

# 儋州市人民政府办公室文件

儋府办规〔2021〕4号

---

## 儋州市人民政府办公室关于 印发《儋州市公租房和廉租房并轨管理实施细则 (2021年修订)》的通知

各镇政府，地方农林场，市政府直属各单位：

《儋州市公租房和廉租房并轨管理实施细则(2021年修订)》已经十五届市政府第91次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

儋州市人民政府办公室  
2021年8月25日



(此件主动公开)

# 儋州市公租房和廉租房并轨管理实施细则

## (2021年修订)

### 第一章 总则

**第一条** 为了建立和完善我市住房保障制度，规范我市公租房和廉租住房并轨后的管理实施工作，根据《住房和城乡建设部 财政部 国家发展和改革委员会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)、《住房和城乡建设部 财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》(建保〔2016〕281号)、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 国土资源部关于进一步做好公共租赁住房有关工作的意见》(建保〔2017〕111号)以及《海南省廉租住房实物配租管理暂行办法》《海南省公共租赁住房管理办法(试行)》《海南省住房和城乡建设厅 海南省财政厅 海南省发展和改革委员会转发〈关于公租房和廉租住房并轨运行的通知〉的通知》(琼建住房〔2014〕23号)、《关于印发〈进一步加强公共租赁住房分配入住工作的实施办法〉的通知》(琼建住房〔2017〕296号)等有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则所称公共租赁住房和廉租住房并轨管理，是指市政府投资集中建设的公租房和廉租住房统一纳入公租房管理，统称为公租房。

**第三条** 市住房和城乡建设局负责公租房建设管理监管工作，市保障性住房建设管理服务中心具体负责市政府投资集中公

租房的建设、分配和管理工作。

市审计、发改委、财政、资源规划、公安、民政、市场监管、税务、金融、住房公积金管理、各镇政府等有关单位按照各自职责，做好公租房相关指导和监管工作。

## 第二章 保障对象

**第四条** 市政府投资集中建设的公租房保障对象为住房困难的公租房所在地城镇户籍低收入家庭以及公租房所在地行政、企事业单位（含教师、医生、引进人才、公交司机、环卫工人等）住房困难的工作人员和外来务工人员中的低收入家庭。

## 第三章 建设管理

**第五条** 公租房建设、分配和管理应遵循公开、公正、严格监管、政府主导、市场运作、多渠道建设、动态管理的原则。

**第六条** 市政府投资集中建设的公租房套型建筑面积以 60 平方米以下小户型为主，可以规划建设配套商业服务设施。

**第七条** 市政府投资集中建设公租房及配套的商业服务设施不对外销售，由市保障性住房建设管理服务中心统一出租、统一管理。

## 第四章 申请条件和程序

**第八条** 申请租赁市政府投资集中建设的公租房条件:

(一) 申请人为公租房所在地城镇户籍居民的, 应同时具备以下条件:

1. 年满 18 周岁。

2. 家庭在那大主城区和滨海新区规划范围内无自有住房(含宅基地)或家庭人均自有住房不超过 13 平方米(含 13 平方米)。

(二) 申请人为公租房所在地的行政、事业单位人员(含教师、医生、引进人才、公交司机、环卫工人等), 应具备以下条件:

家庭在那大主城区和滨海新区规划范围内无自有住房(含宅基地)或家庭人均自有住房面积不超过 13 平方米(含 13 平方米)。

(三) 申请人为公租房所在地的企业单位(含私企)人员的, 应同时具备以下条件:

1. 与用人单位签订 2 年以上(含 2 年)有效合同。

2. 在与用人单位签订的有效合同期限内, 连续在儋州市社保部门缴交 2 年以上(含 2 年)社会养老保险费的在职人员, 或连续在省社保部门缴交 2 年以上社会养老保险费用的省驻市单位在职人员。

3. 在那大主城区和滨海新区规划范围内无自有住房(含宅基地)或家庭人均自有住房面积不超过 13 平方米(含 13 平方米)。

**第九条** 申请租赁市政府投资集中建设的公租房应当提交以下材料:

(一) 申请表。

(二) 申请人及家庭成员身份证原件(备查)及复印件、户

口簿原件（备查）及复印件。

（三）申请人婚姻状况证明。

（四）儋州市居住证（外来务工人员提供）。

（五）用人单位证明、有效劳动用工合同；社保部门出具的社会养老保险证明。

（六）市不动产登记部门出具的现有不动产信息证明。

**第十条** 申请租赁市政府投资集中建设的公租房按以下程序办理：

（一）社区或单位意见。社区（申请人为我市城镇户籍居民）或单位收到申请材料后组织核查，经核查符合资格条件的由社区或单位进行公示（一榜公示），公示无异议或异议不成立后出具意见。

（二）镇政府或主管部门意见。镇政府（申请人为我市城镇户籍居民）或主管部门收到经社区或单位公示符合资格的申请材料后，经核查符合资格条件的，由镇政府或主管部门进行公示（二榜公示），公示无异议或异议不成立后出具意见（无主管部门的企事业、私营企业申请人不进行“二榜”公示）。

（三）初审。市保障性住房建设管理服务中心受理窗口收到镇政府或主管部门公示符合资格的申请材料后进行初审，经初审符合资格条件的予以受理，并出具受理告知书。经初审不符合资格条件的，予以退回申请材料，并说明原因。

（四）复审。市保障性住房建设管理服务中心组织复审。对申请人为我市城镇户籍居民的，通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人的情况进行审查。

(五)“三榜”公示。经复审，对符合条件的申请者，市住房和城乡建设局在市政府网站或媒体予以公示（三榜公示）。公示内容包括申请者姓名及住房情况等。

(六)批准。公示后有投诉举报的，由市保障性住房建设管理服务中心会同有关部门进行调查和核实，对不符合规定条件的申请人，取消其申请资格并以书面形式告知。经“三榜”公示无异议或者异议不成立的，由市保障性住房建设管理服务中心报主管部门审批。

## 第五章 租金管理

**第十一条** 市政府投资集中建设的公租房租金标准，由市价格主管部门会同市保障性住房建设管理服务中心按照不超过同地段、同品质住房市场租金的50%确定，报市政府审批。

**第十二条** 原廉租房住户，仍符合廉租住房租赁条件的，租金按廉租住房租金标准缴纳。

公租房租金一次性缴交期限不低于6个月，住户在缴交公租房租金的同时，必须按物业管理规定缴交物业服务费及水电公摊等费用。

**第十三条** 收缴的公租房租金，按照政府非税收入管理的规定，由市保障性住房建设管理服务中心缴入国库，实行收支两条线管理，专项用于公租房房屋的维修、公共设施的维护和保障性住房管理经费。

**第十四条** 收缴的公租房配套商业服务设施租金，应该按照

非税收收入管理的规定，由市保障性住房建设管理服务中心缴入国库，实行收支两条线管理，专项作为保障性住房后续管理经费。

## 第六章 实物配租

**第十五条** 市政府投资集中建设的公租房分配遵循公开、公平、透明的原则，实行轮候管理制度，由市保障性住房建设管理服务中心根据实际申请情况确定轮候顺序。

对拆迁安置户、低保户、特困户、重残疾人员、孤儿、优抚对象、复员军人、城镇困难职工及教师、医生、引进人才等住房困难家庭，同等条件下优先安排公租房抽号。

**第十六条** 市保障性住房建设管理服务中心结合轮候对象家庭人口数量、房源数量、户型等情况制定分配工作实施方案，报市政府批准后组织实施分房，轮候年限一般不超过3年。

**第十七条** 公租房配租后，承租人因就业、子女入学等原因需要调换公租房的，承租人可以提出申请，经市保障性住房建设管理服务中心批准后办理调整手续，并告知物业公司。

## 第七章 租赁补贴

**第十八条** 已取得本市公租房保障对象资格但未得到公租房实物配租且在本市城镇通过市场租赁住房的，或符合第八条申请条件且在本市城镇通过市场租赁住房的，可申请领取住房困难租赁货币补贴。

**第十九条** 符合本实施细则规定的已取得本市公租房保障对象资格但未得到公租房实物配租，且在本市城镇通过市场租赁住房的。可申请领取住房困难租赁货币补贴应同时具备以下条件：

（一）符合申请公租房的保障对象条件，已参加轮候或公开摇号但未得到公租房实物配租的人员；

（二）按照发放申请领取租赁补贴资格证书的有效期限期限内办理申请租赁货币补贴的；

（三）已在本市城镇通过市场租赁住房的人员，并具有房屋租赁合同。

**第二十条** 符合本实施细则规定的已取得本市公租房保障对象资格但未得到公租房实物配租，且在本市城镇通过市场租赁住房的。申请人可持如下证明材料向市保障性住房建设管理服务中心申请租赁货币补贴：

（一）住房困难租赁补贴申请表。

（二）房屋租赁合同。

（三）其他必要的材料。

申请人家庭属于本市城镇居民最低生活保障对象、特困供养人员或本市城镇住房救助对象的，应当同时提供有关证明材料。

**第二十一条** 符合本实施细则规定的已取得本市公租房保障对象资格但未得到公租房实物配租，且在本市城镇通过市场租赁住房的。申请领取住房困难租赁货币补贴按以下程序办理：

（一）受理。市保障性住房建设管理服务中心组织审核申请材料。经审核符合资格条件的予以受理，并出具受理告知书。经审核不符合资格条件的，予以退回申请材料，并说明原因。



(二) 公示。经审核,对符合条件的申请者,市住房和城乡建设局在市政府网站或媒体予以公示。公示内容包括申请者姓名及住房情况等。

(三) 批准。公示后有投诉举报的,由市保障性住房建设管理服务中心会同有关部门进行调查和核实,对不符合规定条件的申请人,取消其申请资格并以书面形式告知。经公示无异议或者异议不成立的,由市保障性住房建设管理服务中心报主管部门审批。

(四) 发放补贴。市保障性住房建设管理服务中心在公示结束后,委托金融机构根据公示符合资格条件人员名单发放租赁货币补贴。

申请人逾期未申请租赁货币补贴的,视为放弃申请资格,市保障性住房建设管理服务中心不再受理。

**第二十二条** 符合第八条申请条件且在本市城镇通过市场租赁住房的,申请领取住房困难租赁货币补贴应当按第九条提交材料,并提交房屋租赁合同。

**第二十三条** 符合第八条申请条件且在本市城镇通过市场租赁住房的,申请领取住房困难租赁货币补贴按第十条的程序办理。

市保障性住房建设管理服务中心在公示结束后,委托金融机构根据公示符合资格条件人员名单发放租赁货币补贴。

**第二十四条** 租赁住房货币补贴金额计算公式为:月租赁住房货币补贴金额=家庭可保障住房建筑面积×补贴标准。

**第二十五条** 家庭可保障住房建筑面积=人均保障住房建筑

面积 × 家庭人口数。

(一) 人均保障住房建筑面积按本市公布的公租房保障对象住房困难标准计, 本市公租房保障对象住房困难标准由市保障性住房建设管理服务中心参照当地廉租住房政策确定的面积标准(人均住房建筑面积 13 平方米) 确定。

(二) 家庭人口数按保障对象资格核定的家庭人口数计。

家庭可保障住房建筑面积大于 60 平方米的, 按 60 平方米计。

**第二十六条** 本实施细则第二十四条规定的补贴标准, 按本市的公租房保障对象每人每平方米每月货币化补贴标准计。

**第二十七条** 经核定, 申请人家庭月可领取租赁货币补贴额大于申请人家庭租赁住房协议约定的月租金额的, 按其租赁住房协议约定的月租金核发租赁货币补贴。

**第二十八条** 经审核符合规定的, 市保障性住房建设管理服务中心按月份或按季度及时发放住房困难租赁货币补贴。

货币补贴发放期间, 申请人及家庭的人口、收入、租赁住房情况等发生变化的, 申请人应及时主动向市保障性住房建设管理服务中心申报; 申请人未及时申报的, 市保障性住房建设管理服务中心可根据举报线索, 或以不定期抽查的方式对申请人家庭可领取补贴情况进行核定, 并按核定结果重新发放或终止发放租赁货币补贴。

**第二十九条** 货币补贴对象信息及发放结果信息, 应当向社会公开; 涉及信息内容变更的, 应当及时更新。

**第三十条** 申请人得到公租房实物配租后, 货币补贴停止发放。

## 第八章 入住管理

**第三十一条** 取得市政府投资集中建设的公租房租赁资格的保障对象，与市保障性住房建设管理服务中心签订公租房租赁合同后，方可按合同约定入住公租房。租赁合同应当明确公租房情况、租金标准、物业服务及违约责任等内容。

**第三十二条** 市政府投资集中建设的公租房由市保障性住房建设管理服务中心聘请物业服务企业进行物业管理，物业服务费标准由市价格主管部门核定。

**第三十三条** 市政府投资集中建设的公租房共用部位、共用设施设备的维修养护由市保障性住房建设管理服务中心负责维修维护，自用部位、自用设备的维修维护由承租人自行承担，承租人腾退住房时，在使用过程中所发生的房屋维修养护费、装修费不予补偿。

**第三十四条** 承租人装修房屋，必须报经市保障性住房建设管理服务中心批准，物业管理单位应将装修的禁止和注意事项告知承租人，并对装修情况进行监督。

**第三十五条** 承租人使用公租房应遵守下列规定：

- （一）按时交纳租金、物业服务费、水电费及公摊费等。
- （二）不得改变房屋结构、外貌和用途。
- （三）禁止对房屋的内外承重墙、梁柱、楼板、阳台、雨棚、通道、屋面及管道进行违章凿、拆、搭、占。
- （四）严禁堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品。

(五)不得利用房屋从事危害公共利益的活动及其他违法违规行为。

(六)不得占用、损坏房屋的共用部位、共用设施设备。

(七)不得转租使用或转借使用。

**第三十六条** 公租房承租户为原廉租住房家庭及新增困难家庭的，具有下列情形之一，经市保障性住房建设管理服务中心审批，可以减少或免交住房租金：

(一)城镇低保住房困难家庭。

(二)孤老、孤残、孤病。

(三)丧失劳动能力家庭。

(四)经批准的优抚对象等特殊困难家庭。

(五)出现其他特殊困难，确实无力承担租金的。

**第三十七条** 公租房承租户为其他应保障对象，如出现特殊情况按约定缴交租金确有困难的，可以向市保障性住房建设管理服务中心提出缓交申请，经市保障性住房建设管理服务中心同意可以缓交租金。

**第三十八条** 公租房承租人应按月缴纳住房租金和物业服务费用。承租人不按约定缴纳公租房租金并经催交无效的，承租人所在的单位需配合市保障性住房建设管理服务中心完成催缴工作，经催缴仍未上缴的承租人，可按程序给予全市通报。

**第三十九条** 市政府集中投资筹集的公租房物业服务费标准适当低于同地段、同类型普通住宅小区物业服务费水平。对原廉租住房物业服务费用较低的小区，市保障性住房建设管理服务中心

心可以给予物业管理公司一定的补贴。补贴换算后的物业服务费不得高于同地段、同类型普通住宅小区最低物业服务水平。

## 第九章 退出管理

**第四十条** 公租房实行动态管理，承租人的家庭收入、住房状况、工作单位有下列情况发生后，不符合承租条件的，不再给予承租。

（一）申请人（包括原廉租房住户）夫妻双方相关部门有营业执照或车辆登记等信息的，可认定家庭收入发生变化，并用于计算家庭人均年可支配收入依据。

（二）新购买的车辆由申请人提供购车发票，购车金额超过15.3万元视为收入条件发生变化；

（三）拥有二手车或者购车原始票据遗失的，申请人需委托评估机构对车辆进行评估，评估价超过15.3万元的视为收入条件发生变化。

（四）申请人同时拥有企业及车辆的，其车辆价值及注册资本金可以合并计算总价值。

**第四十一条** 不再符合公租房承租条件或特定的租金标准条件的，经社区、单位及市保障性住房建设管理服务中心核实后，经市保障性住房建设管理服务中心批准，可按以下方式处理：

（一）不再符合原廉租房条件，但符合公租房保障对象条件的，可继续承租原住房，同时按公租房租金标准缴纳租金。

（二）不再符合公租房续租标准的，按照3倍公租房租金价

格收取。

(三) 要求主动腾退所租赁房屋的,逾期不主动腾退或拒不腾退的,依照本实施细则规定或合同约定向人民法院起诉或依法向人民法院申请强制执行。

**第四十二条** 享受公租房的保障家庭有下列情况之一的,由市保障性住房建设管理服务中心作出取消保障资格的决定,收回承租的住房。

(一) 采取虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入以及住房等欺骗方式取得公租房的。

(二) 家庭的人口、收入及住房等情况发生重大变化,不再符合公租房保障条件的。

(三) 擅自改变房屋用途且拒不整改的。

(四) 将承租的公租房转借、转租的。

(五) 无正当理由连续6个月以上未在公租房居住的。

(六) 无正当理由连续6个月以上未缴纳租金的。

(七) 其他违反合同约定行为的。

**第四十三条** 市保障性住房建设管理服务中心作出取消保障资格的决定后,应在10个工作日内书面通知当事人,并说明理由。承租人如需提出异议,需在接到书面通知后10个工作日内提出,否则应在接到书面通知后30日期限内退出。逾期不退回的,市保障性住房建设管理服务中心可依法申请人民法院强制执行,并暂停承租房屋的水电气供应。

**第四十四条** 腾退公租房前承租人应结清租金、物业服务费、水电费及公摊等。

**第四十五条** 租住公租房的家庭，不能同时享受经济适用住房、限价商品房等其他保障性住房待遇，在购买经济适用住房、限价商品房或购买市场上的其它住房后，必须在办理交房手续后6个月内退出原租住的公租房。

**第四十六条** 公租房保障对象或申请人有下列情形之一的，按不诚信记录信息管理，由市保障性住房建设管理服务中心将其记载入保障对象信用档案：

（一）申请公租房保障时故意提供虚假材料或瞒报相关情况的。

（二）符合本实施细则第四十二条规定情形，不主动退出公租房的。

**第四十七条** 对存在不诚信记录的公租房保障对象或申请人，按以下规定处理：

（一）可在相关公示平台或相关媒体公布其不诚信情况。

（二）5年内不得再次申请保障性住房。

## 第十章 监督管理

**第四十八条** 市保障性住房建设管理服务中心应当会同社区、公安、民政、市场监管、保障对象单位等有关部门和单位，加强对公租房住房保障工作的监督检查，并公布监督检查结果。

**第四十九条** 市保障性住房建设管理服务中心应当按户建立公租房档案，社区、公安、民政、市场监管、保障对象单位等有关部门和单位，有责任和义务配合市保障性住房建设管理服务中

心采取定期走访、抽查等方式，及时掌握租住户家庭的人口、收入及住房变动等情况。

**第五十条** 享受公租房保障的家庭，由市保障性住房建设管理服务中心监督申请人家庭人口、收入及住房等变动情况。

对以欺骗等不正当手段，取得审核同意或者获得公租房保障的，由市保障性住房建设管理服务中心取消其申请资格，5年内不得再次申请保障性住房。

**第五十一条** 市保障性住房建设管理服务中心或者其他部门工作人员，违反本实施细则规定，在公租房管理工作中利用职务上的便利，收受他人财物或者其他好处的；对已批准的公租房不依法履行监督管理职责的；或者发现违法行为不予查处的，依法给予行政处分。

**第五十二条** 社区、公安、民政、镇政府及相关单位提供虚假材料，造成不符合条件的申请人承租公租房的，依法追究相关人员和单位责任。

## 第十一章 附则

**第五十三条** 本实施细则在执行过程中如有与国家、省有关政策相抵触时，以国家、省有关政策规定为准。

**第五十四条** 原有我市涉及公租房和廉租住房的规定，如与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。

**第五十五条** 本实施细则由市住房和城乡建设局负责解释。

**第五十六条** 本实施细则自印发之日起实施，有效期5年。



《儋州市公共租赁住房 and 廉租住房并轨管理实施细则（试行）》  
（儋府办〔2015〕2号）同时废止。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，省驻市各单位，各人民团体，各新闻单位。

---

儋州市人民政府办公室

2021年8月26日印发

---