重庆市公共租赁住房管理实施细则

市公共租赁房管理局，各区县（自治县）国土房管局、国土资源局、房管局，各分局：

　　《重庆市公共租赁住房管理实施细则》已经市政府第88次常务会议审议通过，现正式印发，请遵照执行。

　　二O一一年二月十一日

重庆市公共租赁住房管理实施细则

　　根据《重庆市公共租赁住房管理暂行办法》（渝府发〔2010〕61号）规定，制定本细则。本细则适用于主城区公共租赁住房的申请和管理。主城区外的远郊区县可参照本细则执行。

　　一、申请方式

　　公共租赁住房可以家庭、单身人士、多人合租方式申请。

　　（一）家庭申请的，需确定1名符合申请条件的家庭成员为申请人，其配偶和具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员为共同申请人。

　　（二）单身人士申请的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来渝工作人员可以作为单身人士申请。

　　（三）多人合租的，合租人均需符合申请条件，且人数不超过3人，并确定1人为申请人，其他人为共同申请人。

　　二、申请条件

　　申请人应年满18周岁，在主城区有稳定工作和收入来源，具有租金支付能力，符合政府规定收入限制的无住房人员、家庭人均住房建筑面积低于13平方米的住房困难家庭、大中专院校及职校毕业后就业和进城务工及外地来主城区工作的无住房人员。但直系亲属在主城区具有住房资助能力的除外。

　　（一）有稳定工作是指：

　　1．与用人单位签订1年以上劳动合同，且在主城区连续缴纳6个月以上的社会保险费或住房公积金的人员；

　　2．在主城区连续缴纳6个月以上社会保险费且在主城区居住6个月以上的灵活就业人员和个体工商户；

　　3．在主城区退休的人员；

　　4．国家机关、事业单位在编工作人员。

　　社会保险费、住房公积金的缴纳时限从申请之日起往前计算。

　　（二）收入限制标准是指：单身人士月收入不高于2000元，2人家庭月收入不高于3000元，超过2人的家庭人均月收入不高于1500元。市政府将根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数等因素的变化定期调整，并向社会公布。

　　月收入包括工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、养老金、其他劳动所得及财产性收入。不包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金。

　　市、区政府引进的特殊专业人才和在主城区工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭不受收入限制。

　　（三）无住房是指：申请人和共同申请人在主城区无私有产权住房（私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋），未承租公房或廉租住房，且申请之日前3年内在主城区未转让住房。

　　（四）住房困难家庭是指：人均住房建筑面积低于13平方米的本市家庭。计算方法为：人均住房建筑面积=住房建筑面积÷家庭户籍人口数。

　　住房建筑面积按公房租赁凭证或房屋权属证书记载的面积计算；有多处住房的，住房建筑面积合并计算；家庭人口按户籍人口计算。

　　（五）住房资助能力是指：申请人父母、子女或申请人配偶的父母在主城区拥有2套以上住房，且人均住房建筑面积达到35平方米以上。

　　三、申请要求

　　（一）申请人可到公共租赁住房申请点申请；也可登录公共租赁住房信息网申请，并在15个工作日内向申请点提交书面材料。

　　（二）申请人应如实填写申请表，承诺所填内容真实有效，并对提交材料的真实性负责。

　　（三）每个申请人及共同申请人只限申请承租1套公共租赁住房。

　　（四）申请材料

　　1．公共租赁住房申请表

　　（1）主城区户籍城镇居民（含已转户的农村居民），大中专院校及职校毕业生，市、区引进的特殊专业人才，全国、省部级劳模，全国英模，荣立二等功以上的复转军人填写黄色申请表；

　　（2）其他人员填写白色申请表。

　　2．身份证明

　　主城区户籍的申请人和共同申请人出具公安机关制发的居民身份证和户口簿；非主城区户籍的出具公安机关制发的居民身份证和居住证。

　　3．婚姻状况证明

　　已婚人员需提供结婚证明。

　　4．工作、收入和社会保险费或住房公积金缴费的证明

　　（1）签订劳动合同的提供劳动合同，单位出具收入证明和住房公积金缴费证明，社会保险经办机构出具社会保险缴费证明。

　　（2）灵活就业人员和个体工商户提供社会保险经办机构出具的社会保险缴费证明；灵活就业人员提供现居住所在地居委会出具的就业和收入证明，个体工商户提供营业执照和税收缴纳证明。

　　（3）主城区退休人员由社会保险经办机构出具按月领取养老待遇证明或由原工作单位出具退休情况证明。

　　（4）国家机关、事业单位在编工作人员由所在工作单位出具证明。

　　共同申请人有工作的，应当按照上述规定提供收入证明；无工作的由户籍所在地街道办事处或镇人民政府出具证明。

　　5．住房情况证明

　　有工作单位的申请人和共同申请人，由单位出具住房分配情况证明。住房困难家庭需出具公房租赁凭证或房屋权属证书。

　　6．其他需提供的材料：

　　（1）引进的特殊专业人才由市人事部门出具引进人才证明；

　　（2）省部级以上劳模、英模提供劳模、英模证书；

　　（3）荣立二等功以上的复转军人提供立功受奖证书；

　　（4）大中专院校及职校毕业生提供毕业证书。

　　以上规定材料属证明的提交原件，属证件、证书或合同的提交复印件，并提供原件核对。

　　四、审核配租

　　（一）受理

　　对申请材料齐全的，申请点应予以受理，并出具受理凭证。

　　（二）初审

　　自申请点受理申请之日起20个工作日内初审机构完成初审，提出初审意见。初审合格的提交市公共租赁房管理局复审；不合格的书面告知申请人并说明理由。

　　（三）复审

　　市公共租赁房管理局自收到初审材料之日起7个工作日提出复审意见。合格的进行公示；不合格的书面告知申请人并说明理由。

　　（四）公示

　　复审合格的申请人将在市公共租赁住房信息网上进行公示，内容包括收入、住房等相关情况，时间不少于7个工作日。对公示对象有异议的，市公共租赁房管理局接受实名举报，并在10个工作日内完成核查。经核查异议成立的，应书面告知申请人并说明理由。

　　（五）轮候

申请人工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应主动和及时向原申请点如实提交书面材料，重新审核资格。 　　经公示无异议或异议不成立的进入申请人轮候库，申请人可在重庆市公共租赁住房信息网或申请点查询。轮候期间，

　　（六）配租

　　市公共租赁房管理局应当将配租房源的户型、数量、地点、申请时间段等相关信息在公共租赁住房信息网和指定报刊上适时公布。并按申请的时间段、选择的公共租赁住房地点和相对应的户型面积摇号配租。

　　1．申请时间段是指市公共租赁房管理局公布的申请人能够参与摇号配租的申请时间范围。

　　2．相对应的户型面积是指公共租赁住房配租面积与申请人的家庭人数相对应。2人以下配租建筑面积40平方米以下住房，3人以下配租建筑面积60平方米以下住房，4人以上配租建筑面积80平方米以下住房。

　　家庭成员只有父女或母子两人的，可按3人配租面积配租。

　　3．摇号配租由市公共租赁房管理局组织，按照分类方式，通过电子摇号系统，根据申请人选择的地点和户型面积进行配租。

　　摇号配租过程接受市监察部门、公证机构、新闻媒体及申请人代表监督，摇号结果通过公共租赁住房信息网和指定的公众媒体公示，接受社会监督，无异议的向申请人发放配租确认通知书。未能获得配租的申请人可直接进入同地点的下一轮摇号配租，也可提出变更申请地点，进入新的申请地点下一轮摇号配租。

　　（七）签订合同

　　领取配租确认通知书的申请人应在收到市公共租赁房管理局发出的入住通知后的30日内，携带本人身份证件、配租确认通知书和入住通知书到指定地点签订《重庆市公共租赁住房租赁合同》（以下简称租赁合同）。未在规定时间内签订租赁合同的，视为自动放弃，本次申请配租作废，但可重新申请，申请时间按重新申请之日计算。

　　五、租赁管理

　　（一）合同管理

　　1．租赁合同签订期限最短为1年，最长为5年。

　　2．租赁合同应当明确下列内容：

　　（1）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；

　　（2）房屋用途和使用要求；

　　（3）租赁期限；

　　（4）租金及其支付方式；

　　（5）房屋维修责任；

　　（6）违约责任及争议解决办法；

　　（7）其他约定。

　　3．承租人签订租赁合同之日，按3个月的租金标准一次性交纳履约保证金，以保证租赁合同的正常履行。租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金。违约的可从保证金中抵扣应承担的相关费用。

　　4．承租人在租赁期限内死亡的，共同申请人可按原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

　　（二）租金管理

　　1．公共租赁住房的租金标准由市物价部门会同相关部门研究确定，原则上不超过同地段、同品质、同类型普通商品房市场租金的60%。租金实行动态调整，每2年向社会公布一次。

　　2．公共租赁住房租金按建筑面积计算。承租人应按月交纳租金，交纳日期为每月20日前，拖欠的从逾期之日起每日按应付金额的万分之五支付违约金。

　　3．租金收入按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款利息和公共租赁住房的维护。

　　4．对承租人拖欠租金和其他费用的，可按租赁合同约定通报其所在单位或市住房公积金管理中心，从其工资收入或住房公积金账户中直接划扣。

　　（三）房屋管理

　　1．公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借或转租，也不得用于从事经营性活动或改变房屋用途。

　　2．承租人应按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、有线电视、物业服务等相关费用。

　　3．承租人应当每2年向市公共租赁房管理局申报住房、收入情况，未按规定申报的，视为放弃租赁住房，合同终止。

　　4．承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得对房屋进行装修。对于房屋内部易损易耗设施及使用不当造成房屋或附属设施损坏的，由承租人承担维修责任或赔偿责任。

　　5．公共租赁住房产权单位应当建立专项维修资金用于住宅共用部位、共用设施设备保修期后的大修、更新和改造，确保共用部位和设施设备处于良好状态。

　　6．多人合租的，由申请人负责签订租赁合同、缴纳租金及其他费用。承租期间，不得增加共同居住人员。

　　（四）换租规定

　　因承租人数发生变化或工作地点改变需要变更房屋面积或地点的，可向市公共租赁房管理局提出换租申请。

　　1．换租面积应符合规定的配租面积标准。

　　2．变更地点申请换租的，经审核、公示符合条件的重新进入申请人轮候库参加摇号配租；同一地点申请换租面积的，经审核、公示符合条件的进入换租轮候库，根据公示的腾退房源情况、换租轮候顺序和相对应的户型面积依次进行换租。

　　3．换租完成后，重新签订租赁合同，并按规定腾退原承租的住房。

　　（五）管理模式

　　1．公共租赁住房所在地的街道办事处组建由社区居委会、房屋管理机构、派出所、物业服务公司、住户代表等组成的小区管理委员会，负责小区的社会管理工作。

市公共租赁房管理局组建或委托的房屋管理机构负责公共租赁住房的租金收取、房屋使用、维护和住房 　　2.安全情况检查，并对物业服务公司工作进行指导监督。

市公共租赁房管理局组建或选聘的专业物业服务公司承担小区物业管理。物业服务费由市物价部门会同相关部门研究核定。物业服务费实行动态调整，每2年向社会公布一次。

　　六、退出管理

　　（一）租赁合同期满，承租人应退出公共租赁住房；需要续租的，应在租赁合同期满3个月前提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同，并对原承租住房享有优先权。

　　（二）承租人通过购买、获赠、继承等方式在主城区获得住房，且达到政府公布的人均住房建筑面积标准的，或在租赁期内超过政府规定收入标准的，应当退出公共租赁住房。

　　（三）承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回承租的公共租赁住房，其申请人和共同申请人5年内不得再次申请：

　　1．提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

　　2．转租、出借的；

　　3．改变公共租赁住房结构或使用性质的；

　　4．承租人无正当理由连续空置6个月以上的；

　　5．拖欠租金累计6个月以上的；

　　6．在公共租赁房中从事违法活动的。

　　（四）退出规定

　　1．承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并结清房屋租金、水、电、气、物业等相关费用。原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。

　　2．承租人在租赁合同期满或终止后，不符合租住条件但暂时无法退房的，可以给予3个月过渡期。过渡期内按公共租赁住房租金标准的1.5倍计收租金。

　　3．承租人不再符合租住条件，拒不腾退住房的，按公共租赁住房租金标准的2倍计收租金，并在适当范围内公告。必要时申请人民法院强制执行。

　　七、出售管理

　　（一）承租人在租赁5年期满后，可选择申请购买居住的公共租赁住房。

　　（二）公共租赁住房出售价格以综合造价为基准，具体价格由市物价部门会同市住房保障、市财政等部门研究确定，定期向社会公布。

　　（三）购买公共租赁住房，可选择一次性付款或分期付款。一次性付款后，不再支付租金；分期付款时，未付款面积按照规定交纳租金。

　　（四）购买的公共租赁住房可以继承、抵押，不得进行出租、转让、赠予等市场交易。抵押值不得超过房屋购买原值的70%。

　　（五）购买人通过购买、获赠、继承等方式在主城区获得其他住房，且达到政府公布的主城区人均住房建筑面积标准的，或因特殊原因需要转让以及抵押处置时，由政府回购，回购价格为原销售价格加同期银行存款活期利息。

　　八、监督管理

　　（一）市公共租赁房管理局有权组织对承租人的租住资格进行抽查复核，承租人应予以配合。经抽查不符合条件的，取消租住资格。

　　（二）房屋管理机构应当组织对承租人履行租赁合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人予以配合，如实提供资料。在监督检查中，房屋管理机构有权采取以下措施：

　　1．2名以上工作人员可持工作证明，在至少1名成年家庭成员在场的情况下，进入公共租赁住房检查使用情况；

　　2．对违法违规行为予以制止并责令改正。

　　（三）承租人隐瞒或伪造住房、收入等情况，骗取公共租赁住房的，解除租赁合同，收回房屋，5年内不得再次申请。承租期间按公共租赁住房租金标准的3倍计收租金，并依法依纪追究责任。

　　（四）对出具虚假证明材料的单位和个人，由市公共租赁房管理局提请有关部门依法依纪追究相关责任人员的责任。

　　（五）市公共租赁房管理局设立举报电话、举报信箱，接受社会监督，对违法违纪行为的举报，要及时核实并作出处理。

　　（六）政府职能部门的工作人员在资格审核和监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，要依法依纪追究责任。

　　九、廉租住房的申请

　　符合《重庆市廉租住房保障申请办理办法（试行）》相关规定的家庭申请公共租赁住房，在户籍所在地按廉租住房保障申请规定和程序办理，由廉租住房保障机构向市公共租赁房管理局统一申请，并在轮候配租时享有优先权。

　　（一）廉租住房家庭应申请户籍所在地建设的公共租赁住房；无公共租赁住房的，由市公共租赁房管理局统筹安排租赁地点。

　　（二）廉租住房家庭配租建筑面积在50平方米以下。

　　（三）廉租住房家庭承租公共租赁住房，按现行廉租住房政策规定交纳租金，并优惠部分物业服务费。租金和物业服务费的差额部分由廉租住房家庭原户籍所在地政府承担。

　　（四）已实行实物配租的，不能申请公共租赁住房；已领取租金补贴的，经户籍所在地廉租住房保障机构同意，可以申请公共租赁住房。获得公共租赁住房后，停止领取租金补贴。

　　十、公共租赁住房出售的具体实施办法另行制定。开发区、园区建设的公共租赁住房管理实施细则，由开发区和园区自行制定。

　　十一、本细则所称以上、以下，包括本数。

　　十二、本细则自公布之日起施行。