

福鼎市人民政府办公室文件

鼎政办〔2021〕29号

福鼎市人民政府办公室关于印发 福鼎市公共租赁住房准入退出方案的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，龙安管委会，市政府各部门、各直属机构：

经市政府研究同意，现将修订后的《福鼎市公共租赁住房准入退出方案》印发给你们，请认真组织实施。

福鼎市人民政府办公室

2021年7月20日

（此件主动公开）

福鼎市公共租赁住房准入退出方案

为了进一步加强和规范我市公共租赁住房的管理工作，根据国家、省、市相关文件的有关规定，结合本市实际，特修订本方案。

第一条 本方案所称公共租赁住房，是根据《住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》文件精神，2014年起，我市公共租赁住房和廉租住房并轨运行，并轨运行后统称为公共租赁住房。它是由政府投资，或提供政策支持由社会力量投资，限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下和低收入住房困难家庭，全日制大中专毕业生和符合条件的特定人群出租的保障性住房。

福鼎市国有资产投资经营有限公司（以下简称市国投公司）作为公租房管理部门，具体负责政府投资的公共租赁住房的建设、租金收取及后期运营管理工作，履行政府住房资产管理和对住房保障家庭公共服务的职责。

市住建局是全市保障性住房工作的行政主管部门，具体负责组织我市公共租赁住房申请对象的审核、配租，并配合发改、财政部门等制定规划、计划、租金标准。同时协助配合市国投公司做好公共租赁住房承租家庭的租金核定。

第二条 公共租赁住房保障对象

（一）同时符合以下条件的福鼎市区城镇居民住房困难家庭

1、申请人具有福鼎市桐山、桐城、山前办事处所辖社区中的户口，并在市区工作、居住（乡镇或外地调入城区机关事业单位单

位或国有企业工作的正式在编干部职工，但户口因为无房而无法迁入的，凭人社局或相关部门的正式文件可以申请）。

2、申请人应年满 18 周岁，并具备完全民事行为能力，在本市有稳定的收入来源，具有支付房租的能力。

3、申请人和其直系亲属（具有法定抚养、赡养关系）在申请公共租赁住房所在地无住房，或虽有住房但家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米。自建无产权房、违章搭盖或购买违章建筑等视为有房户予以处理，建筑面积按实计算，具体由申报家庭户籍所在地社区进行调查核实。

4、申请人家庭人均年收入低于统计部门公布的上一年度城镇居民人均可支配收入的 1.5 倍，财产低于 20 万元（含 20 万）。上一年度城镇居民人均可支配收入标准未公布的，取再上一年度的标准。

5、其他条件

申请人既符合公共租赁住房申报条件，又符合其它保障性住房申报条件的，只能选择其中之一申报；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，家庭成员范围应限定在申请人及配偶、子女、父母范围内并且共同生活；夫妻户口不在一起的，可以凭结婚证申报；未成年子女户口与父母不在一起的，需提供出生证明或其他有效证明；离异家庭未成年子女须经离婚协议或法院判决、调解归申报人直接抚养。

（二）同时符合以下条件的环卫工人、公交职工、全日制大

中专毕业生等申请对象

- 1、申请人需在福鼎市城区长期工作、居住。
- 2、申请家庭的年收入、财产等符合市政府确定的准入标准。
- 3、申请家庭在本市城区无自有住房、未租住公有住房。

(三)经组织人事部门确认的市优秀人才在城区范围内无房或存在住房困难的家庭申请公共租赁住房可不受家庭户籍、收入限制。

(四)市人民政府研究决定的特定对象

第三条 公共租赁住房申请程序

(一)福鼎市区城镇居民住房困难家庭的申请程序

1、申请人在户籍所在地的社区申请，由社区对申请人家庭收入、资产、住房状况进行初审、公示7日无异议的，报所属办事处并提出初审意见，同时公示7日。

2、上述公示地点应在本社区或办事处有相当公开性，能被公众广为知晓的地方。

3、对有异议的申请人，由公示单位调查、复核，对没有异议的申请人，报市住建局。

(二)其他符合条件的申请对象的申请程序：

1、环卫工人、公交职工向工作单位提出申请，经所在单位对申请人家庭收入、资产、住房状况进行初审，公示7日无异议的，报上级主管部门复核，同时公示7日；经复核公示后无异议的报市住建局审核；全日制大中专毕业生向所在单位、企业提出申请，经所在单位、企业对申请人家庭收入、资产、住房状况进

行初审、公示 7 日无异议的，报市人事部门复审无异议后，报市住建局审核。

2、上述公示地点应在本单位、企业有相当公开性，能被公众广为知晓的地方。

3、对有异议的申请人，由公示单位调查、复核，对没有异议的申请人，报市住建局。

第四条 申请公共租赁住房，应填写《公共租赁住房申请表》并提交以下材料：

（一）福鼎市城镇居民住房困难家庭

1、申请人及家庭成员身份证、户口簿复印件，户籍登记证明。

2、申请人及已达法定婚龄的家庭成员的婚姻状况证明。

3、申请人的住房情况证明。

4、申请人及家庭成员的收入证明。

5、夫妇双方一方户籍不在申请所在地的，须提供其户籍所在地的住房证明和有无申请保障性住房的函。

（二）其他符合条件的申请对象

1、申请人及家庭成员身份证、户口簿复印件，户籍登记证明。

2、申请人及已达法定婚龄的家庭成员的婚姻状况证明。

3、申请人的住房情况证明。

4、申请人及家庭成员的收入证明。

5、全日制大中专毕业生还需提供毕业证复印件及就业单位

的社保缴交凭证。

第五条 具有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房：

- 1、申请人通过本方案“第二条第一款”申报，但落户福鼎市区城镇户籍未满二年的。
- 2、申请之日前三年内有房产转让行为的。
- 3、已享受过房改和住房保障优惠政策购房的。
- 4、上级文件和市政府规定的其他情形。

第六条 审核

1、市住建局应自收到申请材料之日起15日内，会同自然资源、房产管理、住房公积金等相关部门，就申请人及共同申请人的家庭成员自有房产（包括宅基地、店面、车位、写字楼等非住宅）和现住房状况、房产上市交易、住房公积金缴存情况，以及享受过房改和住房保障优惠政策等情况进行审核，并将申请家庭名单提交至“福建省民政厅救助申请家庭经济状况核对平台”进行收入、资产审查。认定为资产的房地产以税务部门开具的房产（土地）使用权权属转移涉税证明上标明的价格为依据，无法提供涉税证明的，以房地产评估机构出具的评估价值为依据；城区规划区内住宅已纳入住房面积计算范围的，不再纳入财产价值计算范围。以上家庭资产均不扣减贷款金额。

2、市民政局应自收到申请材料之日起15日内，将住建局提交的申请家庭名单提交至省民政厅核查相关信息。税务部门7日内提供申请人自申请之月前12个月的报税、完税信息；社保部门7日内提供申请人养老金领取或社会保险缴纳信息。市民政局

根据省核对平台和上述两个机构提供的相关材料,进行汇总后出具符合提交申请人家庭的收入、资产核定证明,交市住建局。

第七条 配租顺序

(一)公共租赁住房房源优先解决低保资格的低收入住房困难家庭,剩余房源再向中低收入住房困难家庭分配。

(二)申请人在符合申请条件的前提下,符合下列情形之一的中低收入住房困难家庭,在轮候时予以适当优先分配

1、申请家庭成员中有获得市级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、省级以上劳动模范称号的。

2、申请家庭成员中有在服兵役期间荣立二等功、战时荣立三等功以上的。

3、市政府确定的特殊专业人才和在我市工作的全国、省部级劳模、全国英模。

4、市人民政府研究决定的特定对象。

第八条 公共租赁住房保障标准

(一) 保障面积标准

单人 25 平方米、2 人家庭每人 19 平方米、3 人家庭每人 15 平方米、4 人及 4 人以上家庭每人 13 平方米。

(二) 租赁住房补贴标准

1、公共租赁住房申请家庭人均年度收入低于统计部门公布的上一年度城镇居民人均可支配收入 55%、资产 5 万元以下的无房户或住房困难户在获得入住资格前,可领取住房租赁补贴。

2、环卫工人申请公共租赁住房的,原则给予发放住房租赁

补贴的方式帮助其解决住房难题。

3、住房租赁补贴标准根据福鼎市人民政府公布的标准执行，如有调整的，以市政府公布的新标准执行。

（三）实物配租租金标准

根据《住房和城乡建设部、财政部、国家发展改革委〈关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知〉》的文件精神以及《福鼎市人民政府〈关于同意调整我市廉租住房租金及租赁补贴标准的批复〉》、《福鼎市物价局、福鼎市住房和城乡建设局、福鼎市财政局〈关于核定我市公共租赁住房租金标准的通知〉》的规定，结合我市经济发展水平，进一步完善公共租赁住房的租金定价机制，公共租赁住房租金按动态阶梯租金标准收取。

1、详细租金等级及收取标准

①低保家庭租金标准：低保家庭保障面积标准内租金按 1 元/平方米·月，超过保障面积租金按 2 元/平方米·月。

②一级租金标准：申请人具有福鼎市城区户口，且家庭人均年度收入低于统计部门公布的上一年度城镇居民人均可支配收入 55%、资产 5 万元以下的低收入家庭保障面积标准内租金按 2 元/平方米·月，超过保障面积租金按 3 元/平方米·月。

③二级租金标准：家庭人均年收入低于上一年度城镇居民人均可支配收入 1.0 倍，保障面积标准内租金按 3 元/平方米·月，超过保障面积租金按 4 元/平方米·月。

④三级租金标准：家庭人均年收入高于统计部门公布的上一年度城镇居民人均可支配收入 1.0 倍（含 1.0 倍），低于上一年

度城镇居民人均可支配收入 1.5 倍，保障面积标准内租金按 5 元/平方米·月，超过保障面积租金按 8.8 元/平方米·月。

⑤拥有小车家庭租金标准：拥有小车的公共租赁住房申请家庭，若家庭资产低于 10 万元的，其租金按物价部门、财政部门及住建部门共同核定的“鼎价〔2013〕17 号”文件规定的公共租赁住房租金标准收取（即保障面积标准内租金按 5 元/平方米·月，超过保障面积租金按 8.8 元/平方米·月）；家庭资产超过 10 万元，但低于 20 万元的，租金按“鼎价〔2013〕17 号”文件规定的公共租赁住房保障面积标准外租金标准收取（即按 8.8 元/平方米·月收取）。

⑥市场租金：对于保障性住房联席会议议定的部分家庭无法适用上述租金标准，但又要继续承租公租房的，则其租金按市场租金标准收取。具体市场租金金额由市国投公司委托有资质的第三方评估机构对公租房周边的市场租金进行评估后实施。

2、在年度动态资格审查中，申请家庭对资产、收入等审核数据有异议或者需要申请家庭提供补充材料，但申请人不按规定时间和要求提交，导致其租金等级无法核定的，保障房管理部门可相应调高租金等级收取本年度租金。在其提供补充材料后，其租金等级根据其补充提供的材料经审核后在下一年度给予调整。

3、承租家庭因家庭经济困难需调整租金等级标准的，需由其本人在年度租金收缴前 2 个月，由其提供相关佐证材料并以书面申请报告的形式向住建局提出申请，经联合资格审核符合调整条件的，由住建局给予调整。除申请家庭发生重大疾病等特殊情

况外，原则上一个年度的租金调整只能调低一个等级。公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行之前按公租房标准装修建设的公租房，其租金等级不得低于二级租金标准。

以上租金标准自本方案公布之日起执行，如有调整另行通知。

第九条 公示

1、申请人的申请资格经市各有关部门联合审核后，符合条件的由市住建局统一在福鼎政府网、《福鼎周刊》、福鼎市政府宣传栏等载体进行公示。公示 7 日内无异议的，由市住建局予以确认申报资格。

2、对公示后有异议的申请人，由市住建局会同有关部门调查、核实。异议成立的取消申请公共租赁住房资格。

第十条 确定入住资格

1、根据政府提供的房源数量，符合条件的申请人按电脑摇取的顺序号，依次确定入住公共租赁住房资格。未获得本次入住公共租赁住房资格的申请人，可参加下轮摇号。

2、取得本次入住公共租赁住房资格的申请人，与市国投公司签订《福鼎市公共租赁住房租赁合同》。

3、对申请人因资格审核不符合需退出公租房或因申请人主动放弃公租房的，市住建局按照电脑顺序号统一安排候补人员依次递补。

4、摇号采取公开形式进行，接受广大群众和社会监督。市公证处全程公证，同时邀请市人大代表、政协委员和纪检部门等具有社会公信力的代表现场监督。

第十一条 租赁管理

1、承租人对公共租赁住房不享有收益权、处分权和继承权，不得转让使用权、不得私自调换所承租的公共租赁住房。但承租人之间经双方协商一致，自愿无偿调换各自承租的房屋，需向住建局住房保障管理部门提出书面申请，经审核其调换的房源类型符合承租人配租标准的，可准予其自愿调换。

2、承租人对公共租赁住房享有在租赁合同期限内按约定使用公共租赁住房的权利，并按合同约定按时缴纳租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务等各类费用。承租人经限时催缴依然不缴纳上述费用的，公租房管理部门可给予停水停电处理，并从其租赁保证金中予以扣缴。情节严重的可解除租赁合同，并收回该住房。

3、《福鼎市公共租赁住房租赁合同》为格式合同，合同有效期一般为3年，租金根据年度资格审查的情况核定等级按年收取，租赁保证金按每户1000元标准收取。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个月前提出申请，经审核符合条件的，续签租赁合同，租金按重新签约时政府公布的租金标准执行。在租赁合同有效期限内，承租人可以提前终止租赁合同。

4、取得公共租赁住房入住资格的申请人，应在接到公租房管理部门入住通知后的15日内，到指定的场所签订《福鼎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，本次配租资格作废。

5、已签订租赁合同的申请人，自签订合同后2个月内凭租赁合同及本人有效身份证到所承租住房所在小区的物业服务企业办理入住手续，未在规定时间内办理入住手续的，视为自动放弃配租资格，公租房管理部门可收回其所配租的公租房。

6、承租人不按期缴纳租金的，公租房管理部门有权按规定向其收取滞纳金，滞纳金标准按每逾期一日加收应缴年租金千分之二收取。

7、承租人在配租到公共租赁住房后，原则上不得进行二次装修。如承租人根据生活需要确需进行装修的，必须征得公租房管理部门同意方可进行。承租人如装饰装修房屋产生的费用由其自行承担。承租人退出该住房时不得拆除依附于该住房的装饰装修部分，也不得以任何理由要求补偿。

8、承租人在租赁期间，主申请人死亡或者离异，其配偶申请变更主申请人时，可不受户籍的限制。

第十二条 退出管理

1、公共租赁住房实行年度动态资格审查机制，本年度资格审查结果还未出来之前，按照上一年度的审核数据对承租家庭的资格和租金标准进行核定。本年度资格审查数据出来后，经核定不符合继续承租资格的，应及时通知入住家庭并收回其承租的房屋。

2、在租赁期间，承租人通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房，且超过规定建筑面积标准的，应当主动向住建局申报并退出公共租赁住房（廉租住房）。退出公共租赁住房（廉租住

房)时,原则上可给予该部分申请家庭适当搬迁过渡期,一般该期限不超过其他住房交房后6个月,期间的租金按“鼎价〔2013〕17号”文件规定的公共租赁住房保障面积标准外租金标准收取(即按8.8元/平方米·月收取);

3、环卫工人、公交职工因离职、解雇等原因不再从事环卫、公交工作而不符合继续承租资格,以及全日制大中专毕业生承租期间条件发生变化,不再符合公共租赁住房配租条件的,不得申请续租,应退出公共租赁住房。

4、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:

- (1) 采取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、出借公共租赁住房的。
- (3) 改变公共租赁住房结构或使用性质,拒不恢复原状的。
- (4) 承租人无正当理由连续空置6个月以上的。
- (5) 在公共租赁住房中从事违法活动的。
- (6) 累计6个月以上拖欠租金的。
- (7) 违反租赁合同约定的。

5、公安、司法部门在执行案件或审判案件时,发现公租房承租人或者案件被执行人在我市公共租赁住房中从事违法活动的,应及时将相关人员和承租公租房的信息函告市住建局,以便对公租房的承租资格能够及时作出相关处理。

6、承租人有下列情形之一的,应当腾退公共租赁住房:

- (1) 租赁期间或者提出续租申请但经资格审核不再符合公共

租赁住房配租条件的。

(2) 申请其他保障性住房保障资格的。

7、承租人前款规定情形需要收回或者腾退公共租赁住房的，给予 1 个月的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳；搬迁期满不腾退公共租赁住房的，自应当收回之日起按公共租赁住房最高租金的 5 倍缴纳租金，并仅限于三个月的过渡期。拒不腾退的，由公租房管理部门申请人民法院强制执行。

第十三条 后续监督管理

1、公共租赁住房小区物业管理，由公租房管理部门组建或选聘的专业物业服务公司承担。

2、公租房管理部门要加强保障房小区管理，将转租出借和空置行为纳入公租房合同条款，并定期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，及时掌握入住情况，一经查实承租人存在转租出借和空置行为的，要及时解除承租合同收回房屋并将情况上报市住建部门。同时督促物业服务企业对进出小区的车辆信息进行实名登记，严禁外来车辆随意进出并长期停放在保障房小区。

3、公共租赁住房承租户有义务并要积极主动配合公租房管理部门对房屋使用情况的入户调查和监督检查。若承租人拒不配合，公租房管理部门有权给予停水停电处理，情节严重的，可收回该房屋。在公租房管理部门组织的定期入户检查过程中，因承租户未在家等原因导致入户检查工作无法完成的，由公租房管理部门对该承租户给予公告通知，承租人应在 10 日内携带身份证

和户口本至市国投公司或者住建局登记入住信息，由市国投公司择期再组织进行入户调查。逾期未来登记的，则由市国投公司给予先行停水处理，停水期间若其仍未来登记的，视为该房屋无人居住长期空置(停水后不来登记私自接通水表的，仍视为空置期)，空置期满6个月且无正当理由的，即可将该房屋收回。

第十四条 工业园区、企业等各类投资主体自行建设的外来工公寓、农民工公寓、候工楼、集体宿舍等公共租赁住房原则上分配安排各自工作单位的保障对象，具体标准由工业园区管委会制定，并由该工业园区、企业实施住房管理。

第十五条 法律责任

1、申请人以申报不实、提供虚假材料等手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由市住房保障主管部门处以1000元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，对拖欠租金和其他相关费用的，可以通报其所在单位，从其工资收入中直接划扣。逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。

2、承租人在租赁期间存在转租转借行为，情节较为严重的；或承租人应退出公租房但拒不退出，由法院判决强制收回的，自收回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请保障性住房。

3、在审核过程中发生异议，申请人不按要求提交相关补充材料、执意不配合市住建局开展资格审查工作，情节严重的，可认定其不符合申请资格，登记为轮候对象的，取消其登记；已承

租公共租赁住房的，由市国投公司收回其所承租的房屋。

4、为申请人出具不实证明材料的，由有关部门对直接出具不实材料的单位负责人及直接责任人依法依规追究责任。

5、房地产中介机构为公共租赁住房承租人接受委托代理出租或者转租的，由有关部门对房地产中介机构依法处理。

第十六条 本方案由市住建局负责解释。

第十七条 本方案自颁布之日起施行，有效期三年。

抄送：市各套班子办公室，市委各工作部门、各群团组织，市法院、检察院，太姥山管委会、福鼎工业园区管委会。

福鼎市人民政府办公室

2021年6月22日印发
