一条 市住房保障主管部门作出取消公共租赁住房保障对象资格决定后，应当在 5 日内送达承租人。承租人应当

在 30 日的期限内实施搬迁并腾退所租住的公共租赁住房，承租人在搬迁期内的住房租金按照租赁合同约定的租金数额缴纳。逾期不腾退住房或拒不服从退出管理的，市住房保障主管部门可以依法向市人民法院申请强制执行。

第五十二条 公共租赁住房保障对象或申请人有下列情形之一的，按不诚信记录信息管理，由市住房保障实施机构将其记载入保障对象信用档案：

（一）申请公共租赁住房保障时故意提供虚假材料或瞒报相关情况的；

（二）未按本办法第四十五条第一款规定的期限内申报家庭成员收入、住房及财产等变动情况，或未如实申报的。

（三）符合本办法第五十条规定情形，不主动申请退出公共租赁住房保障的。

（四）违反国家、省及本市有关公共租赁住房规定的。

第五十三条 对存在不诚信记录的公共租赁住房保障对象或申请人取消其公共租赁住房保障资格，5 年内不得再次申请本市公共租赁住房保障或其他住房保障。

第九章 监督管理

第五十四条 房地产经纪机构及其经纪人员不得违法提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第五十五条 租赁公共租赁住房期间，承租人违反租赁合同约定或有关规定使用住房的，由市住房保障实施机构责令限期整改。

第五十六条 任何组织和个人对违反本办法的行为有权进行举报、投诉。市住房保障主管部门及实施机构接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。市住房保障主管部门、实施机构应当设立并公开举报电话、信箱等，畅通信访举报渠道，采取多种方式接受社会监督。

市住房保障实施机构应当定期或不定期对本市公共租赁住房货币补贴、实物配租管理、租赁合同履行及住房使用等情况进行检查，有关单位及个人应当予以配合，如发现存在违法违规行为的，应当依照职责予以查处，或者告知有关部门进行查处。

第五十七条 对违反规定申请和实施公共租赁住房保障的，由市住房保障主管部门依据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 号）及有关规定进行处罚。

第五十八条 住房保障主管部门、实施机构和其他相关管理部门的工作人员在公共租赁住房保障管理中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由监察部门依法追究其行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十章 附则

第五十九条 经省或市部门批准并给予相关优惠政策支持，由社会机构利用单位自有土地及非政府性资金建设并用于向本

单位职工配租的单位公共租赁住房，其配租对象、配租办法等，可参照本办法的有关规定自行确定。社会机构应当将住房配租实施方案及配租结果报市住房保障主管部门。前款所称公共租赁住房，10年内不得上市交易，国家及省、市政府另有政策调整的，从其规定。社会机构建设的公共租赁住房上市交易时，应当按规定补交涉及项目建设的相关行政事业性收费和政府性基金、土地价款等费用。

第六十条 本办法具体应用中的问题由市住房保障主管部门会同相关部门负责解释。

第六十一条 本办法自发布之日起施行。

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，驻市部队，市法院，市检察院，各人民团体，中央、省驻市各单位。

琼海市人民政府办公室

2023年2月17日印发
