

贵阳市人民政府文件

筑府发〔2018〕19号

市人民政府关于印发《贵阳市公共租赁住房保障暂行办法》的通知

各区、市、县人民政府，高新开发区、经济技术开发区、贵阳综合保税区、贵州双龙航空港经济区管委会，市政府各工作部门，市各直属事业单位，市管企业：

《贵阳市公共租赁住房保障暂行办法》已经市人民政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。



（此件公开发布）

贵阳市公共租赁住房保障暂行办法

第一章 总 则

第一条 为完善住房保障体系，加强公共租赁住房保障，规范住房租赁补贴发放和公共租赁住房建设、运营与使用管理，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）、《廉租住房保障办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部等九部门2007年第162号令）、《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部2012年第11号令），结合实际，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向保障家庭发放住房租赁补贴或提供实物配租的方式，以解决中等偏下收入家庭住房困难的保障制度。

本办法所称“保障家庭”是指经核准符合政府规定的公共租赁住房保障条件的申请家庭。

本办法所称“住房租赁补贴”是指政府向保障家庭发放一定的货币补贴，由其通过市场租赁住房，解决居住困难。

本办法所称“实物配租”是指向保障家庭轮候提供公共租赁住房，并按规定标准收取房屋租金。

第三条 云岩区、南明区、花溪区、乌当区、白云区、观山湖区、高新技术开发区、经济技术开发区、贵阳综合保税区、贵

州双龙航空港经济开发区（以下统称“本市”）建设、分配、使用和管理公共租赁住房，发放住房租赁补贴，实施公共租赁住房保障，适用本办法。

第四条 公共租赁住房保障遵循政府主导、社会参与、梯度保障的原则，由市级政府统筹实施管理，区人民政府、管委会按规定承担相应职责。

第五条 市住房和城乡建设部门是全市公共租赁住房保障工作的行政主管部门，负责制定全市公共租赁住房保障政策、建立住房保障个人信息基础数据库及相关配套措施，督促、指导全市的公共租赁住房保障工作；会同相关部门共同编制公共租赁住房建设规划和年度建设计划；负责组织全市公共租赁住房保障政策业务培训；负责申请家庭的核准和资料建档、归档工作；负责指导、组织公共租赁住房实物配租工作；负责督促和指导公共租赁住房保障家庭的动态管理工作；统筹指导公共租赁住房建设、房源筹集和运营管理工作。

区住房和城乡建设部门负责辖区范围公共租赁住房保障工作的资格审核、住房租赁补贴的组织发放和实物配租等工作；负责指导社区服务中心（包括乡、镇的人民政府，以下统称“社区服务中心”）开展公共租赁住房保障工作；负责组织对辖区范围保障家庭的动态管理工作；负责相关报表、档案、数据上报等工作。

社区服务中心负责辖区范围申请家庭的受理、调查核实、资

格初审、公示、档案录入和资料上报等工作；负责辖区范围保障家庭的公示、动态管理、信息数据采集上报等日常工作。

发展改革、财政、民政、国土资源、城乡规划、城市管理、国资、环保、税务、金融管理、统计、生态等有关部门按照职责分工，确保规范有序开展公共租赁住房建设和管理工作。

政府指定运营管理单位负责按照国家、省、市的相关规定实施公共租赁住房建设、运营管理和资金筹措；负责掌握住户入住情况，办理入住和日常动态调整、退出等相关手续；收集住户的意见和建议，对住户违规使用行为进行调查、核实；承担租金收缴工作；负责在市场上收储公共租赁住房房源工作；负责运用信息化大数据管理手段，提升运营服务水平。

第六条 公共租赁住房建设免收行政事业性收费和政府性基金。

第二章 资金来源

第七条 公共租赁住房保障资金来源：

- （一）中央和省下达的投资和专项补助资金；
- （二）财政年度预算安排的资金；
- （三）按国家和省、市规定应提取的资金；
- （四）银行或非银行金融机构贷款；
- （五）发行债券；

- (六) 公共租赁住房配套设施收益；
- (七) 公共租赁住房租金收入；
- (八) 公共租赁住房售房资金；
- (九) 社会捐赠及其他渠道筹集用于公共租赁住房保障的资金。

第八条 公共租赁住房保障资金实行专项管理，分账核算，并严格按照规定用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

第九条 政府投资建设、筹集的公共租赁住房的租金收入，按照政府非税收入管理的规定上缴同级财政，实行“收支两条线”管理。

第三章 房源筹集

第十条 公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

- (一) 政府指定的机构和社会投资者新建、改建的住房；
- (二) 政府指定的机构向社会收购或租赁的住房；
- (三) 在商品房开发等项目中配建的住房；
- (四) 直管、自管公房按有关规定转换的住房；
- (五) 社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

第十一条 新建公共租赁住房规划选址由城乡规划、国土资源、住房和城乡建设、环保等部门会同各区人民政府落实，依据城市总体规划、土地利用总体规划、近期建设规划和产业布局，

充分考虑供应对象就业和生活要求，按照“均衡布局、交通方便、配套完善、环境宜居”原则进行布点规划，尽可能安排在交通便利、公共设施齐全的区域，可采取集中建设和配套建设的方式。集中建设的公共租赁住房，可配建相应的经营用房和公共服务设施。

第十二条 公共租赁住房建设用地按国家和省规定供应。公共租赁住房建设用地应符合土地利用总体规划、城乡规划和城镇建设规划，纳入年度土地供应计划，予以重点保障。涉及新增建设用地的，要优先安排土地利用年度指标。各区人民政府受市人民政府或其指定机构委托负责辖区公共租赁住房建设用地范围内房屋的征收与补偿，确保按时供地。

第十三条 积极鼓励社会投资者投资建设、运营公共租赁住房。鼓励农村集体经济组织，在符合城乡规划和土地利用总体规划前提下，使用集体建设用地与社会投资者合作建设公共租赁住房，专用于出租给政府指定的保障家庭。鼓励单位和个人出售、出租、捐赠符合安全卫生标准的闲置住房用作公共租赁住房房源。社会捐赠住房作为公共租赁住房的，税收按照国家规定的有关政策执行。

第十四条 公共租赁住房建设遵循户型小、功能齐、配套全的原则，主要满足基本居住需求。

第十五条 公共租赁住房建设应当积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节

能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设的整体水平。

第十六条 政府指定运营管理单位在市场上收购住房用于公共租赁住房的，收购价格按相关部门审定的价格进行核算。

第十七条 政府指定运营管理单位在市场上收储住房作为公共租赁住房房源的，房屋租金可参照市住房和城乡建设部门公布的房屋租赁市场租金参考价，以合同约定进行核算。

第十八条 商品住宅房地产开发项目，应按照不低于商品住宅总建筑面积5%的比例配建公共租赁住房，并应在配建项目国有土地使用权招标、拍卖、挂牌条件中予以明确，建成后通过土地出让合同约定无偿交给政府。

第四章 资格准入

第十九条 申请条件：

（一）申请人应当具有本市户籍或持本市居住证，并在本市就业或居住；

（二）申请人与共同申请家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或扶养关系；

（三）符合政府公布的住房困难、收入困难等相关标准；

（四）申请人配偶及未达法定婚龄子女原则上应当作为共同申请人（未在本市居住的除外）；

(五) 因离婚在本市失去房屋须满 1 年。

第二十条 应提交的申请材料：

(一) 《贵阳市公共租赁住房申请审核表》；

(二) 申请人户口簿复印件或居住证复印件；

(三) 申请人及共同申请家庭成员身份证复印件、婚姻状况证明、收入情况证明材料、现房屋证明材料（本市原非城镇户籍家庭的房屋面积由户籍所辖乡、镇人民政府出具房屋情况证明）；

(四) 非本市户籍的申请人须提供在本市缴纳社保的证明或税务部门出具的完税证明；

(五) 其他需要提供的材料（残疾证明、优抚证明等）。

第二十一条 在本市的下列房屋（含住宅、非住宅）面积，纳入申请家庭房屋建筑面积核定范围：

(一) 私有房屋，包括已办理商品房预售（现售）合同备案登记的房屋、拥有合法产权的房屋、暂未办理继承手续的应继承份额的房屋等；

(二) 承租的公有住房（直管公房、自管公房）；

(三) 已达成拆迁安置补偿协议的安置房屋；

(四) 采取货币补偿方式达成拆迁补偿安置协议的原房屋面积；

(五) 经乡（镇）人民政府确认的房屋；

(六) 其他须认定的房屋。

申请人配偶、未达法定婚龄子女不作为共同申请人的，其个人在本市的上述房屋应当用于核定申请家庭房屋建筑面积。

第二十二条 资格准入程序

（一）申请。申请以家庭为单位，原则上以具有完全民事行为能力能力的户主作为申请人，向户籍或《居住证》办理所在地社区服务中心申请；不具有完全民事行为能力的申请人，可由其监护人代为申请。

无独立户籍的已婚家庭和达到法定结婚年龄的单身人员，可以独立申请。

（二）受理。社区服务中心收到申请材料后，对申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当场告知申请人；对申请材料齐备的，在3个工作日内受理并录入住房保障管理信息系统（以下简称“信息系统”）。

（三）初审。社区服务中心在30日内采用查档取证、入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请家庭人口情况和房屋状况进行走访调查。经初审符合条件的，社区服务中心应当在辖区范围内进行公示，公示期为5天，公示后应当在3个工作日内将公示无异议和异议经核实不成立的申请材料、调查报告、公示情况和初审意见等报送区住房和城乡建设部门审核，并将初审结果录入信息系统；经初审不符合条件的，社区服务中心应当在3个工作日内书面告知申请人。

（四）审核。区住房和城乡建设部门应当自收到社区服务中

心报送的申请家庭材料之日起 10 个工作日内进行审核，将需要进行收入认定的申请家庭材料送区民政局；区民政局接到区住房和城乡建设部门出具的书面审核意见和收入认定材料后按照规定进行收入认定，出具家庭收入认定结果并及时反馈给区住房和城乡建设部门。区住房和城乡建设部门接到区民政局反馈的收入认定材料后 5 个工作日内出具书面审核意见并录入信息系统。区住房和城乡建设部门应当于本季度第二个月第 20 日前，将本季度经审核符合条件申请家庭的区级书面审核意见和申请材料、调查报告、公示情况、初审意见报市住房和城乡建设部门核准；经审核不符合条件的，区住房和城乡建设部门组织社区服务中心在 3 个工作日内书面告知申请人。

（五）核准。市住房和城乡建设部门应在接到区住房和城乡建设部门报送的申请家庭材料之日起 15 个工作日内，进行核准，并将核准结果录入信息系统。对符合条件的家庭，在市住房和城乡建设局政务网站公示 15 天。经公示期满无异议或者异议不成立的申请家庭，市住房和城乡建设部门于本季度末向区住房和城乡建设部门出具书面核准批复，由区住房和城乡建设部门组织社区服务中心在 5 个工作日内书面告知申请人；不符合条件或者公示有异议且异议成立的申请家庭，市住房和城乡建设部门于本季度末书面告知区住房和城乡建设部门，由区住房和城乡建设部门组织社区服务中心在 5 个工作日内书面告知申请人。

（六）异议。对初审、审核和核准结果有异议的，可以向做

出决定的相应部门提交相关证明材料申请核实，相应部门应当在15个工作日内调查处理。处理结果由社区服务中心在5个工作日内书面告知异议申请人。

（七）查询。申请材料一经受理，申请人可凭身份证在市住房和城乡建设部门网站查询其个人的资格准入办理情况。

（八）送达。社区服务中心、区住房和城乡建设部门、市住房和城乡建设部门、政府指定运营管理单位应通过在本部门（单位）的政务公告栏或网站公布的方式送达公共租赁住房保障资格准入、复核、实物配租的结果。

第五章 住房租赁补贴管理

第二十三条 纳入住房租赁补贴的保障家庭，需在规定时间内与受理申请的社区服务中心签订《租赁住房补贴确认书》，区住房和城乡建设部门按季度于每季度末发放住房租赁补贴。

第二十四条 住房租赁补贴发放标准根据市住房和城乡建设部门定期公布的市场房屋租金参考价的平均值确定；住房租赁补贴金额根据保障家庭收入和房屋情况按梯度分层次确定。单人户按2人标准发放，2人户以上家庭按实际保障人口发放。

（一）季度住房租赁补贴金额=每平方米住房租赁补贴标准×（人均应保障建筑面积-人均现房屋建筑面积）×保障人口数×3个月×补贴系数。

1. 最低生活保障家庭，补贴系数为 1；
2. 经民政部门核定的低收入家庭，补贴系数为 0.5。

（二）每季度领取住房租赁补贴少于 100 元的保障家庭，其住房租赁补贴按每季度 100 元发放。

第二十五条 保障家庭有下列行为之一的，取消住房租赁补贴保障资格：

（一）采用虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入以及房屋等欺骗方式取得住房租赁补贴的；

（二）参加集资建房、购买商品房的保障房及其他方式取得私有房屋，且房屋面积不符合政府规定的住房困难标准的；

（三）纳入政府公共租赁住房实物配租且签订租赁合同的；

（四）应当取消住房租赁补贴保障资格的其他情况。

第二十六条 领取住房租赁补贴的保障家庭申请实物配租的，可向社区服务中心申请保障方式变更，住房租赁补贴从签订公共租赁住房合同的当季度起停止发放。

第六章 实物配租管理

第二十七条 市、区住房和城乡建设部门应结合政府投资建设（筹集）的公共租赁住房房源情况，向社会公布公共租赁住房实物配租方案。原则上，一户保障家庭只能申请承租一套公共租赁住房。

公共租赁住房可以按成套住房配租，也可以按宿舍型住房配租。

第二十八条 市、区住房和城乡建设部门通过公开摇号或抽签等方式确定配租对象，并将配租结果在市、区住房和城乡建设部门政务网站公示。

第二十九条 已确定租住公共租赁住房的家庭，持市、区住房和城乡建设部门出具的入住通知书，在规定时限内到指定地点办理入住手续并入住。

第三十条 市价格主管部门会同市住房城乡建设部门制定公共租赁住房租金基准价格。公共租赁住房由政府指定运营单位结合市住房城乡建设部门核准的保障梯度，实行差别化租金。

（一）最低生活保障家庭，按照政府确定的租金标准收取租金；

（二）经民政部门核定的低收入家庭，按照租金基准价格的50%收取租金；

（三）其他收入保障家庭，按照租金基准价格收取租金。

第三十一条 实物配租家庭申请发放住房租赁补贴的，应凭公共租赁住房运营单位出具的退房证明，到社区服务中心按程序申请保障方式变更，从变更核准的当季度起，由区住房和城乡建设部门对其发放住房租赁补贴。

第三十二条 符合贵阳市政府规定的市级统筹公共租赁住房租金减免条件的保障家庭，可以申请租金减免。

第三十三条 公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容：

- （一）合同当事人的名称或姓名；
- （二）房屋的性质、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、供热等相关费用的缴纳责任；
- （六）退回公共租赁住房的情形；
- （七）违约责任及争议解决办法；
- （八）其他应当约定的事项。

第三十四条 公共租赁住房租赁合同期限原则上不超过 5 年。承租人享有在合同约定租赁期限内使用公共租赁住房的权利，但不得改变房屋结构和用途。承租人基于对房屋的合理利用进行的二次装修需征得政府指定运营管理单位同意，所形成的附属物在退租时按约定不予补偿。承租人应按时缴纳房屋租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务管理等费用。

第三十五条 承租公共租赁住房的保障家庭之间因生活便利需要，可本着自愿和户型一致原则，经政府指定运营管理单位同意，双方可调换所承租的公共租赁住房，并将调换情况报市住房

和城乡建设部门备案。

第三十六条 政府指定运营管理机构应汇总本季度公共租赁住房入住、退出的异动等情况，并上报市住房和城乡建设部门。

第三十七条 公共租赁住房违规使用行为包括：

（一）擅自将公共租赁住房出租、转租、转借、出售、调换、改变房屋结构和使用用途的；

（二）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（三）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

（四）无正当理由累计6个月以上未交纳租金的；

（五）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（六）租赁合同期满时未申报资格审核或经审核不符合保障条件中住房困难标准；

（七）其他违反规定使用公共租赁住房的行为。

第三十八条 任何单位和个人有权对公共租赁住房违规使用行为进行举报，政府指定运营管理机构应当在三个工作日内组织工作人员了解情况、实地调查收集证据，核实违规行为。经调查核实不予受理的，属实名举报的应当书面通知举报人，并说明理由；其他情况由政府指定运营管理机构将书面材料存档备查。

第三十九条 公共租赁住房承租人擅自将公共租赁住房转租、转借、调换、改变房屋结构和使用用途、破坏或擅自装修、无正当理由连续6个月以上闲置或者在公共租赁住房内从事违法

活动的，政府指定运营单位按以下程序进行处理：

（一）出具《整改通知书》并书面告知承租人；

（二）督促承租人在《整改通知书》规定的期限内进行整改；

（三）承租人逾期拒不纠正违规行为的，依照法律规定和租赁合同的约定，书面告知承租人限期腾退公共租赁住房及其理由；承租人逾期拒不腾退的，可依照法律规定和合同约定，向人民法院提起诉讼。

第四十条 公共租赁住房承租人租赁期内通过购买、受赠、继承等方式获得其他房屋，且不再符合贵阳市公共租赁住房保障条件中住房困难标准的，政府指定运营单位按以下程序进行处理：

（一）书面告知并督促承租人六个月内腾退公共租赁住房，六个月内承租人按合同租金标准缴纳房屋租金；

（二）承租人逾期拒不腾退的，依照法律规定和合同约定，可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房，有拖欠租金的，一并要求承租人缴清所欠租金。

第四十一条 公共租赁住房承租人累计6个月以上未交纳公共租赁住房租金的，由政府指定运营单位报送市住房和城乡建设部门，市住房和城乡建设部门交不动产登记部门核查房产，按以下程序进行处理：

（一）承租人不再符合贵阳市公共租赁住房保障条件中住房

困难标准的，适用本办法第四十条规定进行处理；

（二）承租人符合贵阳市公共租赁住房保障条件中住房困难标准的，政府指定运营管理机构依照法律规定和租赁合同的规定，书面告知并督促承租人缴纳所欠租金；

承租人缴纳租金有困难的，应向政府指定运营管理机构作出租金还款计划承诺，承诺期内仍按照合同租金标准缴纳房屋租金；

承租人不作还款计划承诺且拒绝缴纳所欠租金的，政府指定运营管理机构书面告知后，逾期仍未缴纳租金的，市住房和城乡建设部门将情况计入个人信息基础数据库；政府指定运营管理机构可以依照法律规定和合同约定向人民法院提起诉讼，要求承租人缴清所欠租金。

第四十二条 租赁合同期满时未申报资格审核或经审核不符合保障条件中住房困难标准的，按以下程序进行处理：

（一）租赁合同期满时未申报资格审核的，市住房和城乡建设部门将该家庭人员情况交不动产登记部门核查房产，符合保障条件住房困难标准的，由政府指定运营管理机构书面告知承租人按本办法第四十四条规定申报审核；在申报审核期间，承租人按照合同约定缴纳租金；对拒不进行审核的按租金基准价格标准缴交租金；

（二）不符合保障条件中住房困难标准的，适用本办法第四十条规定进行处理。

第四十三条 政府集中建设的公共租赁住房，可通过政府购买服务方式，公开选择专业的物业服务企业进行物业服务管理，物业服务企业在同等条件下优先聘用小区内的依法、依规使用公共租赁住房的保障家庭人员。配建的公共租赁住房，纳入项目统一物业服务管理。

第七章 复核管理

第四十四条 市、区住房和城乡建设部门应当定期或不定期对保障家庭相关情况进行核查。保障家庭人口、房屋、收入、申请保障类别等情况发生变化，应当在变化之日起 30 日主动向原申请所在地社区服务中心申报。社区服务中心、区住房保障部门及民政部门应根据职责进行审核，并将审核结果报市住房和城乡建设部门核准，经核准仍符合保障条件的，按核准结果调整保障梯度；不符合保障条件的，退出保障。

第四十五条 实物配租保障家庭须在租赁合同期满前 3 个月向申请所在地社区服务中心申报资格审核，同时提供政府指定运营单位出具的公共租赁住房使用情况证明。

第八章 监督管理

第四十六条 对不如实提供相关情况、隐瞒收入和房屋状况

取得公共租赁住房保障资格的，或者承租人有本办法第三十九条规定行为之一的，按照《公共租赁住房管理办法》（2012 年住房和城乡建设部令第 11 号）追究法律责任。

第四十七条 为申请人出具虚假证明材料的，由有关部门对直接出具虚假证明材料的主管人员及直接责任人依法依规追究责任。

第四十八条 不动产登记机构在办理房屋权属登记手续时，应根据住房和城乡建设部门提供的信息，比对申请登记人家庭成员是否正在享受公共租赁住房保障。不动产登记机构发现已享受公共租赁住房保障的家庭办理获得其他房屋所有权相关手续的，应当按季度将该情况反馈给市住房和城乡建设部门。

第四十九条 市、区住房和城乡建设部门应畅通投诉举报渠道，对举报投诉的骗取公共租赁住房保障行为，一经查实，要严肃处理，并及时向社会公布处理结果。

第五十条 纪检监察、审计等部门应定期对公共租赁住房申请、审核、保障情况及后续管理情况进行监督检查，对存在的问题提出相关整改意见；对工作人员滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第九章 附 则

第五十一条 企业投资的公共租赁住房，安置符合保障条件的职工，应报市住房和城乡建设部门备案，可纳入全市统筹管

理，也可由企业自行管理，企业自行管理的，租金缴纳标准由企业自行制定。

第五十二条 社会力量投资、建设、运营公共租赁住房的，执行国家和省、市相关扶持政策措施。

第五十三条 开发区、教育等园区自行投资建设的公共租赁住房，面向用工单位或园区职工出租，申请条件、程序和租金缴交标准等，由园区参照本办法自行制定，并报市住房和城乡建设部门备案。

第五十四条 已纳入廉租住房保障的家庭，按本办法规定实施保障。

第五十五条 本办法自印发之日起施行。《市人民政府印发关于修改〈贵阳市公共租赁住房管理暂行办法〉部分条款内容的通知》（筑府发〔2014〕32号）同时废止。

第五十六条 本办法由市人民政府负责解释。

第五十七条 清镇市、修文县、息烽县、开阳县公共租赁住房保障可参照本办法实施。

抄送：市纪委，市监察委。

市不动产登记中心，市残联。

贵阳供电局，贵州燃气集团公司。

贵阳市人民政府办公厅

2018年5月23日印发

共印110份