

HZCR—2023—0020003

菏泽市人民政府办公室文件

菏政办发〔2023〕18号

菏泽市人民政府办公室 关于印发菏泽市公共租赁住房管理办法的 通知

各县区人民政府（管委会），市政府各部门、各直属机构，市属各企业，各大中专院校：

《菏泽市公共租赁住房管理办法》已经2023年9月17日市政府第29次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

菏泽市人民政府办公室

2023年9月17日

（此件公开发布）

菏泽市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为完善多层次住房供应和保障体系，改善中等偏下收入住房困难家庭居住条件，规范公共租赁住房管理，根据《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令第11号）、住房和城乡建设部等4部委《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《住房和城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》（建保〔2014〕91号）和《山东省抚恤定补优抚对象住房优待办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条 市住房城乡建设部门负责监督指导全市公共租赁住房管理工作。

县（区）住房保障主管部门负责本辖区内的公共租赁住房分配、运营、使用、退出等管理工作。

发展改革、公安、民政、财政、自然资源和规划、税务等部门按照各自职责，协同做好公共租赁住房相关工作。

第二章 申请与审核

第五条 申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）申请人应年满 18 周岁；

（二）申请人为辖区内城镇居民，或者申请人在申请地劳动关系稳定即已签 1 年以上劳动合同（含聘用合同）并缴纳养老保险或医疗保险；

（三）申请人家庭人均年收入不超过上年度城镇居民人均可支配收入，且具有租金支付能力；

（四）申请人家庭在所在城区无住房、商业、办公、厂房等经营性房产，无房屋征收产权调换协议；

（五）申请人家庭无 10 万元（含）以上家用车辆。

申请公共租赁住房要以家庭为单位申请，每个家庭可选定一名符合条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人，申请人和共同申请人只能申请一套公共租赁住房。

牡丹区、定陶区、菏泽鲁西新区（以下简称三区）辖区内城镇居民或在三区内劳动关系稳定即已签1年以上劳动合同（含聘用合同）并缴纳养老保险或医疗保险的稳就业务工人员，可在三区内申请配租公共租赁住房。

第六条 城镇居民申请公共租赁住房时，应当提交下列材料：

- （一）公共租赁住房申请表；
- （二）家庭成员身份证件、户口簿；
- （三）收入情况；
- （四）婚姻状况；
- （五）住房情况；
- （六）车辆情况。

第七条 新就业职工和外来务工人员申请公共租赁住房时，应当提交下列材料：

- （一）公共租赁住房申请表；
- （二）申请人员身份证件、户口簿；
- （三）劳动（聘用）合同、养老保险或医疗保险缴纳情况；
- （四）收入情况；
- （五）车辆情况；
- （六）需要提供的其他相关材料。

第八条 申请人应当根据县（区）住房保障主管部门的规定，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。申请人应当书

面同意县（区）住房保障主管部门核实其申报信息。

申请人提交申请材料齐全的，县（区）住房保障主管部门应当受理，并向申请人出具书面凭证；申请材料不齐全的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

第九条 县（区）住房保障主管部门应当会同有关部门，对申请人提交的申请材料进行审核。

审核后，对符合申请条件的申请人，应当予以公示，公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议的，可向县（区）住房保障主管部门申请复核。县（区）住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第三章 轮候与配租

第十条 登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内予以安排公共租赁住房。

县（区）住房保障主管部门应当根据本地区经济发展水平和公共租赁住房需求，合理确定公共租赁住房轮候期，报本级人民政府批准后实施并向社会公布。轮候期一般不超过5年。

第十一条 租赁住房房源确定后，县（区）住房保障主管部门应当制定配租方案并向社会公布。

配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，供应对象范围，意向登记时限等内容。

第十二条 配租方案公布后，轮候对象可按照配租方案，到县（区）住房保障主管部门进行意向登记。

县（区）住房保障主管部门应当会同有关部门，在 15 个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

第十三条 对复审通过的轮候对象，县（区）住房保障主管部门可采取综合评分、随机摇号等方式，确定配租对象与配租排序。

综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果应当向社会公开。

第十四条 对符合城镇住房保障条件的优抚对象以家庭为单位优先配租，对城镇低保优抚对象予以租金全额减免。

第十五条 配租对象与配租排序确定后应当予以公示。公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。

配租结果应当向社会公开。

第十六条 配租对象选择公共租赁住房后，县（区）住房保障主管部门或者其委托的运营单位与配租对象应当签订书面租赁合同。

租赁合同签订前，县（区）住房保障主管部门或者其委托的

运营单位应当将租赁合同中涉及承租人责任的条款内容和应当退回公共租赁住房的情形向承租人明确说明。

第十七条 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。

第十八条 公共租赁住房租赁合同期限一般不超过 5 年。

第十九条 县（区）价格主管部门应当会同同级住房保障主管部门，按照低于同地段住房市场租金水平的原则，确定本地公共租赁住房租金标准。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。

第二十条 承租人应当根据合同约定，按时支付租金。

承租人收入低于当地低保标准的，经民政和住房保障主管部门审核后，按照公共租赁住房租金标准的 60% 缴纳租金。

享受租赁住房补贴的家庭，可同时申请承租政府产权公共租

赁住房。在入住公共租赁住房后，应当退还仍然享受的租房补贴。

第二十一条 政府投资的公共租赁住房租金收入按照政府非税收入管理有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

第二十二条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经县（区）住房保障主管部门或者其委托的运营单位同意，承租人之间可以互换承租的公共租赁住房。

因就业、子女就学、直系亲属就医等原因需要与父母或子女暂时调换公共租赁住房的，经县（区）住房保障主管部门或者其委托的运营单位同意，可以进行暂时调换。

第四章 使用与退出

第二十三条 承租人不得擅自装修承租的公共租赁住房。确需装修的，应当取得县（区）住房保障主管部门或其委托的运营单位同意。

第二十四条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换承租公共租赁住房的；
- （二）改变承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修承租公共租赁住房，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，县（区）住房保障主管部门应当责令其限期退回；逾期未退回的，县（区）住房保障主管部门可依法申请人民法院强制执行。

第二十五条 承租人累计 6 个月以上拖欠租金的，应当腾退承租的公共租赁住房；拒不腾退的，县（区）住房保障主管部门可向人民法院提起诉讼，申请人民法院强制执行。

第二十六条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满前 3 个月向县（区）住房保障主管部门提出申请。

县（区）住房保障主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

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，县（区）住房保障主管部门可向人民法院提起诉讼，申请人民法院强制执行。

第二十七条 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。

租赁期满未腾退公共租赁住房的承租人，确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；购买新建商品房未交房的，可继续承租至交房之日顺延三个月止，按照市场价格缴纳租金；有其他住房的，县（区）住房保障主管部门可责令其限期腾退公共租赁住房，在规定期限内拒绝腾退的，县（区）住房保障主管部门可向人民法院提起诉讼，申请人民法院强制执行。

第五章 法律责任

第二十八条 县（区）住房保障主管部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中未履行本办法规定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 县（区）住房保障主管部门及其委托的运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由县（区）住房保障主管部门责令限期改正，并处以3万元以下罚款：

- （一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
- （二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）改变公共租赁住房的保障性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

县（区）住房保障主管部门为行政机关的，参照本办法第二十八条执行。

第三十条 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（区）住房保障主管部门不予受理，给予警告并记入公共租赁住房管理档案。

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，由县（区）住房保障主管部门处以 1000 元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案。登记为轮候对象的，取消登记。已承租公共租赁住房的，责令限期退回承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金；逾期未退回的，可依法申请人民法院强制执行。承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十一条 承租人有下列行为之一的，由县（区）住房保障主管部门责令其按市场价格补缴租金，记入公共租赁住房管理档案，并处以 1000 元以下罚款，补缴租金自违法行为发生之日起计算；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下不超过 3 万元的罚款：

- （一）转借、转租或者擅自调换承租公共租赁住房的；
- （二）改变承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修承租公共租赁住房，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。

有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第六章 附 则

第三十二条 本办法自 2023 年 9 月 27 日起施行，有效期至 2028 年 9 月 26 日。

第三十三条 菏泽市人民政府办公室关于印发菏泽市公共租赁住房管理办法的通知》（菏政办发〔2019〕27 号）自本办法施行之日起废止。

抄送：市委各部门，市人大办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院，菏泽军分区，各民主党派市委。

菏泽市人民政府办公室

2023 年 9 月 27 日印发
