

YZDR—2024—0020001

济充政办字〔2022〕26号

济宁市兖州区人民政府办公室 关于印发济宁市兖州区公共租赁住房和 租赁补贴管理办法的通知

各镇人民政府，各街道办事处，兖州工业园区管委会，区政府各
部门、单位：

《济宁市兖州区公共租赁住房和租赁补贴管理办法》已经区
政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济宁市兖州区人民政府办公室

2022年10月1日

（此件公开发布）

济宁市兖州区公共租赁住房和租赁补贴

管 理 办 法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善公共租赁住房 and 租赁补贴保障制度，切实保障兖州城区居民基本住房需求，根据国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、住房和城乡建设部和财政部《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）等有关规定，参照济宁市人民政府办公室《关于修改〈济宁市主城区公共租赁住房和租赁补贴管理办法〉的通知》（济政办发〔2022〕6号）要求，结合工作实际，制定本办法。

第二条 济宁市兖州区范围内公共租赁住房和租赁补贴的管理工作，适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、城市低收入住房困难家庭、城市低保住房困难家庭、分散供养的城市特困人员住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员（家庭）出租的保障性住房。

本办法所称租赁补贴，是指区政府向符合条件的保障对象提供的用于其租赁私有住房的货币补助。

配租公共租赁住房和发放租赁补贴均为解决居民住房困难的

保障方式。

本办法所称城镇中等偏下收入住房困难家庭，是指家庭人均收入低于上年度兖州城区人均可支配收入的 80%，且不符合城市低收入、低保、特困条件的家庭。

本办法所称城市低收入住房困难家庭，是指家庭人均收入高于城市低保标准，但低于城市低保标准 2 倍，且财产符合相关规定的低保边缘家庭。

本办法所称城市低保住房困难家庭，是指正在享受城市低保待遇的家庭。

本办法所称分散供养的城市特困人员住房困难家庭，是指正在享受分散供养城市特困人员待遇的家庭。

第四条 区住房和城乡建设局主管兖州区范围内的公共租赁住房 and 租赁补贴管理工作。区发展改革、财政、公安、民政、自然资源、人力资源和社会保障、税务、行政审批服务和大数据中心等部门（单位）按照职责分工，负责做好公共租赁住房 and 租赁补贴管理的相关工作。

第二章 房源筹集

第五条 公共租赁住房房源筹集方式为新建、配建、改建、收购、租赁、受赠等。

第六条 区住房和城乡建设局负责编制兖州区公共租赁住房年度建设计划。

公共租赁住房建设用地纳入年度建设用地供应计划，予以重

点保障。公共租赁住房要科学规划，合理布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，并同步做好小区内外市政配套设施建设。

第七条 社会力量建设公共租赁住房，应向区住房和城乡建设局提出申请，经审查符合公共租赁住房建设规定的，纳入兖州区公共租赁住房建设计划，其建设用地可采用出让、租赁、作价入股等方式供应。

第八条 公共租赁住房单套建筑面积控制在 60 平方米以内。公共租赁住房在交付使用前应进行必要的装修，配置相应的设施设备，满足基本居住需求。

第九条 区公共租赁住房建设资金由区政府直接出资，或由政府提供政策支持，社会力量出资。

鼓励社会力量通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等方式参与公共租赁住房建设。

第十条 公共租赁住房建设资金（租赁补贴资金）采取以下渠道筹集：

- （一）区年度财政预算安排的资金；
- （二）提取贷款风险准备金和管理费后的住房公积金增值收益余额；
- （三）土地出让净收益中安排的资金；
- （四）国家安排的专项预算资金和基础设施配套建设补助资金、省下达的奖补资金等；
- （五）通过投融资等方式筹集的资金；

(六) 社会捐赠的资金;

(七) 通过其他途径、方式筹集的资金。

第十一条 区政府投资建设的公共租赁住房项目竣工验收后, 产权单位应及时缴纳住宅专项维修资金, 办理不动产权属登记, 所需资金列入年度财政预算。

第十二条 公共租赁住房的建设和运营, 按照国家有关规定享受税收优惠政策, 免收城市基础设施配套费。

第三章 申请条件

第十三条 公共租赁住房和租赁补贴申请坚持诚信原则, 实行失信惩戒制度。

申请人申请公共租赁住房或租赁补贴, 应当按照规定提交申请材料, 并对申请材料的真实性负责。

第十四条 申请公共租赁住房或租赁补贴应以家庭为单位。申请时, 应当确定一名家庭成员为主申请人, 其他家庭成员为共同申请人。家庭成员仅包括主申请人、配偶及其未满 30 周岁的未婚子女, 且共同居住生活。

离异、丧偶不带子女, 年满 30 周岁未婚的单身居民申请的, 本人为申请人。

第十五条 城镇中等偏下收入、城市低收入、城市低保住房困难家庭和分散供养的城市特困人员住房困难家庭申请公共租赁住房或租赁补贴的, 应当同时具备下列条件:

(一) 主申请人具有兖州城区城镇户籍, 并在兖州城区工作

或居住；

（二）在兖州城区无私有住房或有私有住房但家庭人均住房建筑面积低于 20 平方米，且名下没有商业、办公、厂房等经营性房产；

（三）家庭人均收入低于上年度兖州城区人均可支配收入的 80%；

（四）主申请人与共同申请人无购置价格超过 10 万元（含税）的机动车辆；

（五）主申请人与共同申请人名下无注册企业（除个体工商户注册外）、高管等工商注册登记信息。

第十六条 下列住房的面积应当认定为主申请人和共同申请人的住房面积：

（一）登记在家庭成员名下的私有住房；

（二）承租的直管公房和单位自管公房；

（三）转让 1 年内（因大病需住院治疗的除外）或征收房屋之日起 3 年内，其原私有、共有的住房；

（四）已经签订商品住房购买合同尚未交付的房屋；

（五）通过其他方式取得但未办理权属登记的住房（包含农村宅基地建房、小产权房等）。

第十七条 新就业无房职工申请公共租赁住房或租赁补贴的，应当同时具备下列条件：

（一）具有兖州城区户籍或城区公安机关签发的居住证；

（二）具有全日制普通高等院校大学专科及以上学历且毕业不满 5 周年；

(三) 在兖州城区依法注册登记的单位工作，并按规定缴纳社会保险；

(四) 本人及父母在兖州城区无私有房产；

(五) 主申请人与共同申请人名下无注册企业（除个体工商户注册外）、高管等工商注册登记信息。

第十八条 在城镇稳定就业的外来务工人员（家庭）申请公共租赁住房或租赁补贴的，应当同时具备下列条件：

(一) 主申请人及共同申请人户籍不在兖州城区范围内；

(二) 主申请人持有兖州城区公安机关签发的居住证；

(三) 主申请人在兖州城区依法注册登记的单位工作，并按规定连续缴纳社会保险 1 周年以上；

(四) 主申请人及共同申请人在兖州城区无私有房产；

(五) 申请人（家庭人均）收入低于上年度兖州城区人均可支配收入的 80%；

(六) 主申请人与共同申请人无购置价格超过 10 万元（含税）的机动车辆；

(七) 主申请人与共同申请人名下无注册企业（除个体工商户注册外）、高管等工商注册登记信息。

第四章 申请和审核程序

第十九条 公共租赁住房或租赁补贴保障的申请和审核依托大数据平台，实行“一窗受理、一次办好”，公安、民政、人力资源和社会保障、自然资源等部门提供数据查询端口，确保保障资

格审核的准确性和时效性。

第二十条 公共租赁住房或租赁补贴的申请和审核按下列程序办理：

（一）申请。申请人持居民身份证等相关资料到各镇街为民服务中心住房保障窗口提交申请。

（二）受理。各镇街住房保障窗口对申请人提报的相关资料进行初步审查，材料齐全的予以受理，并将申请资料审核盖章报送至区住房和城乡建设部门。

（三）审核。区住房和城乡建设部门将报审家庭信息报送至大数据信息平台进行大数据比对。区住房和城乡建设部门对申请人户籍、住房、收入、车辆等综合情况进行审核。

（四）公示。区住房和城乡建设部门将符合条件的申请人信息进行公示，经公示无异议或异议不成立的，纳入保障范围。

第五章 保障标准

第二十一条 保障家庭只可在配租公共租赁住房和发放租赁补贴中选择一种保障方式。

第二十二条 配租公共租赁住房时，区住房保障管理机构根据房源情况和轮候对象情况制定配租方案，由区住房和城乡建设局向社会公布。

配租方案包括房源位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围等内容。

第二十三条 轮候期内的保障家庭租赁他人私有住房的，可

以申请享受租赁补贴。

第二十四条 政府投资建设的公共租赁住房对下列申请对象予以优先保障：

（一）城市低保住房困难家庭和分散供养的城市特困人员住房困难家庭；

（二）获得市级以上劳动模范称号的人员、见义勇为人员或遗属，烈士遗属、因公牺牲军人遗属、退出现役的伤残军人；

（三）可优先配租的其他情形。

第二十五条 区住房和城乡建设局应当会同区发展改革局，按照略低于同地段住房市场租金水平的原则，确定兖州区的公共租赁住房租金标准，报区政府批准后实施。

第二十六条 公共租赁住房的租金，根据配租家庭住房困难程度及收入情况，按不同档次收取：

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工，按租金标准足额收取；

（二）稳定就业的外来务工人员（家庭），按租金标准的 80% 收取；

（三）城市低收入住房困难家庭，按租金标准的 60% 收取；

（四）城市低保住房困难家庭、分散供养的城市特困人员住房困难家庭，按租金标准的 35% 收取。

第二十七条 保障家庭的租赁补贴保障面积按下列标准计算：

（一）家庭成员 2 人及以下的，保障面积 45 平方米；

(二) 家庭成员 3 人及以上的，保障面积 60 平方米。

租赁私有住房的，按上述保障面积标准发放租赁补贴。

第二十八条 租赁补贴按下列标准发放：

(一) 城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工，按保障面积乘以租赁补贴标准的 80% 计发；

(二) 城市低收入住房困难家庭、稳定就业的外来务工人员（家庭），按保障面积乘以租赁补贴标准的 90% 计发；

(三) 城市低保住房困难家庭、分散供养的城市特困人员住房困难家庭，按保障面积乘以租赁补贴标准的 100% 计发。

第二十九条 租赁补贴标准由区财政局会同区住房和城乡建设局，结合兖州城区住房租赁市场的租金水平、保障对象的收入等因素进行确定，并根据市场平均租金变化及时进行调整。

第六章 使用、复核与退出

第三十条 承租人应按照租赁合同的约定使用公共租赁住房。

公共租赁住房租赁合同期限一般不超过 5 年。合同期满经复核仍符合保障条件的，可以续租。

承租人对公共租赁住房不享有收益权、处分权，使用权不得转让。

第三十一条 公共租赁住房申请人无正当理由不接受配租的房源、不签订公共租赁住房合同、不按规定时间办理入住手续的，视为自愿放弃保障资格。

第三十二条 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得住房和城乡建设部门或其委托的运营单位同意。

第三十三条 住房和城乡建设部门应加强对公共租赁住房的监督检查。对违反公共租赁住房使用相关规定的行为予以制止并责令改正。

承租人应当配合协助检查，如实提供相关资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报情况。

第三十四条 保障家庭在家庭人口、住房或经济状况等信息发生变化时，应当于 30 日内主动向住房和城乡建设部门或其委托的运营单位报备相关情况。

第三十五条 住房和城乡建设部门应健全公共租赁住房和租赁补贴退出管理机制，定期复核保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况，对不再符合保障条件的家庭，应当及时解除租赁合同，予以清退公共租赁住房或停发租赁补贴。

第三十六条 承租政府投资的公共租赁住房的保障家庭，在租赁期届满需要续租的，应在租赁期满 3 个月前向住房和城乡建设部门提出申请。经复核符合保障条件的，重新签订租赁合同。

保障家庭不按规定提出续租申请或经复核不符合保障条件的，取消其保障资格。

第三十七条 保障家庭通过弄虚作假、隐瞒家庭收入、伪造相关证明等行为骗取保障资格的，一经核实，记入诚信档案，责令其腾退公共租赁住房，自退出公共租赁住房之日起 5 年内不得

再次申请。

第三十八条 承租人有下列情形之一的，住房和城乡建设部门应当解除公共租赁住房租赁合同，限期腾退公共租赁住房：

- （一）转借、转租或擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （四）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，区住房和城乡建设局应当责令其限期退回；逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。

有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起5年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十九条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

- （一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- （二）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；
- （三）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当为其安排合理的搬迁期，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，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第四十条 承租人退出配租的公共租赁住房前，应当结清房屋租金和水、电、气、物业管理等相关费用，配租房屋及其设施有损坏、遗失的，应当予以恢复、修理或赔偿。

第四十一条 政府投资的公共租赁住房及配套商业服务设施租金收入，应及时足额缴入区财政，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还公共租赁住房的建设、运营管理、维修维护等。

社会力量建设的公共租赁住房的租金，由出租人自行收缴，并保证公共租赁住房的正常维护和运营管理。

第七章 法律责任

第四十二条 公共租赁住房和租赁补贴的管理工作，坚持公平、公开、公正原则，接受社会监督。任何单位和个人对工作中的违法、违规行为有权举报和投诉。

第四十三条 住房保障相关部门、单位的工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害申请人、承租人合法权益的，由其所在单位或者上级主管部门依法依纪进行查处；构成犯罪的，移交司法机关依法追究其刑事责任。

第八章 附 则

第四十四条 本办法施行前已配租公共租赁住房（含廉租房）和已审批发放租赁补贴的，其管理按原办法执行，租赁合同期满后按本办法执行。

第四十五条 本办法自 2022 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 10 月 31 日。

抄送：区委办公室，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院。

济宁市兖州区人民政府办公室

2022 年 10 月 1 日印发
