



铜梁县人民政府  
关于印发铜梁县公共租赁住房管理  
实施办法（试行）的通知

铜府发〔2012〕5号

各镇人民政府、街道办事处，县政府有关部门，有关单位：

现将《铜梁县公共租赁住房管理实施办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

二〇一二年五月四日



# 铜梁县公共租赁住房管理实施办法 (试行)

## 第一章 总则

**第一条** 为加快我县城市化进程，推进城乡统筹发展，完善我县住房保障体系，解决住房困难群体的住房问题，根据《重庆市人民政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》(渝府发〔2007〕136号)和《重庆市公共租赁住房管理暂行办法》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，结合我县实际，制定本实施办法。

**第二条** 本县行政区域内公共租赁住房规划、建设、分配、使用、管理及监督，适用本实施办法。

**第三条** 本实施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** 县国土资源和房屋管理部门是全县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。



## 重庆市铜梁区人民政府行政规范性文件

县住房保障机构负责公共租赁住房的监督管理，组织县内公共租赁住房申请对象的审核、建库、配租、租金收取等工作；配合有关部门制定规划、计划、租金标准。

**第五条** 县政府设立保障性住房建设指挥部，指导全县在统筹城乡发展中的保障性住房建设；指派或组建专门的国有独资公司作为公共租赁住房项目实施主体，负责政府投资的公共租赁住房建设。

县监察、发展改革、公安、民政、财政、人力资源和社会保障、规划、城乡建设、审计、税务、金融管理等部门及各镇人民政府（街道办事处）、园区管委会根据各自职责做好相关工作。

## 第二章 规划建设

**第六条** 公共租赁住房建设规划和年度住房建设计划由县国土资源和房屋管理部门会同县发展改革、财政、规划、城乡建设等部门，按照“均衡布局、配套完善、环境宜居”的原则，结合我县经济社会发展状况、城市总体规划、土地利用总体规划、产业政策、人口政策以及保障性住房的需求情况编制，报县政府批准后实施。



**第七条** 公共租赁住房建设用地，纳入年度建设用地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出。

(一) 在商业楼盘内实行“混搭配建”的公共租赁住房建设项目，实行土地出让供应；

(二) 政府所属国有公司及县政府委托的建设业主，在单宗土地上建设的公共租赁住房项目，可实行划拨供应；

**第八条** 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

**第九条** 公共租赁住房的建设资金来源于下列渠道：

- (一) 中央和市级安排的专项资金；
- (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金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、租金收入实行专户管理，专款专用，不得挪作他用。

**第十二条** 公共租赁住房租金收入由县住房保障机构全额上缴县财政。公共租赁住房的管理、维护、维修、空置房物业管理等费用，由县财政安排拨付。

**第十三条** 公共租赁住房建设用地以划拨方式供应；以有偿方式出让的，土地出让收益、税费在县政府权限范围内的，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。

**第十四条** 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。

**第十五条** 公共租赁住房建设、租赁过程中的建安营业税及附加、营业税及附加、房产税、土地使用税等相关税费，全额安排用于公共租赁住房和管理。

## 第四章 准入管理



**第十六条** 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以本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请承租 1 套公共租赁住房。

**第十七条** 公共租赁住房申请人应年满 18 周岁，在铜梁县内有稳定工作和收入来源，具有租金支付能力，并符合下列条件之一：

- (一) 无住房或家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米的城镇住房困难家庭；
- (二) 大中专院校及职校毕业后就业的无住房人员；
- (三) 进城务工及外地来铜梁工作的无住房人员；
- (四) 领取征地拆迁货币安置款满 5 年，且无住房的人员；
- (五) 自愿放弃宅基地使用权并复垦的农转城无住房人员；
- (六) 县政府引进的特殊专业人才和在铜梁工作的全国、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。

**第十八条** 符合下列情形之一的，视为有稳定工作和收入来源：

- (一) 与用人单位签订 1 年及以上劳动合同，且在铜梁连续缴纳 6 个月及以上的社会保险费或住房公积金的人员；



## 重庆市铜梁区人民政府行政规范性文件

- (二)在铜梁连续缴纳6个月及以上社会保险费且在铜梁居住6个月及以上的灵活就业人员和个体工商户；
- (三)在铜梁退休的人员；
- (四)国家机关、事业单位在编工作人员。

**第十九条** 申请公共租赁住房的家庭收入限制标准，由县政府相关部门根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数等因素的变化，定期调整，报县政府审定后，向社会公布。

县政府引进的特殊专业人才和在铜梁工作的全国、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，申请公共租赁住房时，不受收入标准限制。

**第二十条** 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。

**第二十一条** 无住房是指申请人和共同申请人同时符合下列情形：

- (一)在铜梁县内无私有产权住房（私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋）；
- (二)未承租公房或廉租住房；
- (三)申请之日前3年内未转让住房。



**第二十二条** 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，不得申请公共租赁住房。

**第二十三条** 申请公共租赁住房实行“两级审核，一次公示”制度。

(一) 申请。符合公共租赁住房申请条件的家庭，应向户口所在地的镇人民政府（街道办事处）提出申请，外来人员在暂住地的镇人民政府（街道办事处）提出申请，领取《重庆市铜梁县公共租赁住房申请表》（以下简称《申请表》），按要求填写相关内容，并提供以下资料：

1. 户口所在地有效户籍证明和居民身份证；
2. 国土房屋管理部门出具的家庭成员住房证明；
3. 属大中专院校及职校毕业后就业的无住房人员、进城务工及外地来铜梁工作的无住房人员，需提供与用人单位签订1年以上劳动合同，用人单位出具收入证明，且在铜梁连续缴纳6个月及以上的社会保险费或住房公积金的证明；
4. 属铜梁退休的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；
5. 国家机关、事业单位在编工作人员由所在单位出具收入证明；



- 6.在铜梁居住 6 个月及以上住房困难的灵活就业人员和个体工商户，需提供连续缴纳 6 个月及以上社会保险费证明；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；
- 7.自愿放弃宅基地使用权并复垦的农转城人员提供相关证明文书；
- 8.其它需要提供的资料。

各镇人民政府（街道办事处）收到申请家庭交报的资料后，应当在 5 个工作日内作出是否受理的决定，并向申请人出具书面凭证。申请资料不齐全或者不符合法定形式的，应当在 5 个工作日内书面告知申请人需要补正的全部内容，受理时间从申请人补齐资料的次日起计算；逾期不告知的，自收到资料之日起即为受理。

**（二）初审。**各镇人民政府（街道办事处）在正式受理申请家庭资料后 20 个工作日内，完成材料审核、入户调查和组织评议等初审工作。

经审核不符合条件的，应当书面通知申请人，并说明理由；经审核符合条件的，由相关镇人民政府（街道办事处）在《申请



表》中签署初审意见，并在 2 个工作日内将申请资料报送县住房保障机构。

（三）复审。县住房保障机构自收到初审材料之日起 7 个工作日内完成对申请资料的复审，符合条件的以适当的方式进行公示，期限为 7 个工作日。复审及公示无异议的，申请人进入轮候；对公示对象有异议的，县住房保障机构接受实名举报，并在 10 个工作日内完成核查，经核查异议成立的，书面告知申请人并说明理由。

## 第五章 配租管理

**第二十四条** 公共租赁住房配租面积与申请人的家庭人数相对应，符合第十七条中（二）、（三）类情况的公共租赁住房申请人，配租集体宿舍；符合第十七条中（一）、（四）、（五）、（六）类情况的公共租赁住房申请人，其中人数为 1 人的配租房屋为单间配套或集体宿舍，人数为 2 人的配租建筑面积 40 平方米以下住房，人数为 3 人的配租建筑面积 60 平方米以下住房，人数为 4 人及以上的配租建筑面积 80 平方米以内的住房。

**第二十五条** 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。对当次摇号未能获得配租的申请人，可进入下一轮摇号配租。

**第二十六条** 领取配租确认通知书的申请人应在收到发出的入住通知后的 30 日内，到指定的地点签订《重庆市铜梁县公共租赁住房租赁合同》，未按期签订合同的，将视为自动放弃配租，本次配租作废，但可重新申请。

**第二十七条** 廉租住房房源充足，在能保证廉租住房保障对象配租要求的前提下，公租住房和廉租住房可统筹安排，房屋租金按各自标准执行。

## 第六章 租赁管理

**第二十八条** 《铜梁县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。

**第二十九条** 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。因使用不当等人为原因造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。



**第三十条** 公共租赁住房的租金标准根据公共租赁住房建造成本的贷款利息、维护费等因素，由县物价部门会同国土房管、财政等相关部门研究确定。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。

**第三十一条** 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，拖欠租金的从逾期之日起每日按应付金额的万分之五支付违约金。

**第三十二条** 承租人应当按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务等费用。

**第三十三条** 单宗用地上集中修建的公共租赁住房小区的物业管理，由组建或选聘的专业物业服务公司承担，物业服务费由县物价部门会同县住房保障机构等相关部门研究核定；与商业楼盘“混搭配建”的公共租赁住房，均衡享受小区商业、教育、交通、物业管理等公共服务，物业服务费按县物价部门批准的该小区标准收取。

## 第七章 退出管理



**第三十四条** 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。

**第三十五条** 承租人通过购买、获赠、继承等方式在本县内获得其他住房的，或在租赁期内超过政府公布的收入限制标准的，应当退出公共租赁住房。

**第三十六条** 公共租赁住房承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，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公共租赁住房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)有其它违反租赁合同约定行为的。



**第三十七条** 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，必要时申请人民法院强制执行。

## 第八章 监督管理

**第三十八条** 县住房保障机构和镇人民政府（街道办事处）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、配租以及违法违约情况等有关信息。

**第三十九条** 县住房保障机构应当组织对承租公共租赁住房人员履行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，县住房保障机构有权采取以下措施：

- (一) 2名及行动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。

**第四十一条** 房地产中介机构不得接受公共租赁住房转让、出租或者转租等。

**第四十二条** 公共租赁住房的规划、建设、分配、使用和管理工作接受社会的监督。有关部门接到检举和控告的，应当及时受理并依照各自职责调查核实作出处理。

**第四十三条** 有关行政管理部门的工作人员在公共租赁住房规划、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。

## 第九章 附则

**第四十四条** 本实施办法由县国土资源和房屋管理部门负责解释。

**第四十五条** 本实施办法自 2012 年 10 月 1 日起施行。