

# 厦门市市级公共租赁住房 管 理 办 法

厦门市建设局  
2016 年 10 月

# 厦门市人民政府关于印发 厦门市市级公共租赁住房管理办法 (试行)的通知

(厦府[2016]294号)

各区人民政府,市直各委、办、局,各开发区管委会:

《厦门市市级公共租赁住房管理办法(试行)》已经市政府研究同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

厦门市人民政府

2016年7月26日

# 厦门市市级公共租赁住房管理办法(试行)

## 第一章 总 则

第一条 为进一步完善我市住房保障体系,扩大住房保障覆盖面,根据《国务院关于深入推进新型城镇化建设若干意见》(国发〔2016〕8号)等文件精神,结合我市实际情况,制定本办法。

第二条 本办法适用于市级运营企业(下称运营企业)运营的市级公共租赁住房(下称公共租赁住房)的建设、租赁和使用管理。

根据《厦门市社会保障性住房管理条例实施办法》及相关配套文件规定向本市低收入、中等偏下收入住房困难家庭提供的社会保障性租赁房,不适用本办法。

第三条 本办法所称的公共租赁住房,是指运营企业以略低于市场租金标准,向符合条件的住房困难群体提供的,满足过渡性、阶段性基本住房需求的租赁住房。

本办法所称的运营企业,是指市政府依法确定的,不以营利为目的,主要承担社会责任,负责实施公共租赁住房建设、运营和管理的企业。

第四条 公共租赁住房运营管理遵循政府主导、企业运作、适度保障及公开、公平、公正的原则。

第五条 公共租赁住房以小户型为原则,可以是成套住房,也可以是宿舍型住房。

第六条 市建设主管部门负责牵头研究制定公共租赁住房政策及房源统筹、监督管理等工作。市发改、财政、规划、国土房产、人社、行政执法等部门及各区人民政府,根据各自工作职责,协同做好公共租赁住房相关工作。

## 第二章 建设管理

第七条 公共租赁住房通过新建(含配建)、改建、收储(含收购或者租赁)、调整政策性住房等方式筹集房源。

第八条 公共租赁住房建设用地纳入土地利用年度计划,所需新增建设用地计划指标由市国土房产部门予以保障。

第九条 新建公共租赁住房的建筑面积控制标准为:单间公寓 30 平方米左右,一房型 45 平方米左右,二房型 60 平方米左右,三房型 70 平方米左右,以一房型和单间公寓为主。

第十条 公共租赁住房建设项目纳入市重点建设项目管理,按照市重点建设项目绿色通道规定办理审批事

项。

第十一条 公共租赁住房项目的住宅部分应当办理整体产权,由不动产登记部门在不动产权证上注明权利性质为“公共租赁住房”字样,备注“未经市政府批准,不得分割登记,不得转让”。

运营企业以公共租赁住房项目土地及地上建筑物获得的融资仅能用于政府指定的用途。

### 第三章 申 请

第十二条 公共租赁住房的租赁对象为:

(一)具有本市户籍的家庭年收入为中等收入、中等偏上收入的住房困难家庭;

(二)未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类引进人才;

(三)在厦稳定就业的其他无住房职工,优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位和本市重点发展产业的在厦无住房职工。

第十三条 申请公共租赁住房应当符合下列条件:

(一)本市户籍中等收入、中等偏上收入家庭申请条件:

1. 申请人具有本市户籍。申请人已婚的,其配偶和未

成年子女必须共同申请,不限户籍。申请人的父母、成年子女具有本市户籍的,可以共同申请;

2. 申请家庭的人均住房建筑面积符合规定的住房困难标准;

3. 申请家庭上年度家庭收入不超过家庭年收入控制标准;

4. 单身居民申请的,应当年满 30 周岁。

(二) 各类引进人才申请条件:

1. 在厦无住房;

2. 申请人应当与单位签订 1 年以上(含 1 年)的劳动合同,在厦缴交社保(柔性引进人才除外);

3. 入选区级以上(含区级)各类人才计划、人才工程、人才项目;

4. 未享受政府其他住房优惠政策。

(三) 在厦稳定就业的其他无住房职工申请条件:

1. 在厦无住房;

2. 申请人应当与单位签订 1 年以上(含 1 年)的劳动合同,在厦缴交社保(柔性引进人才除外);

3. 具体批次的所属行业、工作岗位等其他要求。

有关本市家庭住房困难标准按照本市户籍家庭社会保障性住房的住房困难标准执行,本市家庭年收入标准由城市建设主管部门制定,并定期向社会公布。

第十四条 公共租赁住房实行按批次租赁制度,具体批次租赁方案由运营企业根据本办法制定,报市建设主管部门审核同意后向社会公布。

批次租赁方案应当包括房源的坐落、数量、户型、面积、租赁对象、申请条件、申请时间、申请程序、租金标准、选房规则、租金优惠等内容。

具体批次公共租赁住房可以面向特定行业(产业园区)需要重点扶持的单位优先招租,并在租赁方案中明确。

第十五条 本市户籍中等收入、中等偏上收入家庭申请公共租赁住房按照以下程序进行:

(一) 申请人提交申请材料:

1. 申请表;
2. 申请家庭人均住房建筑面积符合规定的住房困难标准的证明材料;
3. 上年度家庭收入不超过家庭年收入控制标准的证明材料;
4. 批次租赁方案要求的其他材料。

(二) 申请人提交的申请材料齐全的,运营企业应当当场受理;申请材料不齐全的,运营企业应当在收到申请材料当日一次性告知申请人需要补正的全部材料。

(三) 运营企业应当在受理申请截止之日起5个工作日内完成材料审核工作。

(四)运营企业应当在审核截止之日起3个工作日内采用公开摇号等方式产生申请人选房顺序号。

(五)运营企业应当将符合条件的申请人姓名及选房顺序号等通过其网站公示5日,接受社会公众监督。申请人对受理、审核结果有异议的,可以在公示期内提出书面异议,运营企业应当自收到书面异议后组织复核,并将复核结果书面告知申请人。

(六)经公示无异议或者异议不成立的,确认为本批次公共租赁住房的租赁对象。

第十六条 租赁给各类引进人才、在厦稳定就业的其他人员的公共租赁住房,由申请人所在单位或所在单位的行业主管部门(含产业园区管委会,以下统称单位)集体申请,批次租赁方案应当明确负责集体申请的单位。

单位应当按照公开、公平、公正的原则,制定本单位公共租赁住房管理实施细则,明确公共租赁住房申请、审核、分配、使用及退出的具体要求,并抄送市建设主管部门。

第十七条 单位集体申请公共租赁住房按照以下程序进行:

(一)单位提交申请材料:

1. 申请表;
2. 符合申请条件的职工名单或者申请需求及有关证明材料;

3. 租赁方案要求的其他材料。

(二) 单位提交的申请材料齐全的,运营企业应当当场受理;申请材料不齐全的,运营企业应当在收到申请材料当日一次性告知申请人需要补正的全部材料。

(三) 运营企业应当在受理申请截止之日起 5 个工作日内完成审核工作。

(四) 运营企业应当在审核截止之日起 5 个工作日内提出初步分配方案,组织各单位协商确定各单位的房源租赁数量,并签订租赁合同。

经协商未达成一致的,运营企业采用下列方式之一确定各单位的房源租赁数量并签订租赁合同:

1. 以各单位经运营企业审核后的房源申请数量,采用一个号码对应一套房源指标的摇号方式确定各单位的房源租赁数量;

2. 按照比例确定各单位的房源租赁数量,各单位房源租赁数量 = 审核后的各单位房源申请数 ÷ 审核后的所有单位房源申请总数 × 该批次总房源数,取整数;

3. 运营企业在遵循公开、公平、公正的原则下,也可以采用其他方式确定各单位房源租赁数量,该确定方式应当报经市建设主管部门审核同意。

根据房源供应情况,批次租赁方案可以设定每个单位的最高申请数量。

第十八条 运营企业、单位应当严格按照申请条件审核申请材料,对需要进一步核实的,地税、人社、国土房产、市场监督等相关部门应当予以协助。

#### 第四章 配 租

第十九条 本市户籍中等收入、中等偏上收入家庭申请公共租赁住房,经运营企业审核、确认为本批次公共租赁住房租赁对象的,运营企业根据租赁方案中公布的选房规则组织选房。

第二十条 单位集体申请公共租赁住房的,房源确定后,单位应当按照本单位公共租赁住房管理实施细则组织配租,将房源租赁给符合条件的租赁对象。

单位应当将配租结果报运营企业纳入公共租赁住房管理信息系统。

第二十一条 本市户籍中等收入、中等偏上收入家庭公共租赁住房的房型配租标准为:1 人户可以租赁单间公寓或者一房型,2 人及以上家庭可以根据批次房源情况自主选择租赁一房型或者二房型。

单位集体申请的公共租赁住房只能作为单位集体宿舍使用。

第二十二条 本市户籍中等收入、中等偏上收入家庭

选择公共租赁住房后,运营企业应当与其签订书面租赁合同。

单位集体申请的公共租赁住房确定房源后,运营企业应当与单位签订书面租赁合同。单位按照本单位公共租赁住房管理实施细则确定租赁对象后,应当与租赁对象签订书面租赁合同。

租赁合同签订前,运营企业应当将租赁合同中涉及承租人(包括租赁对象、单位)责任的条款内容和应当退出公共租赁住房的情形向承租人明确说明。

第二十三条 公共租赁住房租赁合同应当包括以下内容:

- (一)合同当事人的名称或者姓名;
- (二)房屋的位置、用途、面积、房型、室内设施和设备,以及使用要求;
- (三)租赁期限、租金数额、支付方式和租金优惠;
- (四)房屋维修责任;
- (五)物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的交纳责任;
- (六)使用管理规定及退出公共租赁住房的情形;
- (七)违约责任及争议解决办法;
- (八)其他应当约定的事项。

单位集体申请的公共租赁住房租赁合同还应当包括:

单位集体租赁房源的内部管理责任、居住职工信息及居住职工变更的备案要求、配合运营企业管理职责等。

运营企业每批次公共租赁住房的租赁合同文本应当经法律顾问审核把关。

第二十四条 租赁对象、单位未按照规定时间选房或者签订租赁合同的,视为自动放弃本批次申请资格,其本批次选房顺序号作废。

第二十五条 租赁合同期限最长不超过3年,合同期满符合条件的可以申请续租。

第二十六条 批次租赁结束后,房源有剩余的,运营企业应当在其网站公示剩余房源信息。运营企业可以受理有意向租赁该批次剩余房源的申请人的申请,运营企业按照批次申请程序办理受理、审核及租赁手续。

## 第五章 租 金

第二十七条 运营企业评估测算公共租赁住房市场租金标准时,应当从市国有资产管理部门建立的中介机构名录库中随机抽取不少于3家的房地产评估机构,由房地产评估机构对合理选取的标准间进行评估,将评估结果按照算术平均值计算得出市场租金标准后执行。

公共租赁住房市场租金标准每两年评估测算一次。

第二十八条 公共租赁住房租金按照市场租金标准计取。

承租人应当按照租赁合同约定按时缴纳租金。单位集体申请公共租赁住房的,由单位按照租赁合同约定按时缴纳所承租公共租赁住房的租金。

第二十九条 公共租赁住房实行租金优惠制度,租金优惠款一般为按照市场租金标准计取的租金金额的 20%,具体项目的租金优惠标准由运营企业在批次租赁方案中明确并公布。

第三十条 租赁期间承租人有下列行为之一的,不予返还租金优惠款:

(一)转租、转借或者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 3 个月以上闲置公共租赁住房的;

(六)未按合同约定缴纳租金,经运营企业书面发函催缴后仍拒不缴纳的;

(七)未按期腾退公共租赁住房的;

(八)租赁合同约定违规使用公共租赁住房的其他行为。

第三十一条 对不具有本办法第三十条规定的不予返还租金优惠款行为的承租人,租赁满一个季度,且经公示无异议后,运营企业应当在每个季度第一个月的 10 日前主动返还上一季度租金优惠款。

第三十二条 公共租赁住房的项目资金管理应当实行财务独立核算,收取的公共租赁住房租金应当专项用于与公共租赁住房建设、运营、管理有关的支出。

## 第六章 租后管理

第三十三条 运营企业负责公共租赁住房及其共用设施设备的维修养护,负责处理户内非人为损坏的大、中维修事项,建立报修维修工作制度。

第三十四条 运营企业应当选聘公共租赁住房的物业服务企业,并指导物业服务企业做好物业管理及服务工作。

物业服务、日常专项维修资金和公摊水电等费用由承租人按照租赁合同的约定交纳。

第三十五条 运营企业不得擅自改变公共租赁住房的性质、用途及其配套设施的规划用途。

第三十六条 公共租赁住房只能由符合条件的租赁对象、单位职工自住。

承租人有下列行为之一的,应当退回公共租赁住房:

(一)转租、转借或者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;

(六)未按合同约定缴纳租金,经运营企业书面发函催缴后仍拒不缴纳的;

(七)租赁合同约定违规使用公共租赁住房的其他行为。

承租人拒不退回公共租赁住房的,运营企业可以依据租赁合同约定依法处理并追究违约责任。

第三十七条 租赁期满需要续租的,承租人应当在运营企业通知办理续租申请手续的期限内提出申请。经运营企业审核符合条件的,予以续租,并签订续租合同。

第三十八条 有下列情形之一的,承租人应当腾退公共租赁住房:

(一) 承租人提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

(二) 租赁期内,承租人(不含单位)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租赁条件的；

(三) 租赁期内,承租人(不含单位)已承租其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的,运营企业应当为其安排合理的搬迁期。

搬迁期满不腾退公共租赁住房的,运营企业可以向人民法院提起诉讼,要求承租人腾退公共租赁住房并承担相关违约责任。

**第三十九条** 运营企业应当建立公共租赁住房管理信息系统,租赁合同签订后 15 日内应当将租赁信息在公共租赁住房管理信息系统填报。运营企业应当对公共租赁住房的使用情况进行监督管理,发现违规使用行为的,应当及时纠正,按照租赁合同约定追究违约责任,并视情况通报有关单位。

运营企业应当每半年将公共租赁住房房源筹集、运营、管理情况书面报告市建设主管部门,并接受有关房源使用情况的监督管理。

**第四十条** 单位应当切实承担起集体租赁的公共租

赁住房的管理责任,对租赁对象严格审核把关,并应当定期将居住职工情况及变更情况报运营企业备案。

第四十一条 承租人有下列情形之一的,运营企业经核查属实的,根据情节轻重,报相关部门按照有关规定记入不良信用记录:

(一)隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的;

(二)有本办法第三十六条规定行为之一的;

(三)应当腾退公共租赁住房拒不腾退的。

## 第七章 附 则

第四十二条 本办法有关规定涉及民事权利义务的内容,运营企业应当在租赁方案、租赁合同等有关文书中予以明确约定。

第四十三条 本办法自印发之日起施行,有效期 2 年。