

白河县人民政府办公室文件

白政办发〔2025〕7号

白河县人民政府办公室 关于印发《白河县公共租赁住房管理办法》的 通知

各镇人民政府，县政府各工作部门、直属机构，中省驻县有关单位：

《白河县公共租赁住房管理办法》已经2024年县人民政府第十三次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

Stamp
白河县人民政府办公室
2025年4月10日

白河县公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为完善我县住房保障体系，进一步提高我县公共租赁住房服务管理水平，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》和《安康市公共租赁住房管理办法》及相关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于县域内公共租赁住房的规划、建设、分配、退出、运营和监督等管理工作。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指政府投资并提供政策支持，限定户型面积、供应对象和租金水平，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的住房。

廉租住房和公共租赁住房实行并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房（以下简称公租房）。

公租房通过新建、改建、购置、配建、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资或政府提供政策支持、社会力量投资建设。公租房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条 公租房保障工作坚持政府主导、社会参与、政策扶持、公平公正、因地制宜的原则。县住房和城乡建设局是本级公租房保障主管部门，县物业管理与房产交易所负责公租房具体日常管理。

第五条 公租房保障方式包括公租房实物配租(以下简称实物配租)和发放住房租赁补贴(以下简称租赁补贴)。城镇住房困难家庭中,符合公租房保障条件的分散供养特困人员、最低生活保障家庭、中等偏下或低收入住房困难家庭,可以实物配租为主、租赁补贴为辅。

第六条 县发改局、县财政局、县人社局、县民政局、县自然资源局、县公安局、县市场监管局、县税务局等部门按照各自职责,协同做好公租房管理工作。有公租房的镇,由镇政府负责本辖区公租房管理。

县发改局负责公租房项目立项、租金及物业服务管理等有关价格的审批备案和大数据管理等工作。

县财政局负责对公租房资金使用情况监管及对公租房运营管理购买服务进行全程指导。

县公安局负责申请人及共同申请人的户籍、车辆等情况的审核。

县民政局负责城镇中、低收入家庭的界定审核。

县自然资源局负责公租房建设项目土地供应工作,制定供地计划,办理公租房建设用地审批和不动产手续。对申请人及共同申请人的不动产情况进行审核。

县市场监管局负责申请人及共同申请人的工商注册经营情况审核。

各镇人民政府对申请人及共同申请人的住房、就业务工、财产收入等情况进行审核。

其他相关部门，按照各自职责做好公租房相关工作。

第二章 项目管理

第七条 县住房和城乡建设局根据全县住房发展规划及住房保障实际，在全县年度住房保障计划中明确公租房保障计划，经县人民政府批准后，可按年度编制公租房保障计划，明确公租房建设规模、用地计划、资金安排等内容并向社会公布。

第八条 公租房建设用地应当纳入年度土地供应计划，政府投资的公租房建设用地采用划拨方式供地，其他方式投资的公租房建设用地可以采取市场方式出让，也可以经过有资质的土地评估机构评估后以租赁或者作价入股等方式有偿使用。

第九条 公租房建设项目应当依据经批准的国土空间规划，选择在地质条件安全可靠、环境适宜、公共交通相对便利和商业、教育、医疗、文化等公共设施及市政配套相对完善的区域，本着节约集约用地的原则，充分利用储备土地、闲置土地，挖潜利用存量土地和产业结构调整土地。

第十条 公租房房源主要通过以下方式筹集：

- （一）政府投资新建、改建；
- （二）政府收购、长期租赁；
- （三）商品住房项目中按比例配建；
- （四）依法通过其他途径筹集。

第十一条 公租房可以集中新建，也可以在普通商品房项目中按需配建。有新增公租房实物供给需求的，可立足当地实际，

按照商品房开发建设一定的比例配建公租房。

第十二条 配建公租房工作遵循科学规划、优化布局、生活便利、职住平衡的原则落实配建任务。新建商品房项目在出让建设用地使用权前，县自然资源局应明确公租房配建事项作为土地出让或划拨的前置条件并告知县住房和城乡建设局。新建商品房开发项目，按照计容建筑面积扣除还迁安置面积后，剩余建筑面积3%比例配建公租房。

第十三条 公租房建设应严格保障标准，实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在60平方米左右。公租房以二室一厅一厨一卫户型为主，其它户型为辅，室内装修以经济适用为原则，达到入住条件。

第三章 资金管理

第十四条 公租房建设资金主要来源渠道：

（一）各级财政安排的专项补助资金（含国家代地方发行的债券）；

（二）部分土地出让收益（含招、拍、挂、协议出让等）；

（三）公租房建设融资（包括银行贷款和住房公积金贷款等）；

（四）公租房项目配建的商业用房等配套设施的出售、出租净收益；

（五）其它渠道筹集的资金。

第十五条 公共租赁住房项目应执行基本建设程序，遵循政府采购和招投标有关规定。县财政依据中省市下达的项目计划和

实际收到的资金预算，按照专项资金管理办法将资金预算下达到相关单位，并按照国库集中支付有关规定办理资金支付。

第十六条 县财政局要加强公租房资金使用管理工作，实行“专项管理、专账核算、封闭运行、专款专用”，严格按照规定用途使用，不得截留、挤占、挪作他用，也不得用于平衡本级预算。

第十七条 对公租房建设筹集、经营管理所涉及的土地使用税、印花税、契税、土地增值税、房产税、增值税、个人所得税等，以及城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，按规定落实优惠政策。

第十八条 租金标准应结合市场租金水平、保障对象类别及支付能力等因素，按照低于同地段住房市场租金水平的原则，由县住房和城乡建设局会同发改局研究确定，报县人民政府批准后实施。公租房租金应根据市场动态及时调整并向社会公布，调整期限一般不低于2年。

第十九条 政府投资建设的公租房租金收入按照政府非税收入管理的规定上缴同级国库，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还政府投资建设的公租房贷款本息以及住房管理、维修、设施更新、租金补贴和物业补贴等。

第二十条 公租房租金收入主要包括公租房住宅和商业用房租金收入、按相关规定收取的租金、违约金、利息收入，以及共用部位、共用设备的有偿使用费、共用车库车位租赁费和车位

场地使用费收入等。

第二十一条 公租房租金原则上以单套建筑面积计算。法规政策另有规定的，按照其规定执行。

第二十二条 政府投资的公租房维修养护费用主要通过公租房租金的收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设的公租房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第二十三条 公租房管理机构应当建立公租房租金收缴和通用票据管理制度，负责制定年度公租房租金收入、维护和管理支出等预算计划，做好公租房租金收入的应收、实收和欠缴数据统计分析工作。

第二十四条 住房租赁补贴标准可按照人均保障建筑面积、家庭人口、补贴标准、收入水平、区域等因素确定，依据省市下达的指标和资金按程序核发，并实行动态化管理，由县住房和城乡建设局根据本地经济社会发展水平、保障对象收入层次以及市场租金水平等因素进行调整，报县人民政府批准后实施并向社会公布。

第二十五条 政府投资建设的公租房小区，对其中的城镇低收入家庭，政府可给予适当的物业费补贴，具体补贴标准和方式由住房和城乡建设局确定后报县人民政府审定。

第四章 资格管理

第二十六条 公租房主要面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员等群体

提供基本住房保障。

（一）收入标准：最低收入家庭按照当地城镇居民享受最低社会保障家庭确定；城镇中等偏下收入家庭收入线按照当地最低社会保障边缘户上限标准以下确定。

（二）住房标准：城镇家庭人均住房建筑面积低于15平方米或低于当地城镇人均住房建筑面积的60%确定。

（三）财产标准：根据本地社会经济发展水平、公租房房源情况，明确本地城镇家庭财产标准：家庭拥有的轿车车辆价值超过10万元的不得申请公租房；工商注册资金高于15万元的不得申请公租房。

第二十七条 申请公共租赁住房以家庭为单位，家庭中由符合条件并具有完全民事行为能力的作为申请人，其他成员为共同申请人，申请人和共同申请人只限申请承租一套公共租赁住房，且两年内在申请地无房产交易记录。申请人与共同申请人应具有法定的赡养、抚养或扶养关系并共同生活。

第二十八条 申请公租房，应当符合以下条件：

城镇最低收入、低收入、中等偏下收入住房困难家庭应具备的条件：

（一）具有本县城镇户口且年满十八周岁以上；

（二）城镇最低收入按照县民政部门出具的证明或低保金存折流水记录为准；城镇最低收入、低收入家庭收入线，按照《陕西省城市低收入家庭认定实施办法》的规定，参照当地低保收入

家庭收入线的3倍以下确定；中等偏下收入家庭收入线按照上年度当地城镇居民家庭人均可支配收入基数确定；住房困难家庭按照家庭人均住房建筑面积低于15平方米或低于当地城镇人均住房面积的60%确定；

(三) 申请人及家庭成员在城区无住房或住房低于最低住房标准，且无能力通过市场租赁或购买来解决住房的家庭。

新就业人员住房困难家庭应具备的条件：

(一) 经组织、人社等部门招聘录用的机关、学校、企事业单位干部职工或在本地连续缴纳社会保险1年以上、并与用人单位存在人事关系或者签订1年以上劳动合同；经县政府批准引进的各类人才；

(二) 参加工作当月起计时、原则上不超过5年的；安置到我县相关单位上班时间不满5年的(提供安置单位出具的证明)；

(三) 申请人及共同申请人在申请地无住房或住房条件低于最低住房标准。

外来务工人员住房困难家庭应具备的条件：

(一) 在城区实际租房居住；

(二) 年满18周岁，原则上不高于60周岁；

(三) 申请人及共同申请人在本申请地无住房或住房低于规定的最低住房标准，且未享受任何形式的住房保障；申请人及共同申请人名下没有超过15万元注册资金或者超过30平方米经营面积的商业用房；

(四)提供所在辖区用人单位或个体经营组织签订2年以上的劳动合同和用工单位缴纳的养老保险、工资流水(工资表)。

申请人及共同申请人名下有运营车辆或私家车现值超过10万元(裸车)的,不在保障范围之内。

其他:属于棚户区改造、重点工程拆迁临时安置过渡或处理重要特殊事件等情况的,采取“一事一议”方式申请。

第二十九条 申请公租房需提供下列申请材料:

(一)书面申请书;

(二)《公共租赁住房申请(审核)表》;

(三)申请人及共同申请人的户口簿和身份证复印件(查验原件,提供复印件);

(四)房产、车辆、工商注册等情况证明;

(五)城镇最低收入家庭提供低保存折复印件(需查验原件,提供复印件);外来务工人员提供用人单位的两年以上的劳动合同和一年的工资明细单、务工单位的营业执照复印件;新就业人员由所在单位提供就业、收入、婚姻、住房证明(所在单位所出具的证明真实性由单位负责);

(六)婚姻状况证明(未婚的由所在村、社区出具证明);

(七)其它相关资料。

第三十条 申请公共租赁住房按下列程序进行

(一)申请。自行在政府网站下载《公共租赁住房申请(审核)表》,属城镇最低(低)收入家庭、外来务工人员的,由申请人向

所在社区(村委会)提出申请。属新就业无房职工的,由申请人向所在单位提出申请。

(二)初审。申请人所在的社区(村委会)收到申请材料后组织初审,经初审符合条件的由社区(村委会)公示不少于5个工作日,公示期满后无异议的,签署意见并加盖社区(村委会)或公章,相关资料一并报送镇人民政府。初审有异议的且核查确有问题的,所在社区(村委会)不予受理,相关资料退回该申请人。申请人所在单位收到申请材料后组织初审,经初审符合条件的由本单位公示不少于5个工作日,公示期满后无异议的,签署意见并加盖单位公章,相关资料一并报送县住房和城乡建设局。

(三)复审。镇人民政府收到申请材料后组织复审,经复审拟符合条件的,由镇人民政府公示不少于5个工作日,公示期满后无异议的,签署意见并加盖镇人民政府公章,相关资料一并报送县住房和城乡建设局。复审有异议的经核查确有问题的,镇人民政府退回该户申请材料。

(四)审定。县住房和城乡建设局收到申请材料后组织县公安局、县民政局、县市场监管局、县税务局等相关单位对申请人及共同申请人的收入、车辆、房产、公司注册情况进行联审联查,审核后对符合条件的申请人,公开公示不少于5个工作日,公示无异议的户确定为保障对象,按公租房房源、户型、面积等合理配租。公租房保障对象较多时,可以按照轮候顺序公开配租。

第三十一条 实施特殊群体精准保障,在持续做好城镇中等

偏下收入住房困难家庭的公租房保障工作的同时，重点保障环卫、公交等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员。对符合公租房保障条件的军队抚恤优待对象和住房困难伤病残退役军人、城镇残疾人家庭、城市见义勇为人员家庭、省部级及以上劳模家庭、优秀青年志愿者、城市归侨侨眷家庭、计划生育特殊困难家庭等，要按照有关规定落实优先保障，并对残疾人家庭在楼层等方面给予照顾。

第三十二条 受公租房房源限制，我县公共租赁住房保障方式逐步由实物配租转向以租赁补贴为主，各相关单位要积极引导保障对象到市场租房，县住房和城乡建设局将根据上级补助资金情况，适当确定补贴标准，进一步减轻租房群众市场租房的压力。

第三十三条 具有本县区城镇户籍且未承租公共租赁住房的最低收入和低收入住房困难的保障对象，自行通过市场途径租赁住房，符合条件的可以申请住房租赁补贴，具体标准如下：

城镇低收入家庭中的无房户、危房户或人均住房面积低于15平方米(含15平方米)住房困难户。

申请住房租赁补贴需提供以下材料：

- (一) 书面申请书；
- (二) 填写《白河县城镇住房困难家庭租赁补贴申请审批表》；
- (三) 申请人及共同申请人的户口簿和身份证复印件(查验原件，提供复印件)；
- (四) 房产、车辆、工商注册等情况证明；

(五)城镇最低收入家庭提供低保存折复印件(需查验原件,提供复印件),外来务工人员提供用人单位的两年以上的劳务合同和一年的工资明细单、务工单位的营业执照复印件;新就业人员由所在单位提供就业、收入、婚姻、住房证明(所在单位所出具的证明真实性由单位负责);

(六)婚姻状况证明(未婚的由所在村、社区出具证明);

(七)其它相关资料。

第三十四条 申请住房租赁补贴的程序

(一)申请。由符合条件的申请人向所在社区、村委会申请,填写《白河县城镇住房困难家庭租赁补贴申请审批表》。

(二)初审。申请人所在社区、村委会收到申请材料后认真组织初审,经初审符合条件的予以受理并公示不少于5个工作日,公示期满后无异议的,签署意见加盖公章,与公示材料一并报镇人民政府。

(三)审核。镇人民政府收到申请材料后组织复审,经复审符合条件的予以受理并由镇人民政府公示不少于5个工作日,公示期满后无异议的,签署意见并加盖镇人民政府公章,与公示材料一并报县住房和城乡建设局。

(四)审定。县住房和城乡建设局收到申请材料对申请人及共同申请人的住房进行审查,审查无异议后在政府网站公示不少于5个工作日,公示无异议的进行统一发放。

第五章 配租管理

第三十五条 公租房临时空置房源确定后,县住房和城乡建设局

设局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、申请条件、申请程序等内容。

拟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，拟配租对象可按照配租排序采取综合评分、随机摇号等方式选择公租房。配租结果应当向社会公开。

企事业单位投资的公租房的供应对象范围，可以优先为符合条件的本单位职工提供、多出房源可面向社会。

第三十六条 对新建成的公租房，可以采取综合评分、随机摇号等方式确定拟配租对象及配租排序。综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果需向社会公开公示。

当公租房房源满足不了供应对象需求的，按照申请时间、住房困难程度、收入高低等“轮候”解决。

第三十七条 对符合条件且审核通过的申请人，有下列情形之一的，予以优先配租：

(一)享受城镇最低生活保障的家庭、在职环卫工人和公交车司机；

(二)获得省级及以上劳模家庭、优秀青年志愿者、城市归侨侨眷家庭、计划生育特殊家庭、见义勇为表彰、特殊贡献奖励、伤病残退伍军人、城镇残疾人家庭(三级及以上)、军队抚恤优待对象、消防救援人员、困境儿童等；

(三)居住在城镇危房内的(唯一住房)；

(四)对低收入及以下家庭人员到县内产业园、社区工厂就业创业的，按照就近原则予以保障；

(五)其他符合相关政策优先分配条件的。

第三十八条 公租房配租户型及面积原则上应与配租对象的家庭人口规模、家庭结构等相适应，一户原则上只能配租一套公租房。

第三十九条 保障对象确定具体房源后，在五个工作日内无正当理由未签订租赁合同，视为自动放弃。

第四十条 配租对象选择公租房后，公租房所有权人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，所有权人或者其委托的运营单位应当将租赁合同中涉及承租人租赁责任和腾退公租房的条款内容向承租人说明。

第四十一条 公租房租赁合同期限一般为年签制，即一年一签，动态核查符合保障条件后续签。

第六章 运营管理

第四十二条 政府投资建设的公租房运营管理责任主体为产权所有部门或者单位。

第四十三条 公租房管理机构应积极推进政府购买公租房运营管理服务工作，吸引社会力量参与公租房运营管理，不断提高公租房运营管理专业化、规范化水平。由县住房和城乡建设部门负责组织开展，县财政部门负责资金预算审核，白河县物业管

理与房产交易所负责具体实施。

第四十四条 公租房小区由公租房产权人按照有关法律法规确定物业服务企业进行管理。物业服务企业应当按照法律、法规、规章及相关政策规定为住户提供服务。物业服务费实行政府指导价，由公租房承租人承担。

第四十五条 公租房项目配建的商业用房应按照科学配置、便民利民、市场运作、保值增值的原则配置超市、药店等必备的商业业态和便民服务项目。白河县物业管理与房产交易所负责制定配置方案、招租方案和租赁合同文本等。

第四十六条 白河县物业管理与房产交易所负责辖区内公租房筹集、房源配租、使用监管以及违规租售行为查处等工作，会同相关职能部门做好保障资格复审等相关工作。

第四十七条 实物配租的承租人应当签订租赁合同，租赁合同期限届满需要续租的，承租人应当在租赁期届满前3个月向公租房管理机构提出申请。由白河县物业管理与房产交易所会同相关部门对其家庭进行复审，经审核符合条件的，重新签订租赁合同；不符合条件的，责令其在规定的搬迁期内退出公租房，搬迁期原则上不得超过6个月。搬迁期内应按合同约定缴纳租金。搬迁期满不腾退公租房的，承租人确无其他住房的，应当按照同期市场租金价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公租房所有权人可以依法向人民法院申请强制执行腾退公租房等事宜。

第四十八条 承租人享受公租房保障后，出现下列情形之一

的，应当按规定退出公租房保障：

- （一）不再符合公租房保障条件的；
- （二）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （三）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （四）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （五）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （六）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；
- （七）累计6个月以上拖欠租金的。

有上述情形之一的，白河县住房和城乡建设局应出具责令限期退回等事项的决定书，责令其在规定的搬迁期内退出公租房。承租家庭对处理决定不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。承租家庭在法定期限内未申请行政复议或者未提起行政诉讼，在规定期限内拒不退出公租房的，可依法申请人民法院强制执行。

第四十九条 承租人退出公租房前，应当结清房屋租金和水、电、气、物业服务等相关费用，公租房及其设施有损坏、遗失的，承租人应当恢复、修理和赔偿。

第七章 监督管理

第五十条 白河县住房和城乡建设局应当组织对承租或购买公租房人员履行合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人应予以配合，如实提供资料。

第五十一条 白河县住房和城乡建设局应结合本地实际，会同民政、公安、不动产、市场监督管理等部门共享数据开展公租房保障资格动态复核工作。

第五十二条 公租房保障期间，白河县住房和城乡建设局对工作检查、审计，以及群众投诉举报、媒体曝光等渠道反馈的相关情况应及时组织开展调查复核工作。

第五十三条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公租房的，白河县住房和城乡建设局不予受理，给予警告，并记入公租房管理档案。以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公租房的，由白河县住房和城乡建设局处以1000元以下罚款，记入公租房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公租房的，责令限期退回所承租公租房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公租房之日起五年内不得再次申请公租房。

第五十四条 公租房承租人违反公租房政策和租赁合同约定的，由产权人或者其委托的运营管理机构按照合同约定依法追究其违约责任，并将当事人违反公租房管理规定及严重违约行为记入诚信档案。

第五十五条 住房保障主管部门、管理机构及其工作人员在公租房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依纪给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

第五十六条 本办法由白河县住房和城乡建设局负责解释。

第五十七条 本办法自2025年5月10日起施行，有效期至2030年5月9日。

