

# 重庆市人民政府关于 印发重庆市公共租赁住房管理暂行办法的通知

渝府发〔2010〕61号

各区县（自治县）人民政府，市政府有关部门，有关单位：

《重庆市公共租赁住房管理暂行办法》已经2010年5月24日市人民政府第71次常务会议通过，现印发给你们，请遵照执行。

二〇一〇年六月八日

# 重庆市公共租赁住房管理暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快推进统筹城乡发展，完善我市住房保障体系，解决城市住房困难群体的住房问题，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）精神，按照市人民政府“低端有保障，中端有市场，高端有遏制”的住房保障体系建设原则，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内公共租赁住房规划、建设、分配、使用、管理及监督。

**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，限定套型面积和按优惠租金标准向符合条件的家庭供应的保障性住房。

**第四条** 市国土资源和房屋管理部门是全市公共租赁住房的行政管理部门，牵头协调规划、计划、建设、管理和政策研究工作，并对区县（自治县）公共租赁住房的管理工作进行指导、监督与检查。市级有关部门按职责分工，各司其职，负责公共租赁住房的有关管理与监督工作。



**第五条** 市住房保障机构负责公共租赁住房的管理,组织主城区公共租赁住房申请对象的审核、建库、配租、租金收取和交易审核以及住房出售、回购管理工作;配合有关部门制定规划、计划、租金标准和住房销售价格;指导区县住房保障业务工作。

**第六条** 主城区外各区县(自治县)的公共租赁住房规划、计划 and 建设、管理工作由所在地的区县(自治县)人民政府根据本办法负责具体组织实施。

### 第二章 规划建设

**第七条** 公共租赁住房建设规划和年度住房建设计划由市国土资源和房屋管理部门会同市发展改革、财政、城乡建设、规划等部门,结合我市经济社会发展状况、城乡总体规划、土地利用总体规划、产业政策、人口政策以及公共租赁住房的需求情况编制,报市政府批准后实施。

**第八条** 公共租赁住房建设用地,纳入国有年度建设用地供应计划,在申报年度用地指标时单独列出。

**第九条** 公共租赁住房由市、区县(自治县)人民政府指定的机构负责建设,房屋产权由政府指定的机构拥有。

**第十条** 公共租赁住房通过新建、收购、改建等多种渠道筹集。新建公共租赁住房可以是成套住房,也可以是集体宿舍。

### 第三章 资金管理和政策支持

**第十一条** 公共租赁住房建设资金的来源渠道：

- （一）中央安排的专项资金；
- （二）财政年度预算安排资金；
- （三）土地出让收益的 5%；
- （四）银行、非银行金融机构和公积金贷款；
- （五）发行债券。

**第十二条** 公共租赁住房建设贷款的本金和利息由公共租赁住房租售收入和财政性资金等偿还。

**第十三条** 公共租赁住房建设资金、租售收入实行专户管理，专款专用，不得挪作他用。

**第十四条** 公共租赁住房建设用地以划拨方式供应；有偿方式出让的，土地出让收益、税费在地方政府权限范围内的，全额安排用于公共租赁住房建设。

公共租赁住房建设用地涉及新征土地的，新增建设用地有偿使用费地方留成部分、耕地开垦费、耕地占用税全额安排用于公共租赁住房建设。

**第十五条** 公共租赁住房建设涉及的城市建设配套费、异地安置人防建设费、集中绿化建设费、建设工程规划综合费等行政事业性收费和政府性基金，全额安排用于公共租赁住房建设。

**第十六条** 公共租赁住房建设、租赁和出售过程中的建安营业税及附加、营业税及附加、房产税、土地使用税、土地增值税、契税、印花税等相关税费，全额安排用于公共租赁住房建设和管理。

#### **第四章 准入管理**

**第十七条** 申请公共租赁住房以家庭为申请单位，每个家庭确定1名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。单身人士申请公共租赁住房本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请承租1套公共租赁住房。

**第十八条** 申请人应年满18周岁，在重庆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本市无住房或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渝工作的无住房人员。

**第十九条** 申请公共租赁住房的收入限制：单身人士月收入不高于2000元；家庭月收入不高于3000元。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。

市、区政府引进的特殊专业人才和在重庆工作的全国、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按属地申请公共租赁住房，不受收入限制。

**第二十条** 申请人在申请公共租赁住房所在地其直系亲属有住房资助能力的，不能申请公共租赁住房。

**第二十一条** 符合廉租住房条件的家庭，未实行实物配租和领取租金补贴的，可申请公共租赁住房，按《重庆市廉租住房保障申请办理办法（试行）》规定的程序办理。

**第二十二条** 申请主城区公共租赁住房，申请人限在主城区工作，由住房保障机构接受申请。申请主城区外的公共租赁住房，申请人限向工作所在地的住房保障机构提出申请。

**第二十三条** 申请租赁公共租赁住房，应提交以下材料：

- （一）《公共租赁住房申请表》；
- （二）身份证或户口簿复印件；
- （三）工作单位提供的工作收入证明和社会保险经办机构提供的社会保险缴费证明；
- （四）住房情况证明；
- （五）其他需要提供的材料。

**第二十四条** 申请人可登录重庆市公共租赁住房网站申请,并于申请后 15 个工作日内将纸质材料提交住房保障机构。申请人也可到住房保障机构公布的申请点申请。

**第二十五条** 主城区由市住房保障机构委托的单位受理申请人的申请材料,并在 20 个工作日内完成初审工作;市住房保障机构应在 7 个工作日内完成对初审的复审工作。申请人提交的材料经审查合格后,申请人的资格将以适当的方式公示,经公示无异议的,申请人进入轮候库。

主城区外的区县(自治县)可参照“两级审核,一次公示”的原则执行。

## **第五章 配租管理**

**第二十六条** 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(含 2 人)选择建筑面积 40 平方米以下住房,3 人以下(含 3 人)选择建筑面积 60 平方米以下住房,4 人以上(含 4 人)可选择建筑面积 80 平方米以内的住房。

**第二十七条** 对符合条件的申请人,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,并向获得配租的申请人发放配租确认通知书。对本次摇号未能获得配租的申请人,进入下一轮摇号配租。

**第二十八条** 符合廉租住房条件的家庭，市、区政府引进的特殊专业人才，在重庆工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人符合公共租赁住房申请条件的，优先轮候配租。

**第二十九条** 领取配租确认通知书的申请人应在收到市住房保障机构发出入住通知后的 30 日内，到市住房保障机构指定的地点签订《重庆市公共租赁住房租赁合同》，未按期签订合同的，将视为自动放弃，本次配租作废，但可重新申请。

## **第六章 租赁管理**

**第三十条** 《重庆市公共租赁住房租赁合同》为格式合同，每次合同期限最长为 5 年。

**第三十一条** 承租人享有按合同约定租赁期限使用公共租赁住房的权利。

承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。

**第三十二条** 公共租赁住房的租金标准按照贷款利息、维护费并根据不同地段、不同房屋类别等因素，由市物价部门会同市财政、



市住房保障机构等相关部门研究确定。租金实行动态调整，每2年向社会公布一次。

**第三十三条** 承租人应当按时交纳政府规定的公共租赁住房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务等费用。

**第三十四条** 因人员变动申请换租相应规定面积的公共租赁住房，应向市住房保障机构提出申请，由市住房保障机构按换租规定进行配租。

**第三十五条** 公共租赁住房小区物业管理，由市住房保障机构组建或选聘的专业物业服务公司承担；物业服务费由市物价部门会同市住房保障机构及相关部门研究核定。

## **第七章 退出管理**

**第三十六条** 承租人租赁合同期满，应退出公共租赁住房。需要续租的，应在合同期满3个月前重新申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

**第三十七条** 承租人通过购买、获赠、继承等方式在申请公共租赁住房地区获得其他住房的，或在租赁期内超过政府规定的收入标准的，应当退出公共租赁住房。



**第三十八条** 公共租赁住房承租人和购买人有下列行为之一的，解除租售合同，收回公共租赁住房，其行为记入信用档案，5年内不得申请公共租赁住房：

- （一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；
- （二）转租、出借的；
- （三）改变公共租赁住房结构或使用性质的；
- （四）承租人无正当理由连续空置6个月以上的；
- （五）拖欠租金累计6个月以上的；
- （六）在公共租赁住房中从事违法活动的；
- （七）违反租赁合同约定的。

**第三十九条** 承租人在合同期满或终止租赁合同的应当退出。确有特殊困难的，给予一定的过渡期限；拒不腾退的，按合同约定处理，并在适当范围内公告，必要时市住房保障机构申请人民法院强制执行。

## 第八章 出售管理

**第四十条** 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。



**第四十一条** 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。

**第四十二条** 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。

**第四十三条** 购买人与产权人或受托人书面签订销售合同,明确付款价格、付款方式、修缮责任,以及双方其他的权利和义务,付清全款后向房屋和土地权属部门办理登记。

**第四十四条** 购买的公共租赁住房不得进行出租、转让、赠予等市场交易,可以继承、抵押。

**第四十五条** 公共租赁住房购买后抵押,抵押值不得超过房屋购买原值的70%。

**第四十六条** 购买人通过购买、获赠、继承等方式在购买公共租赁住房所在地获得其他住房的,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。

## 第九章 监督管理

**第四十七条** 市住房保障机构应当建立公共租赁住房档案,详细记载规划、计划、建设和住房使用,承租人和购房人的申请、审核、轮候、配租、配售以及违法违规情况等有关信息。

**第四十八条** 住房保障机构应当组织对承租或购买公共租赁住房人员履行合同约定情况进行监督检查,有关单位和个人予以配合,如实提供资料;在监督检查中,住房保障机构有权采取以下措施:

(一)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;

(二)对违法违规行为予以制止并责令改正。

**第四十九条** 承租人隐瞒或伪造住房、收入等情况,骗取公共租赁住房和查实社会单位为申请人出具虚假证明材料的,由有关部门对承租人和直接出具虚假证明材料的主管人员及直接责任人依法依纪追究责任。

**第五十条** 房地产中介机构为公共租赁住房接受委托代理转让、出租或者转租的,由相关部门对房地产中介机构依法处理。

**第五十一条** 公共租赁住房的规划、计划、建设、分配、使用和管理工作接受社会的监督。有关部门接到对违法违纪行为进行检举和控告的,应当依照各自职责及时核实并作出处理。

**第五十二条** 有关行政管理部门的工作人员在公共租赁住房规划、计划、建设、分配、使用和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。

## **第十章 附 则**

**第五十三条** 开发区和园区集中建设向用工单位或园区就业人员出租的集体宿舍，由开发区和园区实施住房管理。

**第五十四条** 市国土资源和房屋管理部门根据本办法制定实施细则。

**第五十五条** 本办法自 2010 年 7 月 1 日起施行。