

威海市环翠区人民政府 关于印发《环翠区公共租赁住房管理办法》的 通知

各镇政府、街道办事处，里口山管委，区政府各部门、单位：

《环翠区公共租赁住房管理办法》已经区政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

威海市环翠区人民政府

2017年7月14日

环翠区公共租赁住房管理办法

为规范环翠区公共租赁住房的申请、配租和管理，根据住建部《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）和《威海市区公共租赁住房管理办法》（威政发〔2014〕14号）等政策规定，结合我区实际情况，制定本办法。

一、适用范围

本办法适用于环翠区政府投资建设的公共租赁住房。

二、申请租住

（一）申请方式

公共租赁住房以家庭或个人方式申请：

1.家庭申请的，需确定1名符合申请条件的家庭成员为申请人，其配偶和其有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员为共同申请人。

2.未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城工作或外地独自来我区工作人员可以个人方式申请。

不具备完全民事行为能力的人不得独自申请租住公共租赁住房，须由监护人代替申请并保证共同居住，并履行相应的监护义务和责任。

（二）申请租住条件

1.第一类群体。申请人须同时满足下列条件：

（1）环翠区籍住房困难家庭。

（2）已婚或达到法定结婚年龄人员。

(3) 在城区有稳定工作和收入来源，具有租金支付能力。

(4) 家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米或无房家庭。

(5) 家庭成员均未购买过房改房、经济适用房等政策性住房，均未领取过一次性住房资金补贴，未领取过环翠区农村适龄青年、特困大龄青年购房补助金，未购买过环翠区农村适龄青年住房。

(6) 申请之日前五年内没有转让过自有住房的。因离婚成为单身家庭，自离婚之日起，原有房产分割或给另一方的，需满 5 年。

驻威部队干部配偶及经批准随军无住房军人家庭，不受户口限制。

2. 第二类群体。申请人须同时满足下列条件：

(1) 在环翠区城镇有稳定工作的外来无住房务工人员。

(2) 满足第一类群体中除第(1)项的其他条件。

(三) 申请租住需提交材料

1. 环翠区籍住房困难家庭申请公共租赁住房，应当提交户口簿、申请人及其家庭成员身份证原件及复印件；

2. 符合廉租住房保障条件的家庭申请公共租赁住房，应当出具《威海市区廉租住房补贴资格登记证》原件及复印件；

3. 新就业无房职工申请公共租赁住房，应当提交身份证、工作单位介绍信或者劳动合同原件及复印件，其中新就业大学生还应当提交毕业证书原件及复印件；

4. 外来务工人员申请公共租赁住房，应当提交身份证、劳动合同原件及复印件。

5.驻威部队干部配偶及经批准随军无住房军人家庭申请公共租赁住房需提供个人身份证明及部队团以上机关证明。

6.代替不具备完全民事行为能力人申请租住公共租赁住房的监护人，还需出具监护人的身份证原件及复印件，并提供保证共同居住并履行相应监护义务和责任的书面承诺书。

以上规定材料属证明的提交原件，属证件、证书或合同的提交复印件，并提供原件核对。

（四）申请程序

按照下列程序办理：

1.申请人持相关材料，向环翠区房产管理办公室提出申请，并由申请人填写《威海市区公共租赁住房申请表》和申请公共租赁住房承诺书。申请人对提交材料真实性负责。每个申请人及共同申请人只限申请承租1套公共租赁住房。

2.环翠区房产管理办公室自收到申请材料之日起10个工作日内对申请人提交的材料进行初审，申请人提交的材料不齐全或者不符合规定形式的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。符合条件的，将申请材料和初审意见报送威海市住房委员会办公室。

3.环翠区房产管理办公室协调威海市住房委员会办公室在15个工作日内完成审核，对符合条件的申请人，进行15天公示。经公示无异议或异议不成立，将申请人登记为公共租赁住房对象并向社会公开。申请人对审核结果有异议的，可向威海市住房委员会办公室申请复核。

4.经审核批准的《威海市区公共租赁住房申请表》为申请配租公共租赁住房的有效凭证，有效期为 3 年。

（五）配租

环翠区房产管理办公室将配租房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围、配租登记时限及登记地点等相关信息在媒体上予以公布。

1.配租登记时限是指环翠区房产管理办公室公布的配租对象能够参与摇号配租的申请报名登记时间范围。

2.配租对象按照公布的配租方案，持经审核批准的《威海市区公共租赁住房申请表》到环翠区政务服务中心住建局窗口进行意向登记，意向登记报威海市住房委员会办公室。

3.协调威海市住房委员会办公室在 15 个工作日内对完成意向登记的配租对象进行复审。

4.对复审通过的配租对象，通过公开摇号确定选房顺序，由申请人按选房顺序号自主选择拟租住的楼栋、室号，摇号过程由公证机关现场公证。

5.公开摇号确定的选房顺序应予以公示，公示期为 10 天，经公示无异议或异议不成立的，进入选房程序。承租对象的配租结果应及时向社会公开。

6.申请公共租赁住房按“分层次梯度保障、困难群体优先、一个申请人一个号”的原则，进行分组摇号排序，分组摇号先后顺序依次为：

（1）环翠区籍特殊住房困难群体（包括 60 周岁以上孤寡老

年人、重大疾病患者、残疾人员、县级以上劳动模范、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、城市最低生活保障家庭、领取廉租补贴家庭及新就业大学生)。

(2) 环翠区籍普通住房困难家庭，驻威部队干部配偶及经批准随军无住房军人家庭。

(3) 无住房的外来务工人员。

环翠区住房管理中心与申请人员签订租赁合同。

摇号程序、选房的具体规则由环翠区房产管理办公室另行制定。

7. 已获得房源的承租对象应在规定日期前 15 个工作日内到环翠区住房管理中心办理入住手续，逾期未办理入住手续的视为主动放弃。

8. 集中公开摇号配租后，对新符合配租条件的保障对象，由环翠区房产管理办公室根据优先顺序和申请时间先后动态安排租住。

(六) 建立租赁关系

1. 签订租赁合同。保障家庭凭《威海市区公共租赁住房申请表》或其它对接资料到环翠区住房管理中心办理承租手续，并签订《公共租赁住房租赁合同》，建立租赁关系，成为承租家庭。不具备完全民事行为能力的承租人由监护人代替签订《公共租赁住房租赁合同》，并对合同履行承担连带责任。

租赁合同应载明租金标准、租赁期限、双方权利和义务、退出规定及违约责任等相关内容，并应在合同签订前，就合同约定

的责任条款、退出租赁向承租人作出说明。

租住公共租赁住房实行履约保证金制度，每套公共租赁住房承租人在签订租赁合同时应一次性交纳履约保证金人民币 3000 元。租赁期满不再续租或因故终止租赁关系且结清相关费用的如数退还，不计利息。

2.公共租赁住房租赁合同应当包括以下内容:

- (1) 合同当事人和监护人的姓名。
- (2) 房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求。
- (3) 租赁期限、租金数额和支付方式，押金交纳数额。
- (4) 房屋维修责任。
- (5) 物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任。
- (6) 退回公共租赁住房的情形。
- (7) 违约责任及争议解决办法。
- (8) 其他应当约定的事项。

租赁合同签订后，环翠区住房管理中心应当在 30 日内将合同报环翠区房产管理办公室备案。承租人需按规定到公共租赁住房所在地公安机关办理登记备案手续，并可凭《公共租赁住房租赁合同》等有效证件到所在地派出所办理落户手续。

3.公共租赁住房租赁期限一般不超过 3 年。

4.承租家庭凭《公共租赁住房租赁合同》及相关资料至环翠区住房管理中心领取住房钥匙，并同时签订物业管理合同。承租人与住房管理中心工作人员、物业公司工作人员一起对房屋内设施

进行确认验收，确认应有设施配套齐全并处于正常使用状态后，办理房屋交接手续，承租家庭应在房屋验收单上签字确认。不参加验收或验收后拒绝签章的，房屋不得交付使用。

承租人及其家庭成员对配租的住房不享有收益权、处分权，使用权不得转让。

三、租金及使用管理

（一）租金标准

1.公共租赁住房租金标准由环翠区房产管理办公室按照略低于同地段、同品质住房市场租金水平的原则提出，报区政府研究同意。

2.租金标准经区政府批准后进行公示，后期可根据市场租金标准适时进行调整。

（二）租金收缴及管理使用

1.公共租赁住房租金实行按季预缴制度。首次签订租赁合同的，须预缴本季度全额租金，此后承租家庭须于上季度最后一个月 25 日至 30 日向环翠区住房管理中心足额缴纳次季度租金。

2.环翠区住房管理中心建立承租家庭租金管理台账，载明承租家庭的身份信息、建筑面积、租金缴纳情况等信息。

3.环翠区房产管理办公室将收缴租金全额上缴财政，由财政部门按照公共租赁住房租金收入使用要求管理使用。

四、廉租房并轨管理

改革现有廉租住房管理办法，实施公共租赁住房、廉租住房并轨和公共租赁住房租金、廉租补贴分离管理，即“公廉并轨、

租补分离”。

1.公廉并轨。将黄金顶小区廉租住房纳入公共租赁住房实施统一管理，原承租廉租住房居民需重新签订公共租赁住房合同，并接受公共租赁住房统一管理。如不继续承租廉租住房，可以按程序申请租住公共租赁住房。

2.租补分离。公廉并轨后，原承租廉租住房居民继续承租原住房的，租金按原标准执行，不发给租赁补贴，租金缴纳方式执行公共租赁住房相关规定。原承租廉租住房居民被取消廉租资格证的，从次月起按公共租赁住房标准缴纳租金。原承租廉租住房居民重新申请承租公共租赁住房，每季度须先按公共租赁住房标准足额缴纳租金，再凭《威海市区廉租住房补贴资格登记证》、《城市居民最低生活保障证》或《城市低收入家庭资格证》领取每月400元、300元的租赁补贴。承租人不得以租赁补贴预抵房屋租金。

3.对经动态审核或审计检查不再符合领取廉租补贴条件的家庭，从认定的次月起，停止发放租赁补贴。

五、续租与退出租赁

（一）续签租赁合同

1.租赁合同期满承租家庭需要续租的，在合同期满前三个月向环翠区住房管理中心提出书面申请，并按申请审核程序提交相关材料。

2.经逐级审核，符合条件的申请人准予续租并签订续租合同。

3.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，环翠区房产管理办公室可以向环翠区人民

法院提起诉讼，要求承租人腾退租赁住房。

（二）退出租赁

1.承租家庭主动退出租赁的，应提前一个月向环翠区房产管理办公室提交由全体家庭成员签名的书面申请。环翠区房产管理办公室 15 日内对承租人承租期间相关费用缴纳、承租房屋设施使用情况进行审核。结清所有费用且承租房屋内设施完好的，退还押金，解除租赁关系。费用未结清或承租房屋设施遭到破坏的，按原价从履约保证金中扣除。租期不足一个月的，按天计算租金。

2.承租家庭有下列行为之一的，应取消其保障资格，腾退公共租赁住房：

（1）未如实申报家庭收入、家庭人口、住房状况或者伪造有关证件、证明的。

（2）承租人在租赁期内，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。

（3）擅自改变或破坏房屋建筑结构、设施、设备和使用用途的；

（4）将承租房屋转借、转租、私自调换使用的。

（5）转让房屋使用权或者利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益的。

（6）连续六个月以上未在承租房屋内居住或者连续六个月不按照本合同约定缴纳租金或物业管理费等相关费用的。

（7）未经甲方同意，擅自进行装修，并对房屋造成了损害，要求改正而拒不改正的。

(8) 故意损坏承租房屋，在公共租赁住房用地范围内搭建违章建筑的。

(9) 提出续租申请但经核实不符合续租条件的。

(10) 租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

(11) 拒不接受环翠区房产管理办公室管理或经劝告拒不改正的。

(12) 监护人无法履行监护义务和责任或无法与不具备完全民事行为能力人共同居住的。

(13) 因其他因素不宜再承租公共租赁住房的。

承租人有前款规定情形之一的，且承租人暂时无法腾退所承租的公共租赁住房的，给予3个月搬迁过渡期，过渡期内按公共租赁住房租金标准计租；搬迁过渡期满，仍无法腾退所承租的公共租赁住房且无其他住房的，按1.5倍的公共租赁住房租金标准计租。承租人有其他住房且拒不腾退承租房的，除按1.5倍的公共租赁住房租金标准计租外，环翠区房产管理办公室不再保证履行承租人承租房屋水电暖等正常使用义务，且可以向环翠区人民法院提起诉讼，要求承租人腾退承租的公共租赁住房。

3.承租人腾退所承租的公共租赁住房时，应结清房租、水、电、暖、气、有线电视、网络、物业管理及其他应当由承租人承担的所有费用。拒不结清费用或承租房屋设施遭到破坏的，环翠区房产管理办公室可以按价从租赁住房履约保证金中如数扣除。相关费用超出履约保证金数额的部分，环翠区房产管理办公室有依法追缴权利。

4.承租人退出租赁后，须于 1 个月内将户口从原承租住房迁走。

六、管理服务

（一）公共租赁住房实行专业机构管理、委托专业物业公司服务。

（二）公共租赁住房管理由环翠区房产管理办公室负责，下设环翠区住房管理中心，按照资格审查与配租管理分离的原则，申请人租住申请和资格审查由环翠区房产管理办公室负责，房屋配租、租赁档案、租金收缴、维护修缮等日常管理工作由环翠区住房管理中心负责。

（三）公共租赁住房的维护修缮，保修期内的由环翠区住房管理中心督促建设单位维修；超出保修期的，由环翠区住房管理中心委托物业公司负责维修，所需经费从公共租赁住房租金中列支。属物业维修的项目支出不在公共租赁住房租金支付范围内。

环翠区住房管理中心和物业公司工作人员对公共租赁住房进行检查维修时，承租人应给予积极配合。如因承租人原因导致房屋或相关设施设备不能及时检查维修而造成损失或安全事故的，由承租人承担全部责任。

（四）公共租赁住房装修、翻修及重大维修项目应报区政府研究同意，按政府投资项目规定程序规范实施。

（五）公共租赁住房租住期间，下列项目非保修范围内维修或更新，由承租人自行负责并全额承担相关费用：

1.明显由承租人使用不当或人为因素导致损坏的房屋设施设

备。

2.门窗玻璃、锁具、坐便器、洗面盆、梳妆镜、地砖等易碎品和水龙头、供水管、淋浴喷头、灯具、开关插座、抽油烟机、燃气灶等易损品。

3.房屋排水、排污管道、化粪池堵塞后的疏通等。

4.其他应由承租人承担的相关费用。

以上项目维修原则上由承租人自主选择维修单位，取费标准和支付方式由承租人与维修单位自行约定，但维修更换后的设施设备不得低于原配备设施设备和装修标准。

（六）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。

七、法律责任

（一）环翠区住房管理中心违反下列行为之一的，由环翠区住房和城乡建设局责令限期整改，追究相关责任人员责任。

1.向不符合条件的对象出租公共租赁住房的。

2.未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的。

3.改变公共租赁住房性质、用途以及配套设施的规划用途的。

（二）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，环翠区住房和城乡建设局不予受理，对当事人给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

申请人以欺骗等不正当手段，登记为配租对象或者承租公共租赁住房的，由环翠区住房和城乡建设局责令整改，处以 1000 元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；已登记为配租对象的，

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；逾期拒不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。承租人（含共同承租人，下同）自退回公共租赁住房之日起5年内不得申请环翠区保障性住房。

（三）承租人在租赁期间，存在转借、转租或者擅自调换公共租赁住房的行为，由环翠区住房和城乡建设局责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，处以1000元以下的罚款，计入公共租赁住房管理档案；有违法所得的，处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款；承租人自退回公共租赁住房之日起5年内不得申请环翠区保障性住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

（四）违反本办法第六项第（六）条规定的，报请市住房和城乡建设主管部门责令限期改正，对房地产经纪人员处以1万元以下罚款；对房地产经纪机构，建议市主管部门取消其网上签约资格，处以3万元以下罚款。

八、附则

本办法由环翠区住房和城乡建设局负责解释，自印发之日起施行，有效期至2019年3月31日。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院，区人武部。

威海市环翠区人民政府办公室

2017年7月14日印发
