

开封市人民政府令

第 43 号

《开封市公共租赁住房管理办法》已经 2014 年 10 月 11 日市人民政府第 6 次常务会议通过，现予发布，自发布之日起施行。

市长

2014 年 12 月 25 日

开封市公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为建立完善我市住房保障体系，加强对公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）、《廉租住房保障办法》（建设部第162号令）、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）、《河南省人民政府办公厅关于加强廉租住房和公共租赁住房入住管理的指导意见》（豫政办〔2012〕158号）、《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 我市市区范围内公共租赁住房的规划、建设、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，向符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、城镇住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员提供的保障性住房。

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 发展公共租赁住房应当遵循政府主导、社会参与、市场运作和因地制宜的原则。

第五条 市人民政府统一领导全市公共租赁住房工作。市住房和城乡建设局是全市公共租赁住房工作的行政主管部门，负责全市公共租赁住房的综合协调和管理工作。

市发展改革、公安、监察、民政、财政、人力资源社会保障、国土资源、环保、城乡规划、审计、统计、住房公积金、房地产交易登记、工商、税务、金融等部门和机构各司其职，共同做好公共租赁住房管理工作。

各级住房保障部门和机构按照各自职责具体负责公共租赁住房的申请、审核、配租、租金收取等管理工作，加强公共租赁住房管理信息系统建设，建立和完善公共租赁住房管理档案。

第二章 建设管理

第六条 市人民政府组织市发展改革、财政、国土资源、城乡规划、住房和城乡建设等部门，依据本市国民经济和社会发展规划、住房建设规划和住房保障规划，编制本市公共租赁住房发展规划。

市住房和城乡建设部门会同市发展改革、国土资源、城乡规

划等部门，根据公共租赁住房发展规划和社会需求，编制本市公共租赁住房建设年度计划，报市人民政府批准后实施，并作为年度建设目标任务分解的主要依据。

第七条 公共租赁住房的房屋来源主要包括：

- （一）政府新建、改建、回购、收购、租用的；
- （二）在商品房开发项目、安置住房以及城中村（含老城区）、城郊村、棚户区改造项目中配建的；
- （三）企事业单位和其他社会机构投资建设的；
- （四）社会捐赠及其他可以用于公共租赁住房的。

产权存在争议或者纠纷、存在质量安全隐患或不符合保障标准的房屋，不得作为公共租赁住房房源。

第八条 公共租赁住房建设应当坚持经济、适用原则，提高规划设计水平，满足基本使用功能。

公共租赁住房单套建筑面积严格控制在 60 平方米以内。公共租赁住房应按照《河南省保障性住房建设导则》及开封市的相关规定进行必要的装修，配置基本生活设施，以满足租赁对象的基本生活需求。

建设公共租赁住房的项目应建设公共非机动车库。

第九条 公共租赁住房项目选址应统筹考虑交通、教育、医疗、通信、商业等因素，根据城市总体规划、土地利用总体规划、产业集聚区发展规划、公共租赁住房建设用地布局规划确定。

第十条 公共租赁住房建设用地纳入住房规划年度实施计划，列入年度土地利用计划并优先保障。

存量建设用地、收回的国有土地和储备土地及政府收回的闲置土地应优先用于公共租赁住房建设。

政府以新建、回购方式建设的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应，并按规定减免相关费用。以其他方式投资建设的公共租赁住房，建设用地按照国家相关政策执行。

经市人民政府批准，企事业单位和其他社会机构可以利用符合城乡总体规划的自有土地进行公共租赁住房建设，或改造现有闲置房屋作为公共租赁住房。涉及改变土地用途的，应按照规定变更为住宅用地后，方可进行建设。

任何单位不得以公共租赁住房名义，违规为本单位职工谋取住房福利。

第十一条 新建商品住房项目应按照规定配建公共租赁住房，公共租赁住房的具体配建比例由市住房保障主管部门按照年度建设计划、区域需求等因素确定。

城中村(含老城区)、城郊村、棚户区改造项目在项目总规划建筑面积扣除安置住房面积后，应按照不低于10%配建公共租赁住房；集中建设的安置住房项目应按照不低于10%配建公共租赁住房。

集中建设的公共租赁住房项目，经市人民政府批准，可按照

不高于项目总规划建筑面积的 10%建设商业用房或商品住房，其配套商业用房或商品住房建设用地实行有偿使用，经营和销售收入归投资人所有。

第十二条 政府委托开发建设单位建设的公共租赁住房项目，市住房和城乡建设局应当与建设单位签订《公共租赁住房回购合同》。

第十三条 通过新建、改建、回购、收购、配建、长期租赁等多种方式筹集的公共租赁住房，对建设、买卖、经营等环节涉及的城镇土地使用税、土地增值税、契税、印花税、营业税、房产税等按照税收政策的有关规定予以减免。对新建、回购、配建的公共租赁住房，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金，经营服务性收费减半征收。

集中建设的公共租赁住房项目外的基础设施建设费用由政府负担。

第十四条 社会捐赠住房作为公共租赁住房的，应享受国家规定的有关税收优惠政策。

第十五条 支持符合条件的公共租赁住房投融资主体发行企业债券，专项用于公共租赁住房建设。鼓励金融机构为公共租赁住房建设项目发放中长期贷款，鼓励担保机构为公共租赁住房建设项目提供担保。

第十六条 市、区人民政府可以通过投资补助、贷款贴息等

方式，支持其他社会投资主体投资运营的公共租赁住房项目。

第十七条 公共租赁住房实行谁投资、谁所有、谁受益，投资者权益可以依法转让。

第十八条 政府投资公共租赁住房资金来源，主要包括：

- （一）国家、省对公共租赁住房的专项补助资金；
- （二）市财政预算安排的公共租赁住房资金；
- （三）按政策规定从土地出让收入中提取的资金；
- （四）按政策规定从住房公积金增值收益扣除管理费和贷款风险准备金后的资金；
- （五）通过银行贷款和中央代地方发行的债券等融资方式获得的资金；
- （六）政府的公共租赁住房租售收入和经济适用住房上市交易政府收益分成部分；
- （七）社会捐赠及其他渠道用于公共租赁住房的资金；
- （八）其他符合国家规定的资金。

第十九条 政府委托开发建设单位建设的公共租赁住房，回购价格按照市发展改革部门核定的价格计算。

政府收购的其他住房作为公共租赁住房的，收购价格按照市场价格确定。

第二十条 凡政府投资建设、出资回购的公共租赁住房，项目投资资金由市财政部门严格按照《公共租赁住房回购合同》约

定拨付。

第二十一条 公共租赁住房住宅专项维修资金的缴纳按照《开封市住宅专项维修资金管理办法》规定执行。

第三章 申请与审核

第二十二条 城镇低收入住房困难家庭申请公共租赁住房须具备下列条件：

- （一）申请人家庭成员为本市常住非农业户口；
- （二）申请人家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米；
- （三）申请人家庭人均收入低于本市城镇最低生活保障标准 3 倍；
- （四）申请人家庭成员 3 年内无房产转移登记信息；
- （五）申请人家庭成员之间有法定的赡养、扶养或抚养关系。

城镇低收入住房困难家庭由申请家庭的户主作为申请人；户主不具有完全民事行为能力的，申请家庭推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。

申请人须提供下列申请材料：

- （一）申请人家庭成员身份证、户口簿和户籍证明、婚姻状况证明；
- （二）申请人户籍所在街道办事处（乡、镇人民政府）和市

房地产交易登记中心出具的住房证明;

(三) 民政部门出具的低收入家庭证明材料;

(四) 其他需要提供的相关材料。

第二十三条 城镇住房困难家庭申请公共租赁住房须具备下列条件:

(一) 申请人年满 18 周岁且持有本市常住非农业户口 1 年以上;

(二) 申请家庭或个人在本市市区无自有住房或人均住房建筑面积低于 15 平方米。

申请人须提供下列申请材料:

(一) 申请人家庭成员身份证、户口簿和户籍证明、婚姻状况证明;

(二) 申请人户籍所在街道办事处(乡、镇人民政府)和市房地产交易登记中心出具的住房证明;

(三) 其他需要提供的相关材料。

第二十四条 新就业无房职工申请公共租赁住房须具备下列条件:

(一) 具有全日制大中专以上学历;

(二) 毕业不满 5 年;

(三) 在本市市区无自有住房;

(四) 依法与用人单位签订劳动(聘用)合同。

新就业无房职工公共租赁住房由用人单位代为申请，用人单位须提供申请人授权委托书。

申请人须提供下列申请材料：

（一）申请人身份证、户口簿和户籍证明或本市暂住证明、婚姻状况证明；

（二）申请人学历证书；

（三）市房地产交易登记中心出具的住房证明；

（四）申请人依法与用人单位签订的劳动（聘用）合同或编制证明材料；

（五）申请人所在单位的营业证明等材料；

（六）其他需要提供的相关材料。

第二十五条 在城镇稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房须具备下列条件：

（一）在本市市区无自有住房的家庭或个人；

（二）依法与用人单位签订 2 年以上的劳动（聘用）合同。

在城镇稳定就业的外来务工人员公共租赁住房由用人单位代为申请，用人单位须提供申请人授权委托书。

申请人须提供下列申请材料：

（一）申请人身份证、本市暂住证明、婚姻状况证明；

（二）申请人所在单位和市房地产交易登记中心出具的住房证明；

(三) 申请人依法与用人单位签订的劳动(聘用)合同或编制证明材料;

(四) 申请人所在单位的营业证明等材料;

(五) 其他需要提供的相关材料。

第二十六条 申请公共租赁住房应以下列程序办理:

(一) 城镇低收入住房困难家庭和城镇住房困难家庭向户籍所在地街道办事处(乡、镇人民政府)提出书面申请,材料齐全的应当即时受理,材料不齐全的应当一次性告知申请人。

街道办事处(乡、镇人民政府)可通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人情况进行初审。经审查不符合申请条件的,应当书面告知申请人原由;符合申请条件的,应当在7个工作日内将申请材料、初审意见等报送区级住房保障机构审核。

区住房保障机构应当在7个工作日内对街道办事处(乡、镇人民政府)上报材料进行审核,并同时向城镇低收入住房困难家庭人员名单报送房产交易登记机构,5个工作日内完成房产登记、转移信息等情况的核查,经审查不符合申请条件的,应当书面告知申请人原由;符合申请条件的,应当在其户籍所在地社区进行公示,公示期不少于7日。公示后3日内应当将公示无异议或异议不成立的申请人的申请材料、审核意见和公示情况等报市住房保障机构。

(二)新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员由用人单位负责向用人单位所在区住房保障机构提出书面申请,并提交相关材料。

区住房保障机构应当在7个工作日内对申请人提出初审意见。并同时将在新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员家庭人员名单报送房产交易登记机构,5个工作日内完成房产登记、转移信息等情况的核查,经审查不符合申请条件的,应当书面告知申请人原由;符合申请条件的,应当在所在单位进行公示,公示期不少于7日。公示后3日内应当将公示无异议或异议不成立的申请人的申请材料、初审意见和公示情况等报送市住房保障机构。

市住房保障机构对各级上报申请材料、审核意见和公示情况等进行审核。

经审核,符合规定条件的,由市住房保障机构在“开封市住房和城乡建设网”予以公示,公示期不少于7日。经公示无异议或异议不成立的,作为公共租赁住房保障对象予以登记。市住房保障机构报市住房和城乡建设部门备案,在“开封市住房和城乡建设网”公布登记结果,并书面告知申请人。

对不符合申请条件的申请人,应当书面告知并说明理由。

申请人对审核结果有异议,可向市住房和城乡建设部门申请复核。市住房和城乡建设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。

第四章 租赁管理

第二十七条 公共租赁住房配租实行分类轮候制度。

政府投资建设的公共租赁住房配租，由市住房保障机构根据保障对象的住房困难程度、收入水平、申请顺序、保障需求以及房源等情况合理确定轮候排序规则，统一轮候配租。

企事业单位和其他社会机构投资建设的公共租赁住房可以优先解决取得保障资格的本单位职工，剩余房源可由企事业单位和其他社会机构向其他具有保障资格的对象出租，并在市住房和城乡建设部门登记备案。

配租结果应当向社会公开。

第二十八条 城镇低收入住房困难家庭、享受国家定期抚恤补助的优扶对象、孤老病残等特殊困难家庭，在同等条件下应当优先安排公共租赁住房。

城镇低收入住房困难家庭在未实物配租之前可享受租赁住房补贴。

第二十九条 公共租赁住房实物配租后，公共租赁住房所有权人或其委托的管理运营单位与配租对象应当签订书面租赁合同。

第三十条 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) 房屋租赁期限、租金数额和支付方式、租赁保证金等事项;
- (四) 房屋维修责任;
- (五) 物业服务费、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。

第三十一条 公共租赁住房租赁合同期限一般不超过 3 年。

第三十二条 公共租赁住房的租金标准由市发展改革部门会同市财政、住房和城乡建设部门依据社会经济发展水平、保障对象的承受能力、公共租赁住房所属区域以及市场租金水平等因素综合考虑,实行差别化租金,按年度动态调整、定期公布,原则上应控制在当年市场价格的 70%以内。

对城镇低收入住房困难家庭公共租赁住房租金标准可适当下调。

第三十三条 承租人应按政府公布的公共租赁住房租金标准

及时缴纳租金。

第三十四条 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维护、管理等。

第三十五条 设立公共租赁住房专项维修资金，用于房屋的维修养护。建立健全公共租赁住房共用部位和公用设施维修养护、突发应急抢修、日常维修养护以及大、中修年度计划申报和预算报批等制度，并确保公共租赁住房的正常使用。对房屋内易损易耗设施及使用不当造成设施设备损坏的，由承租人负责维修或赔偿。

第三十六条 公共租赁住房所有权人及其委托的管理运营单位不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

第三十七条 公共租赁住房承租人及其家庭成员对配租的住房不享有收益权、处分权，不得出借、转租或闲置。

因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经公共租赁住房所有权人同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

第三十八条 承租人不得擅自对所承租的公共租赁住房进行装修，改变原有使用功能、内部结构及配套设施。确需装修的，

应当取得公共租赁住房所有权人或其委托的管理运营单位书面同意。承租人退出公共租赁住房时，装修部分不予补偿。

第三十九条 公共租赁住房的管理应当综合运用经济、行政、法律等手段，建立健全退出机制。

第四十条 公共租赁住房合同期满后应重新对承租人进行资格审核，符合条件的可继续承租。承租人收入、住房、人口等情况发生变化的，应动态调整租金标准。不再符合公共租赁住房保障条件的，应当及时退出。

租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满前3个月向市、区住房保障机构提出申请。

市、区住房保障机构应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合公共租赁住房保障条件的，可签订续租合同，并按相应的租金标准收取租金。

已领取租赁住房补贴或配租公共租赁住房的城镇低收入住房困难家庭，应当按年度向所在地街道办事处（乡、镇人民政府）如实申报家庭人口、收入及住房等变动情况。各级住房保障部门对不再符合城镇低收入住房困难家庭条件的，应当停止发放租赁住房补贴或及时对原租金标准作出相应调整。

第四十一条 承租人有下列情形之一的，应当解除租赁合同，并退回公共租赁住房，造成房屋和配套设施损毁的，承担赔偿责任：

- (一) 转借、转租或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；
- (六) 承租人累计 6 个月以上未缴纳公共租赁住房租金的；
- (七) 未按规定提出续租申请的；
- (八) 提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- (九) 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。

承租人退回公共租赁住房的，公共租赁住房所有权人或其委托的运营单位为其安排 2 个月的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满，承租人不腾退公共租赁住房的，公共租赁住房所有权人或其委托的管理运营单位可以依法申请人民法院强制执行。

承租人在超期居住期间，应当按照市场价格缴纳租金。

第四十二条 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。

第五章 监督管理

第四十三条 市人民政府对公共租赁住房保障工作实行目标责任制管理，并纳入考核机制。

市住房和城乡建设部门应当会同市发展改革、公安、监察、民政、财政、人力资源社会保障、国土资源、环保、城乡规划、审计、统计、住房公积金、房地产交易登记、工商、税务、金融等部门和机构，加强对公共租赁住房建设与分配的监督检查，并向社会公布监督检查结果。

第四十四条 各级住房保障主管部门应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。

公共租赁住房申请人的收入标准、住房困难面积标准以及住房保障面积标准等，实行动态管理，由市人民政府每年向社会公布一次。

第四十五条 各级住房保障机构应当建立公共租赁住房管理档案，实行动态管理。

第六章 法律责任

第四十六条 市发展改革、公安、监察、民政、财政、人力资源社会保障、国土资源、环保、城乡规划、住房和城乡建设、审计、统计、住房公积金、房地产交易登记、工商、税务、金融

等部门和机构及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行规定职责，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法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 公共租赁住房所有权人及其委托的管理运营单位有下列行为之一的，由市住房和城乡建设部门按照《公共租赁住房管理办法》第三十四条之规定责令限期改正，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住房性质、用途以及配套设施的规划用途的。

公共租赁住房的所有权人为行政机关的，按照本办法第四十六条处理。

第四十八条 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，各级住房保障机构不予受理并给予警告，记入公共租赁住房管理档案，2 年内不得申请公共租赁住房。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或承租公共租赁住房的，由市住房和城乡建设部门按照《公共租赁住房管理办法》第三十五条之规定处以 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，取消其登记；已承租公共租赁住房的，

责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，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5年内不得再次申请公共租赁住房。

第四十九条 承租人有下列行为之一的，由市住房和城乡建设部门按照《公共租赁住房管理办法》第三十六条之规定处以1000元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；有违法所得的，处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款：

- （一）转借、转租或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；
- （六）承租人累计6个月以上未缴纳公共租赁住房租金的。

有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起5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。

第五十条 房地产经纪机构及其经纪人员为公共租赁住房提供出租、转租、出售等经纪业务的，由市住房和城乡建设部门按照《房地产经纪管理办法》第三十七条之规定责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以1万元以下罚款；~~对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元以下罚~~



款。

第七章 附 则

第五十一条 各县可以结合本地实际情况，参照本办法执行。

第五十二条 本办法自公布之日起施行。2010年12月31日公布的《开封市廉租住房保障办法》(开封市人民政府第31号令)同时废止。

分送：各县、区人民政府，市人民政府各部门。

市委各部门，开封军分区，驻汴部队，驻汴有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

开封市人民政府办公室

2014年12月29日印发