融政办发〔2023〕29号

融水苗族自治县人民政府办公室

关于印发《融水苗族自治县县城易地搬迁安置点公共租赁住房管理暂行办法》的通知

各乡镇人民政府，县直机关各有关部门、各有关单位：

《融水苗族自治县县城易地搬迁安置点公共租赁住房管理暂行办法》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

　　　　　　　　　　　　 融水苗族自治县人民政府办公室

2023年6月5日

融水苗族自治县县城易地搬迁安置点

公共租赁住房管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为解决易地搬迁户因人口自然增长造成住房紧张的问题，将搬迁家庭新增人口住房需求纳入安置地城镇住房保障体系，实行常态化、制度化管理，根据《广西壮族自治区实施乡村振兴战略指挥部易安后扶专责小组关于印发〈当前易地搬迁后续扶持工作若干措施〉的通知》（桂易安后扶组发〔2021〕27号）、《柳州市人民政府关于印发柳州市公共租赁住房管理办法（修订）的通知》（柳政规〔2023〕2号）等文件精神，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称公共租赁住房是指在县城区苗家小镇、苗美家园安置点内改建的，限定建设标准和租金水平，面向因人口自然增长导致住房紧张的中等偏下收入搬迁户家庭出租的保障性住房。

第三条 本县城区安置点（含苗家小镇、苗美家园）范围内公共租赁住房的建设、分配、运营、使用、退出和管理，适用本办法。

第四条 县发展和改革局为县城安置点公共租赁住房主管部门（机构调整前），负责统筹公共租赁住房的规划、建设、管理和监督工作。

县实施乡村振兴战略指挥部易安后扶专责小组（下称县易安组）在县发展和改革局的业务指导下，全面负责公共租赁住房申请的复核及配租管理等日常工作。

融水镇人民政府及社区负责本辖区内公共租赁住房的申请受理、审核、公示、轮候工作。

县民政局负责县城区安置点范围内申请公共租赁住房家庭的收入核定等相关工作。

县自然资源和规划局负责城区安置点范围内申请公共租赁住房家庭居住面积、房产登记审核等相关工作。

县纪委监察机关、县公安局、县财政局、县人力资源和社会保障局、县统计局、柳州市融水生态环境局、国家税务总局融水税务局等部门按照各自职责负责公共租赁住房的相关工作。

第二章 运营管理

第五条 公共租赁住房的产权和经营权确权为全县12个易地搬迁集中安置点，再委托融水苗族自治县汇东投资发展有限公司（下称县汇东公司）作为运营单位对公共租赁住房及其配套商业服务设施实施租赁管理、动态监督及修缮维护。

第六条 公共租赁住房的修缮维护，由县汇东公司制定年度维修计划报县发展和改革局批准后实施，维护经费从租赁收入经费解决。公共租赁住房的修缮维护、危房改造、扩建或重建项目，属政府采购范围的，按政府采购程序办理。

第七条 承租人在使用过程中发现房屋及其附属设施损坏，应及时报县汇东公司维修，因承租人使用不当或人为造成房屋及其附属设施损坏的，由承租人承担维修及相关责任。

第八条 公共租赁住房经鉴定为危险房屋不能继续使用时，县汇东公司应及时通知承租人暂行迁移，以便尽快维修。如承租人接到运营单位通知后不及时迁移，所造成的一切损失由承租人负责。

第九条 公共租赁住房租金标准参照县住房和城乡建设局《融水县同地段市场租金标准和公共租赁住房租金标准》实施，即按照“城郊安居房小区”2.8元/m²标准。同时，根据社会经济发展水平、承租对象的承受能力，并综合考虑成本、折旧、税费、利率、维修、管理等因素，增加公共租赁住房物业管理费0.5元/m²。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并实行动态调整。

第十条 安置点公共租赁住房应选择专业的物业服务企业进行物业服务，鼓励物业服务企业在同等条件下优先聘用社区内的被保障家庭人员。配建的公共租赁住房，纳入项目统一物业服务管理。

第十一条 公共租赁住房交付使用前，建设单位和物业服务企业应按照相关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收。建设单位和运营单位应对房屋装饰装修情况逐户进行检查和验收。

对现场查验中发现的问题，建设单位、运营单位和物业服务企业应当以书面形式约定处理办法，建设单位应当及时解决查验发现的问题。

第三章 申请与审核

第十二条 符合下列条件之一的人员可以申请公共租赁住房：

（一）苗家小镇、苗美家园因人口自然增长造成住房紧张，

即家庭人均住房建筑面积低于13平方米的易地搬迁户家庭；

（二）在本县城区范围内无自有住房且未承租公有住房及其他保障性住房的易地搬迁户家庭。

若满足以上条件的家庭已分配公共租赁住房后，仍有剩余房源，可根据实际情况调整申请条件。

**第十三条**　申请租赁公共租赁住房的，家庭成员相互之间应当具有法定的赡养、抚养或者收养关系。

**第十四条 申请人**已办理商品房买卖合同登记备案尚未办理产权登记的，不得申请公共租赁住房。

**第十五条 县易安组**应当根据公共租赁住房房源供应情况，合理确定公共租赁住房申请受理期限，并及时向社会公布。

第十六条 公共租赁住房申请人应当在规定的申请受理期限内向实际居住地社区提出申请。申请最低生活保障应当出示家庭成员居民户口簿、身份证等证件，说明家庭困难情况，履行授权核查家庭经济状况的相关手续。

第十七条 社区应当自受理申请之日起10个工作日内，采取入户调查、查档取证、邻里访问等方式对申请人家庭人口、住房状况、家庭人均年收入等基本情况进行调查，将调查结果报送融水镇人民政府。经融水镇人民政府审核符合条件的，在融水镇人民政府、申请人工作单位和社区居委会公示，公示期限为5个工作日。公示期满无异议或者异议不成立的，将申请材料报送县易安组。不符合条件的，书面告知申请人并说明理由。

第十八条 县易安组自收到融水镇人民政府报送的申请材料之日起10个工作日内，对申请材料进行审核，符合条件的，进行公示，公示期限为5个工作日。经公示无异议或者异议不成立的，复核结果为最终审核意见，转运营公司与申请人签订租赁合同；公示期间有异议且异议成立的，取消申请人的申请资格，书面告知申请人并说明理由。

第四章 分配与轮候

第十九条 经县易安组公示后符合条件的公共租赁住房申请家庭，进入公共租赁住房轮候库。

第二十条 公共租赁住房的分配实行分类轮候和公开配租制度。轮候规则及相关信息应当在社区公布。

县易安组对已轮候到位的申请人，应当进行分配前再审核。经审核不符合条件的，取消配租资格。

第二十一条 轮候期间，申请人家庭成员、收入、住房、资产等情况发生变化的，应当主动向社区书面报告。经审核后，社区对变更情况进行登记，调整配租方案并上报融水镇人民政府及县易安组。不符合公共租赁住房申请条件的，由县易安组按照规定取消资格。

第二十二条 一个家庭只能承租一套公共租赁住房。考虑家庭代际、性别和人口等因素，配租标准原则如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **原户型** | **申请时家庭人口** | **配租户型** |
| 50平方米 | 5人—8人 | 50平方米 |
| 9人以上（含） | 85平方米 |
| 85平方米 | 8人—11人 | 50平方米 |
| 12人以上（含） | 85平方米 |
| 104平方米 | 12人以上（含） | 50平方米 |
| 135平方米 | 12人以上（含） | 50平方米 |

县易安组可以根据实际房源情况，适当调整申请家庭的配租户型标准。

第二十三条 符合承租公共租赁住房条件的申请家庭有下列情况之一的，优先配租公共租赁住房：

（一）申请人或家庭成员为老烈属、老伤残军人、老复员军人（1954年10月31日前参军）、原国民党抗日老兵的；

（二）申请人或家庭成员中有市级以上劳动模范的；

（三）享受国家定期抚恤补助的重点优抚对象家庭；

（四）在县域内企业就业，企业无公共租赁住房的；

（五）进入轮候上次分配落选的。

第二十四条 公共租赁住房轮候选房工作采用公开抽签、分类选房、就近配租的方式进行，由县易安组组织实施。程序如下：

（一）县易安组将符合承租公共租赁住房条件的申请家庭建立轮候库，通过公开抽签确定申请家庭轮候号码；

（二）按照申请批次、户型进行分类，在同一类中按轮候号码顺序实施选房，在同等条件下，以搬迁人口人均住房面积最低的优先抽号、优先排序；

（三）申请家庭已取得的轮候号码作为其选房顺序的唯一依据，轮候周期内有效并不得更改。在轮候期内因轮候家庭申请条件变化丧失申请资格的，按轮候顺序号次序递补。

县易安组必须按照申请家庭的轮候号码先后顺序进行配租，不得擅自变更轮候号码次序。

第二十五条 申请人选定公共租赁住房时，有下列情形之一的，视同放弃配租资格，重新轮候：

　　（一）未按要求参加选房；

　　（二）已选房但未在规定时间内签订租赁合同；

　　（三）签订租赁合同后30日内未办理入住手续；

（四）其他放弃配租资格的情形。

申请家庭两次放弃配租资格的，取消轮候，重新提出申请。

第二十六条 承租家庭因家庭人口变化等原因需调整配租房屋的，可向社区提出书面申请，经复核，仍符合公共租赁住房申请条件的，社区提出调整意见并上报融水镇人民政府至县易安组。

第五章 使用与退出

第二十七条 承租人应当按照公共租赁住房租赁合同的约定使用公共租赁住房。

　　第二十八条 公共租赁住房租赁合同应当明确下列内容：

（一）合同当事人的名称或姓名；

　　（二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；

　　（三）租赁期限、租金数额和支付方式；

　　（四）房屋维修责任；

　　（五）物业服务、水、电、燃气、卫生等相关费用的缴纳责任；

　　（六）退出公共租赁住房的情形；

　　（七）违约责任及争议解决方式；

（八）承租人的责任义务，如：一是爱护保护租赁住房的各种设施，不得改变租赁住房的结构。二是因搬迁户人为损坏的住房设施设备，由承租人负责维护和修复。三是承租户负责自己家庭的水电费用并按时交纳等；

（九）其他应当约定的事项。

公共租赁住房租赁合同期限为2年。合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当在30日内将合同报县易安组备案。

第二十九条 公共租赁住房按照有关规定实行物业管理。承租人社区（小区）物业服务费、维修基金、生活垃圾处理费、公摊水电费等费用参照搬迁户执行。

第三十条 承租人在租赁期限内因出嫁等原因人口减少到配租前的，承租人应退出住房，租赁合同自动终止。

第三十一条 租赁合同期满后承租人需要续租的，应在合同期满前3个月按本办法重新提出申请，经审核仍符合承租公共租赁住房条件的，运营单位予以办理续租手续；不符合条件的不再续租，承租人应退出住房。

第三十二条 承租家庭自愿退出公共租赁住房的，承租人需向运营单位提出书面申请，办理退房手续，在规定期限内腾退住房。运营单位在与承租人解除租赁合同7个工作日内，应书面通知县易安组。

第三十三条 承租人有下列情形之一的，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，运营单位应当责令其限期退回；逾期不退回的，运营单位可以依法申请人民法院强制执行。

第三十四条 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；

（四）累计3个月以上未交纳个人应缴租金及其他费用的。

　　第三十五条 公共租赁住房腾退期间，运营单位给予承租家庭2个月过渡期，过渡期内租金按照合同约定租金数额缴纳。过渡期满拒不退出的，运营单位可以向县人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第六章 监督管理

第三十六条 县易安组应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。

第三十七条 县易安组应加强公共租赁住房申请配租信息管理，建立申请轮候家庭和公共租赁住房房源使用情况动态档案，实现公共租赁住房申请配租信息数据与公安机关实有人口信息数据互通，并将每次配租后的相关信息及时通报公安机关。

第三十八条 县易安组每年对公共租赁住房运营单位及物业服务企业进行考核，具体考核办法由县易安组另行制定。

第七章 法律责任

第三十九条 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，县易安组不予受理，给予警告并记入公共租赁住房管理档案。

第四十条 承租人有下列行为之一的，县易安组列入黑名单：

（一）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；

（二）有本办法第三十三条所列情形之一的。

第四十一条 有关工作人员违反本办法规定，在公共租赁住房管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第四十二条 本办法自发布之日起施行。

第四十三条 本办法由县易安组负责解释。

公开方式：主动公开

融水苗族自治县人民政府办公室 2023年6月5日印发