

附件

中宁县公共租赁住房管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为进一步规范全县公共租赁住房管理水平,加强公租房使用监督管理,维护社会公平,依据建设部令《公共租赁住房管理办法》(第11号)、《宁夏回族自治区公共租赁住房建设分配入住管理暂行办法》(宁建发〔2015〕101号)文件,结合本县实际,制定本管理办法。

第二条 本办法所称公租房管理,是指保障家庭入住后的资产管理、运营管理、资金使用、准入条件、使用与退出管理、政企合建公租房管理、属地管理以及公租房的物业管理。

第三条 县住房和城乡建设局牵头负责全县公租房管理工作。县纪委监委,发展和改革局、公安局、民政局、财政局、人力资源和社会保障局、自然资源局、市场监管局、税务局、人民法院,宁安镇、石空镇、新堡镇人民政府及所属社区,配合作好公租房管理工作。

县住房和城乡建设局:牵头推进落实“公租房一件事”,负责保障家庭准入及退出的审批管理,公租房及配套设施的日常管理;负责本县公租房管理信息系统的信息录入,完善公租房使用

情况、申请轮候家庭及配租家庭动态档案，实现动态管理。及时将公租房使用情况、承租家庭信息变动情况录入公租房管理信息系统，保证信息准确。并具体承担下列职责：

（一）建立岗位职责和人员管理制度，制定公租房运营管理方案和服务规范，并组织实施；

（二）办理公租房入住手续，与承租家庭签订房屋租赁合同，并按租赁合同约定提供服务；

（三）负责公租房租金收缴等工作；

（四）建立承租家庭动态档案，定期入户走访，及时掌握承租家庭成员基本信息变化情况；

（五）受理承租家庭公租房合同变更、调换及调整、续租申请，并按照规定办理相关手续；

（六）负责公租房自用和共用部位及设施设备的维修养护，保持公租房及设施设备完好，确保公租房正常使用；

（七）按租赁合同约定纠正和处理违规使用公租房行为，办理合同终止手续；

（八）宣传、贯彻执行住房保障政策，开展日常检查，接受、处理举报和投诉，按租赁合同约定监督承租家庭公租房使用情况；

（九）负责对各保障小区违章乱搭乱建的建筑物及构筑物进行清理、整顿；

（十）按照有关规定或合同约定应承担的其他工作。

县纪委监委：负责对有关部门履行职责情况进行监督，对公租房审批管理中工作履职不到位、不作为的依规依纪进行处理，对违规转租借行为的公职人员及监察对象进行处理。

县发展和改革局：协助县住房和城乡建设局调查市场租金，根据社会经济发展水平、供应对象支付能力、市场租金水平等综合因素确定我县公租房租金标准；加大项目政策支持力度，争取实施公租房基础设施改善提升、信息化管理等项目。

县公安局：协助县住房和城乡建设局核查新申报和已享受保障性住房家庭成员户口、车辆信息；配合县住房和城乡建设局、社区开展入户调查工作，掌握实际居住人员基本信息。

县民政局：负责提供申请人婚姻、特困、低保等救助情况信息。

县财政局：负责租金收支的监督管理、资产处置监管及保障性住房维护管理过程中的资金保障。

县人力资源和社会保障局：负责向县住房和城乡建设局提供新申报和已享受保障性住房家庭成员领取社保待遇、缴纳社保等情况。

县自然资源局：负责向县住房和城乡建设局提供新申报和已享受保障性住房家庭房产不动产登记信息情况。

县市场监督管理局：负责向县住房和城乡建设局提供新申报和已享受保障性住房家庭及其家庭成员的经营信息。

税务局：落实公共租赁住房税收政策。

县人民法院：配合县住房和城乡建设局对涉及不再符合公租房配租条件且拒不腾退的家庭进行清退；对涉及公租房的租赁合同纠纷（如违规转租、未缴纳租金）等案件进行审理。

宁安镇、石空镇、新堡镇等乡镇及各辖区社区：负责做好属地管理，为小区保障家庭提供社区公共服务。采取入户调查、邻里走访等方式，对所辖社区保障家庭的人口、收入条件等情况进行初审。

公共租赁住房运营单位：推行政府购买公共租赁住房运营管理，负责承租对象公共租赁住房的日常审核、租金收缴、房屋维修、物业监督等工作，建立内部绩效考核机制，不包括保障资格的准入和取消。配合县住房和城乡建设局开展动态管理。

第四条 公租房管理按照相关政策规定，结合县城实际情况，县住房和城乡建设局作为公租房管理实施机构进行管理。

第五条 县住房和城乡建设局要加强与公安局、自然资源局、社区等部门的协作配合，通过定期、不定期入户调查等方式，及时了解和掌握公租房使用、承租对象的家庭人口、收入及财产等相关资料和管理工作中其他动态信息，做好保障对象的住房和经济状况审核工作。

重点调查核实保障对象住房、金融资产、车辆、宅基地、纳税、保险、公积金等财产或权属，有关部门应积极配合，依法提供便利。

第二章 资产管理

第六条 公租房产权登记在中宁县众汇嘉润投资运营管理集团有限公司名下，由县住房和城乡建设局实际控制和管理公租房，县住房和城乡建设局不进行会计核算，并将相关信息录入公租房信息管理系统。中宁县众汇嘉润投资运营管理集团有限公司按国家和自治区、市、县有关规定权限办理本级政府公租房资产的登记入账、资产核定、确权登记、信息管理以及编制资产报告等管理工作。

第七条 县住房和城乡建设局应在公租房项目工程验收合格并办理交付使用手续后，按照国家统一的会计制度要求，及时将已建成项目转为公租房资产，并接收相关建设及竣工资料。

第八条 公租房交付使用后，中宁县众汇嘉润投资运营管理集团有限公司应根据会计账簿及项目交付使用验收单等资料，建立公租房资产台账。

第九条 公租房因合并、分立、改扩建、资产名称、账面价值、套数、建筑面积、占地面积等发生变更的，由县住房和城乡建设局发出变更通知后，中宁县众汇嘉润投资运营管理集团有限公司应及时变更资产台账信息，确保信息无误。

第十条 中宁县众汇嘉润投资运营管理集团有限公司在后续公租房资产处置中，应按照现行企业会计准则、税收政策进行处理，并办理有关涉税事宜。

第十一条 县财政局、住房和城乡建设局及其工作人员，应认真履行公租房资产监管职责，保证资产安全完整。

第三章 运营管理

第十二条 政府投资建设的公共租赁住房，其租金收取、资产运营和维护管理等，由县住房和城乡建设局按照政策支持方向，积极推行政府购买服务，吸引企业或其他机构参与到公共租赁住房运营管理中，并建立各项考核评价机制，不断提高我县公租房运营管理专业化、规范化水平，不断提升保障对象满意度和获得感。

政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入县级国库,实行收支两条线管理；县财政局按上年度租金收入的 20%纳入当年预算,专项用于公共租赁住房的维护、管理经费等。

第十三条 公租房管理享受国家现行有关税收优惠政策。

第四章 租金标准

第十四条 实行“差别化租金”原则。公租房租金标准由县住房保障主管部门会同价格、财政部门，结合我县经济发展水平和房地产市场租金状况，综合考虑承租对象的经济承受能力等因素确定，报县人民政府批准后执行，实行动态管理，定期向社会公布。

1.公共租赁住房：

(1) 县城公租房租金标准：顶层租金为 2.0 元/m²/月，其他楼层租金执行 4.0 元/m²/月标准。

(2) 石空公租房租金标准：首次申请公租房且入住石空公租房顶层或多层单间户型的“新申请保障家庭”可免去第一年租金（须租住2年及以上），保证金不免，须缴纳年度物业费、采暖费、水电费，第二年续租时，按照2.0元/m²/月标准执行。其他家庭租金按照2.0元/m²/月标准执行。

(3) 原廉租房租金标准：标准之内0.5元/m²/月，标准之外1.2元/m²/月。

2.保障性租赁住房租金标准：参照区内外地方标准，按照不高于同区域同类型住房市场租金80%的标准确定，租金价格按照房屋建筑面积计算。后期根据市场租赁住房租金变化情况实行动态调整。租金调整后，租赁合同期未届满的租金按照就低不就高的原则执行。

3.人才公寓：租金标准4000元/套/年，人才公寓履约保证金2000元/人。租赁期间产生的水、电、暖、物业费等相应费用由承租人承担。

第十五条 强化公租房租金管理。建立租金收缴管理台帐和催缴制度，提高公租房租金的收缴率。

第五章 保障对象与标准

第十六条 具有中宁县辖区城镇户籍且在辖区实际居住（以户籍为准）的中、低收入住房困难家庭；新市民、新青年、新就业人员（含西部计划、“三支一扶”等），公益岗；城镇家庭达到符合法定结婚年龄实行分户管理的个人、驻中宁部队符合随军条

件家庭、孤儿、残疾人（精神残疾除外）、外来交流干部职工、引进人才家庭、外来务工人员、农业转移人口及其他符合规定的情形可以申请公共租赁住房。

第十七条 申请公共租赁住房应当符合以下条件：

（一）申请县城公共租赁住房应符合以下条件：

1. 申请人具有中宁县非农业户籍 2 年以上，年龄在 35 周岁以上（申请人或家庭成员为残疾、重大疾病救助对象等特殊情况可适当放宽户口、年龄限制）。

2. 低收入家庭人均可支配收入低于县辖区城镇居民上年度家庭人均可支配收入的 60%；中等偏下收入家庭为人均可支配收入低于县辖区城镇居民上年度人均可支配收入的 1.2 倍（重大疾病或慢性病凭相关证明，医疗自负部分从可支配收入中扣减）。申请人及家庭成员按规定缴存的住房公积金和养老保险、医疗保险、农林合作社股金 10 万元以下，以及拥有 12 万元以下车辆及 10 万元以下的注册资金，不计入可支配收入；

3. 申请人及家庭成员本县区内无自有住房或人均住房面积达不到 15 平方米；

4. 申请人为新市民、新青年、新就业人员的（含西部计划、“三支一扶”等），经公开招聘进入行政机关、事业单位或与用人单位签订劳动合同并缴纳社会养老保险；

5. 企业务工人员为稳定就业与用人单位签订劳动合同并缴纳三个月及以上社会养老保险。

6.唯一住房属于城市危旧房的家庭（城市建成区内）。

（二）申请石空公共租赁住房应符合以下条件：

1.申请人为中宁县户口或持中宁县居住证；

2.申请人及家庭成员本县区内无自有住房或人均住房面积达不到15平方米。

3.新市民、新青年、新就业人员、企业务工人员为与用人单位签订劳动合同并缴纳社会养老保险。

获得县级以上劳模、英模和荣立三等功及以上或因公致残的转业、退伍军人、随军家属、孤儿等住房困难家庭或个人、外来交流干部职工及引进人才家庭，在本县区内无自有住房申请公共租赁住房时不受户口、年龄、收入限制。

第十八条 公共租赁住房的申请与受理程序：

申请公共租赁住房保障的家庭，应当确定一名家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人（共同申请人仅限于夫妻双方及未成年子女）。申请人应具备完全民事行为能力，申请人如不具备完全民事行为能力，由监护人代为申请，并承担相应责任和义务。

（一）申请。申请人向户籍所在地（居住证申领地）乡（镇）人民政府（或社区）、用人单位提出租住申请并提交以下资料：

1、公共租赁住房申请表。

2、申请人及共同申请人身份证和户口簿或居住证；

3、家庭收入情况证明材料；

4、家庭住房状况证明材料；

- 5、婚姻状况证明;
- 6、其他需要提供的证明材料。

(二) 初审:乡(镇)人民政府(或社区)、用人单位自收到申请之日起 10 个工作日内,对申请人的住房、户口、收入和财产状况等进行初审,对不符合条件的申请人,应书面告知申请人并说明理由;审查符合条件的申请人,在申请人户籍所在地(居住证申领地)或工作单位公示初审结果,公示期为 5 个工作日,经公示无异议或异议不成立的,签署初审意见,报住房保障中心办公室。

(三) 复审:住房保障中心办公室自收到初审意见和申请材料之日起 10 个工作日内,对乡(镇)人民政府(或社区)、用人单位上报的申请资料、初审意见进行复审,主要核实申请人住房、家庭收入、车辆、劳动合同、社会保险等情况。复审可以采取入户调查、邻里访问以及信函索证等方式进行。对不符合条件的,退回申请材料,并说明理由。符合条件的,在政府网站等媒体公示,公示期限为 5 个工作日,经公示无异议或异议不成立的,签署复审意见,报县住房和城乡建设局。

(四) 终审:县住房和城乡建设局自收到复审意见和申请材料之日起 5 个工作日内对申请人资格进行最终审定,对不符合条件的,退回申请材料,并说明理由。审定无异议的登记为公共租赁住房轮候对象。

第十九条 符合下列条件之一的申请人,优先予以公租房保障:

- (一) 享受城镇最低生活保障的家庭;
- (二) 孤寡老人、一至四级残疾人员和重大疾病救助对象;
- (三) 退伍军人、烈士遗属、伤病残军人等重点优抚对象;
- (四) 劳动模范、见义勇为人员家庭;
- (五) 贫困单亲家庭;
- (六) 符合政府规定的其他优先保障对象。

第二十条 已配租公共租赁住房且有下列情形之一的,由县住房保障主管部门审核后,可以减免 50%租金(已享受廉租房租金的家庭除外):

- (一) 享受城镇最低生活保障的家庭;
- (二) 一至四级残疾人员;
- (三) 孤儿,特困人员;

第二十一条 有下列情形之一的,不得申请公共租赁住房:

- (一) 申请之日前五年内有房产转让行为的(因重大疾病、离异,家庭原有唯一住房转移成为无房家庭的除外);
- (二) 已租赁单位公房或享受其他住房保障尚未退出的;
- (三) 本县城市建成区内有宅基地住房的;
- (四) 原有房屋被征收等待安置的;
- (五) 退出本县公共租赁住房不满 5 年的家庭或个人。

第六章 使用与退出管理

第二十二条 公租房入住家庭实行实名登记备案制。县住房和城乡建设局建立入住家庭档案,完善入住家庭成员基本信息管理台帐,并进行动态更新,共享物业、供水、供电、供暖等信息。

第二十三条 公租房租赁实行合同管理。公租房承租人应当与县住房和城乡建设局签订书面租赁合同和公共租赁住房使用承诺书。合同使用统一的《宁夏回族自治区住房和城乡建设厅公共租赁住房租赁合同》示范文本，并载明租金标准、租赁期限、维修责任及范围、转借或转租的处罚以及其他违反使用规定的责任等事项，明确出租人和承租人双方权利和义务。承租人按合同约定，按时交付公租房租金和水、电、气、物业服务费等相关费用。合同期满后，经重新对承租人进行资格复审后，符合保障条件的，可以申请续租。公租房租赁合同签订期限不超过3年。

第二十四条 承租家庭应自觉遵守本县公租房管理规定和租赁合同约定，合理使用公租房，配合县住房和城乡建设局开展公租房及设施设备维修保养工作，并按时缴纳公租房租金及水费、电费、采暖费、物业费等相关费用。

第二十五条 承租人为保障性住房申请核定表中的申请人，其他入住家庭成员应与保障性住房申请核定表中所列家庭成员一致。

第二十六条 承租家庭自愿放弃公共租赁住房配租资格，可继续轮候。同一家庭只能放弃两次配租资格，超过两次5年内不得重新申请公租房。

第二十七条 承租家庭在租赁期内自愿退出公租房，应提前30日向县住房和城乡建设局提出书面申请，结清相关费用，并在规定期限内将公租房腾空交回县住房和城乡建设局。

第二十八条 承租家庭在租赁期内，通过购置、继承、受赠

等方式取得其他住房，不再符合公租房配租条件的，应退出承租的公租房。合同期满 30 日内不办理续租手续的，视为放弃续租权，拒不退出的由县住房和城乡建设局会同公证处、法院、公安，对房屋内物品进行搬离清退，产生的费用由承租人承担，期间产生的租金、采暖费、物业费、水费、电费等费用从保证金中扣减，不足部分由县住房和城乡建设局依法予以追缴。

第二十九条 保障对象在租赁期间原则上不作房屋调整，因特殊情况确需调整的，经县住房和城乡建设局审核后实施。

第三十条 公租房承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公租房，取消其住房保障资格，记入个人住房保障信用档案，5 年内不得再次申请公租房：

- （一）通过提供虚假证明材料等欺骗方式取得公租房的；
- （二）转租、转借或者擅自调换所承租公租房的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；
- （四）在公租房内从事违法活动，圈养宠物犬等扰民的；
- （五）改变承租公租房用途或房屋结构的；
- （六）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
- （七）连续 3 个月拖欠租金或一年内拖欠租金累计 3 个月以上的，或拖欠物业费、采暖费、水电费累计 6 个月以上的。
- （八）被县住房和城乡建设局取消公租房配租资格的；
- （九）其他违反法律、法规规定及租赁合同行为的。

责令退回承租公租房的家庭，县住房和城乡建设局可给予两个月的过渡期，过渡期内按照同区域、同类型住房的市场租金收

取租金；逾期仍拒不退回，县住房和城乡建设局可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公租房，并按租赁合同约定，按照两倍公租房租金标准收取租金。

第三十一条 承租人不得擅自装修所承租的公租房。如私自装修，退出公租房时不予补偿，如损坏应修复或赔偿。

第三十二条 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。

第七章 政企合建公租房管理

第三十三条 企业配建（政企合建）公租房的企业应自觉遵守本县公租房管理规定，合理使用公租房，配合县住房和城乡建设局开展的有关公租房的各项检查与审计工作。

第三十四条 企业配建（政企合建）公租房签订整体租赁合同，并载明租金标准、支付方式、租赁期限、维修责任范围、转借或转租的处罚以及其他违反使用规定的责任等事项，明确出租人和承租人双方权利和义务。合同期满前一个月，企业向县住房和城乡建设局提出书面续签申请，经重新对企业提交的资料进行复审，资料齐全，可以申请续租。

第三十五条 租金标准

1.政企合建公租房租金标准：按投资比例计算租金。

2.按实际交付公租房面积计算，租金按年度计算，企业于合同签订前一个月内一次性结清第一年度的租金，并于每年度最后一个月结清下一年度的租金。

3.如遇公租房租金标准政策性调整，应按新的租金标准重新计算年租额。

第三十六条 政企合建公租房的企业应自觉遵守本县公租房管理规定和租赁合同约定，按时交纳公租房租金。逾期仍不缴纳租金，县住房和城乡建设局可以向人民法院提起诉讼，

第三十七条 配建公租房的企业成立专门的公租房管理办公室，配合县住房和城乡建设局做好资产管理，并具体负责公租房的入住手续办理、职工档案建立、租赁合同签订、变更、调换及调整、续租或终止、租金收缴、合同履行监督、房屋及设施设备维修保养服务等工作。

第三十八条 公租房资产因使用人发生变更的，住房保障主管部门应根据租赁合同、领交房手续等凭证及时更新资产台账信息。

第三十九条 租赁期间的房屋管理及维护

1.公租房租赁期间由企业整体管理及维护，以保障公租房安全并正常使用。

2.企业负责防火、消防、综合治理等工作，并落实相关法律法规及有关部的规定，服从县住房和城乡建设局的监督检查。

3.企业不得随意损坏公租房设施，如需改变公租房内部结构或用途，需先征得县住房和城乡建设局书面同意，费用由企业承担。

第八章 属地管理

第四十条 承租家庭实行属地管理原则。保障对象入住新的居住小区后，需服从新小区所在地社区、警务室的相关管理。

第四十一条 保障对象入住后，各有关部门及机构应及时跟进其他社会保障、帮扶救助、关怀服务。社区应建立公共服务平台，促进群众诉求与特色服务的有效衔接。

第九章 物业管理

第四十二条 公租房小区应配置物业管理服务办公用房，用于区域内公租房及承租家庭物业管理档案资料保存、住户接待、人员值班备勤等日常工作。

第四十三条 公租房小区采取专业化管理或自治管理相结合的管理方式。集中建设的公租房小区的物业管理，应通过委托服务方式，选择实力强、社会信誉好、专业的物业服务企业承担。在其他商品房小区中配建的公共租赁住房的管理、维护，纳入该小区内统一进行物业管理，物业服务费由承租人按照该小区《物业服务合同》中约定的物业服务费标准交纳。

第四十四条 公租房小区物业服务费标准由县住建局会同发改局和县财政局、社区按相关程序确定。公租房小区物业服务费由承租户承担。

第四十五条 优先吸纳保障对象参与物业管理工作。鼓励物业服务企业招聘人员时，在同等条件下优先聘用小区内的承租家庭中有劳动能力的成员从事相应物业服务工作。吸纳素质较高、责任心强、热心公益的住户参与管理，充分发挥住户自主管理积

极性。

第四十六条 承租家庭负责公租房室内自用部位和自用设施设备维修保养服务，因承租家庭使用不当造成损失的，由承租家庭负责维修或赔偿。

公租房公共部位和共用设施的小修由物业服务公司组织实施，大、中修由县住房和城乡建设局按照工程施工相关规定组织实施，维修费用由县财政从公租房租金中安排，确保配租家庭的正常使用。

第十章 监督管理

第四十七条 县住房和城乡建设局在每个公租房小区设立举报电话、举报信箱，畅通投诉举报渠道，主动接受媒体和公众监督。对社会各界举报、投诉骗取公租房及违规使用的行为，要及时处理，并公布结果。

第四十八条 县住房和城乡建设局可将承租家庭履行租赁合同的情况在楼栋内等场所予以公示，接受小区承租家庭监督，公示内容包括公租房租金交纳及房屋使用情况等。

第四十九条 县住房和城乡建设局组织入户检查时，承租家庭应至少有一名具有完全民事行为能力的家庭成员在场。入户检查的房管员应不少于2人，并按照规定佩戴工作证件。

第五十条 县住房和城乡建设局每年按照不低于实际入住家庭户数30%的比例组织入户检查。对曾有违规使用房屋行为的家庭，应对其组织不定期抽查，并适当增加入户检查次数。

第五十一条 承租家庭有转租、转借、闲置、改变用途、违章搭盖、擅自拆改房屋和违规使用公共空间等违规行为或其他违反租赁合同约定行为，县住房和城乡建设局应按租赁合同约定收回房屋。

承租家庭拒不改正，县住房和城乡建设局应按房屋租赁合同约定处理，直至解除租赁合同，收回公租房，并将处理情况录入公租房管理信息系统。

第五十二条 县住房和城乡建设局应向承租家庭明确公租房使用规则，并对承租家庭租住行为进行检查监督，发现家庭有危害小区住户居住安全、破坏小区环境卫生等方面行为应及时制止，并按有关规定处理或报告相关管理部门处理。

第五十三条 国家工作人员在公租房管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第五十四条 县住房和城乡建设局应加强对委托的物业管理服务企业进行监督、检查、考核。对于考核不合格或保障家庭反映问题较突出的，应令其限期整改或重新选聘。

第五十五条 在进行公租房租赁资格审查、复核工作中，县级有关部门和单位要认真履行配合职责，根据县住房和城乡建设局提供的家庭成员名单等资料，分别对各承租家庭信息进行查询、认定，出具相关证明材料，实现信息资源共享，并将信息变动情况及时告知县住房和城乡建设局。

第五十六条 县住房和城乡建设局、各乡镇人民政府、社区

有下列行为之一的,对其主管领导和工作人员依据有关规定追究责任:

- (一) 向不符合条件的申请人提供公共租赁住房;
- (二) 擅自变更保障方式、公租房面积标准;
- (三) 未按规定对申请材料进行初审或者审核;
- (四) 未按规定建立公租房和保障对象档案;
- (五) 未按规定公示或者公开保障对象、住房保障信息;
- (六) 对违法行为未及时依法处理;
- (七) 未履行本办法规定的其他职责。

第十一章 附则

第五十七条 本办法自 2025 年 月 日起施行。此前公租房管理规定中与本办法不一致的,以本办法为准。