



重庆市永川区人民政府办公室 关于印发重庆市永川区公共租赁住房 管理实施细则的通知

永川府办发〔2013〕40号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《重庆市永川区公共租赁住房管理实施细则》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知

重庆市永川区人民政府办公室

2013年3月29日



重庆市永川区公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为加快推进统筹城乡发展，完善我区住房保障体系，解决城市住房困难群体的住房问题，根据《重庆市公共租赁住房管理暂行办法》（渝府发〔2010〕61号），《重庆市公共租赁住房管理实施细则》（渝国土房管发〔2011〕9号），《重庆市人民政府关于进一步加强公租房管理的意见》（渝府发〔2012〕120号）规定，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，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于我区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 本细则所称公共租赁住房，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，向符合条件的申请人供应的保障性住房。

第四条 各相关单位按职责分工，各司其职，负责公共租赁住房的有关管理与监督工作。

（一）区国土资源和房屋管理局是全区公共租赁住房的行政



主管部门，其下设区公共租赁住房管理局具体负责全区公共租赁住房的政策研究、住房管理，组织公共租赁住房申请对象的审核、建库、配租、后期管理等管理工作；会同有关部门制定规划、计划、租金标准等；

（二）区财政局负责公共租赁住房后期维护和管理费用的筹集和分配；

（三）区建委、区国房局、区规划局、区民防办、区地税局、消防等相关部门配合、支持相关单位建设手续的办理及税费的减免；

（四）区审计局负责对公共租赁住房资金使用和管理进行监督以及公共租赁住房建设项目的审计；

（五）区人力资源和社会保障局负责申请对象养老保险和医疗保险的审核；

（六）区公安局负责公共租赁住房保障对象的户口认定及户口迁移和非城区户籍的居住证的办理，公共租赁住房小区社会治安综合治理及警务工作；

（七）区发改委会同区公共租赁住房管理部门负责全区公共租赁住房建设项目的申报及公共租赁住房租金标准的制定；

（八）区教委、区卫生局、区体育局负责做好公共租赁住房保障对象子女上学、社区医疗、体育设施配置等协调服务工作；

（九）各相关镇人民政府、街道办事处负责对公共租赁住房

申请对象的受理（初审）和公示。公共租赁住房所在地的镇人民政府或街道办事处负责辖区公共租赁住房保障对象的社会事务工作。

第二章 规划建设

第五条 公共租赁住房建设规划和年度建设计划由区国土资源和房屋管理局会同区发展改革、财政、城乡建设、规划等部门，结合我区经济社会发展状况、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，报区政府批准后实施。

第六条 公共租赁住房建设用地，纳入年度建设用地供应计划。

第七条 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，单套户型建筑面积应控制在 80 平方米以内。公共租赁住房房源由住房保障部门统一管理。公共租赁住房的房源筹集渠道主要有：

（一）由政府所属的国有公司直接投资新建、收购和租赁的公共租赁住房；

（二）政府所属的国有公司在商业楼盘开发项目中“混搭配建”的公共租赁住房；



(三) 社会捐赠及其他渠道筹集的公共租赁住房。

第八条 房屋移交

公共租赁住房竣工验收合格后，由建设单位组织移交，区公共租赁住房管理局会同区级财政、建委等有关部门参与验收并逐一查验，符合移交要求后完善移交手续。配套学校、垃圾中转站（不合设施设备）、市政道路移交属地政府，其余部分整体移交区公共租赁住房管理局统筹安排。

第三章 资金管理和政策支持

第九条 公共租赁住房建设资金的来源渠道：

- (一) 国家和重庆市安排的专项资金；
- (二) 财政年度预算安排资金；
- (三) 土地出让收益的 5%；
- (四) 金融机构或住房公积金贷款；
- (五) 发行债券。

第十条 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。

第十一条 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。

第十二条 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。

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。

第十三条 对区级和镇街级公共租赁住房审核、管理工作本级财政配备必要的启动经费和日常工作经费。

第四章 准入管理

第十四条 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本区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。

第十五条 申请条件

申请人应年满18周岁，在本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本区工作的无住房人员。但直系亲属在本区具有住房资助能力的除外。

符合廉租住房保障条件的家庭，未实行实物配租和领取租金补贴的，可申请公共租赁住房，并依照《重庆市永川区廉租住房保障实施办法》的相关规定，在户籍所在地按廉租住房保障申请规定和程序办理。

（一）有稳定工作是指：

- 1.与用人单位签订1年以上劳动合同，且在城区缴纳了社会保险费（城市养老保险、城镇医疗保险）或住房公积金的人员；
- 2.在城区缴纳了社会保险费且在城区居住6个月以上的灵活就业人员和个体工商户；
- 3.本区退休人员；
- 4.国家机关、事业单位在编工作人员。

（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。区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。

区政府引进的特殊专业人才和在本区工作的全国、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城区无私有产权住房（私有产权房屋包括已签订购房合同未取得产权证的房屋），且申请之日前 3 年内在城区未转让住房（因特重大疾病等需要的除外），未承租政府直管公房或廉租住房。

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

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；家庭人口按法定户籍人口计算。

（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。

第十六条 申请要求

（一）公共租赁住房的申请人必须具有完全民事行为能力，符合配租条件的每个申请人及共同申请人只限申请承租一套公共租赁住房；

（二）申请人到公共租赁住房申请点申请并提交书面材料；

（三）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。

第十七条 申请材料

（一）公共租赁住房申请表；

（二）申请人及共同申请人身份证和户口簿；非永川户籍的出具身份证和居住证；

（三）婚姻状况证明；已婚的提供结婚证，离异的提供离婚证，未婚或丧偶的需提供民政部门出具的婚姻状况证明；

（四）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地居委会和街道办事处或镇人民政府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.在本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、企事业单位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居委会和街道办事处或镇人民政府出具证明。

（五）住房情况证明（包括属于住房资助范围内的直系亲属）；有私有产权住房的提供产权证，租住政府和单位公房的出具租赁凭证或单位证明，无住房的提供有权部门出具的无房证明；

（六）其他需要提供的材料：

- 1.引进的特殊专业人才由区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。

第十八条 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）初审及公示

自受理申请之日起 20 个工作日内初审机构完成初审，并在



申请点进行7个工作日的公示，经公示无异议的提出初审意见上报区公共租赁住房管理部门；不合格的书面告知申请人并说明理由。

（三）复核及公示

区公共租赁住房管理部门自收到初审材料之日起30个工作日内完成复核工作；对不合格的申请人应书面告知初审机构并说明理由。

对经复核合格的申请人在区国房局政务网和永川房交网上予以7个工作日的公示，内容包括收入、住房等相关情况。对公示对象有异议的，区公共租赁住房管理部门应会同受理申请人所在地管理部门在10个工作日内完成调查核实工作。经调查核实异议成立的，应书面告知申请人并说明理由。

（四）轮候

经公示无异议或异议不成立的进入公共租赁住房申请人实物配租轮候库。轮候期间，申请人工作、收入、住房及家庭人口等情况发生变化，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。

（五）配租

公共租赁住房管理部门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网上和媒体上适时公布。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。



经审核符合廉租住房保障条件的家庭，市、区人民政府引进的特殊专业人才，在本区工作的全国、省部级劳模、全国英模，荣立二等功以上复转军人、历年来已拆迁未安置的政府直管公房租住户，应当优先配租。

1.申请时间段是指区公共租赁住房管理部门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人以下配租一室一厅住房，3人以上配租两室一厅住房；

家庭成员只有父女或母子两人的，可按3人配租；

3.摇号配租由区公共租赁住房管理部门组织，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。

摇号配租过程接受区监察部门、公证机构、新闻媒体及申请人代表监督，摇号结果通过网络和指定的公众媒体公示，接受社会公开监督，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。

第十九条 签订合同

领取配租确认通知书的申请人应在收到区公共租赁住房管理部门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租赁合同。未在规定时间内



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。

第五章 租赁管理

第二十条 合同管理

（一）租赁合同签订期限最短为 1 年，最长为 5 年；

（二）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.租金和物业管理费及其支付方式；
- 5.房屋维修责任；
- 6.违约责任及争议解决办法；
- 7.其他约定。

（三）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；

（四）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。

第二十一条 租金及物业管理

（一）公共租赁住房的租金和物业管理费实行合并收缴，由区发改委会同相关部门研究确定。租金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%；租金和物业管理费实行动态调整；

（二）公共租赁住房租金和物业管理费按建筑面积计算。承租人应按月交纳租金和物业管理费，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；

（三）租金和物业管理费收入按照政府非税收入管理的规定缴区财政，实行“收支两条线”管理；统一使用市财政局统一印制的《重庆市公共租赁住房租金专用收据》。可由银行或非金融机构代收（在永企事业单位职工租住公共租赁住房的租金及物管费由企业代扣代交）。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及管理；资金按用途分别拨付有关部门；

（四）对承租人拖欠租金和物业管理费等费用的，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永川分中心，从其工资收入或住房公积金账户中直接划扣。

第二十二条 房屋管理

（一）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活动或改变房屋用途；



(二)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；

(三)承租人应当每2年向区公共租赁住房管理部门申报住房、收入等基本情况，未按规定申报的，视为放弃租赁住房，合同终止；

(四)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；

(五)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。

第二十三条 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，可向区公共租赁住房管理部门提出换租申请。

(一)换租面积应符合规定的配租面积标准；

(二)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；

(三)换租完成后，按规定腾退原承租的住房，并重新签订租赁合同。

第二十四条 管理模式



(一)公共租赁住房所在地的镇人民政府或街道办事处组建由社区居委会、公共租赁住房管理部门、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；

(二)区公共租赁住房管理部门负责公共租赁住房的租金收取、房屋使用、维护和住房安全情况检查，并对物业服务公司工作进行指导监督；

(三)公共租赁住房由区公共租赁住房管理部门按照物业管理条件公开招聘专业物业服务公司承担小区物业管理。物业服务费实行动态调整，由区发改委会同相关部门研究核定。

第六章 退出管理

第二十五条 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个月前提出书面申请，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。

第二十六条 承租人通过购买、获赠、继承等方式在公共租赁住房所属区域获得住房，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。

第二十七条 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，并记入承租人信誉档案：

- （一）提供虚假证明材料等以欺骗方式取得公共租赁住房的；
- （二）转租、出借的；
- （三）擅自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）在公共租赁房中从事违法活动的。

第二十八条 退出规定

（一）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；

（二）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；

（三）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。

第七章 监督管理

第二十九条 公共租赁住房管理部门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。

第三十条 公共租赁住房管理部门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，公共租赁住房管理部门有权采取以下措施：

（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。

第三十一条 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，并依法依规追究责任。

第三十二条 对出具虚假证明材料的单位和个人，由区公共租赁住房管理部门提请有关部门依法依规追究相关责任单位及责任人员的责任。

第三十三条 公共租赁住房管理部门设立举报电话、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。

第三十四条 政府职能部门的工作人员在资格审核和监督过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，要依

法依纪追究责任。

第三十五条 已获得廉租住房租赁补贴的家庭，承租公共租赁住房住房后，停止发放廉租住房租赁补贴。

第八章 附 则

第三十六条 公共租赁住房出售的具体实施办法另行制定。

第三十七条 本细则所称以上、以下，包括本数。

第三十八条 本细则自公布之日起施行。