

威海市人民政府
关于印发威海市区公共租赁住房管理办法
的通知

威政发〔2014〕14号

各市区人民政府，国家级开发区管委，南海新区管委，市政府各部门、单位：

现将《威海市区公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真组织实施。

威海市人民政府
2014年3月24日

威海市区公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条为加强公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 号）等国家、省有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于环翠区、高区、经区、临港区范围内公共租赁住房的建设、分配、运营、使用、退出等管理工作。

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，面向符合规定条件的住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

第四条公共租赁住房实行属地管理和“谁投资、谁管理”的原则。

第五条市住房保障房产管理部门负责指导和监督市区公共租赁住房管理工作，具体负责市政府投资建设的公共租赁住房管理工作。

各区住房保障房产管理部门负责辖区内公共租赁住房管理工作。

发展改革、监察、民政、财政、国土资源、城乡建设、规划、人防、物价等部门，应当按照各自职责，协同做好公

共租赁住房管理工作。

第六条 住房保障房产管理部门应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，建立和完善公共租赁住房管理档案。

第七条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。

住房保障房产管理部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二章 建设与筹集

第八条 公共租赁住房房源通过新建、改建、收购、长期租赁等方式多渠道建设和筹集。

新建公共租赁住房应当依据城市总体规划、近期建设规划和产业布局，充分考虑供应对象的就业和生活要求，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配套设施建设。

第九条 公共租赁住房可以由政府投资建设，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资建设。

市政府投资建设的公共租赁住房，向市区符合条件的居民出租。各区政府（管委）投资建设的公共租赁住房，向辖区内符合条件的居民出租；经区政府（管委）同意，也可以向辖区外符合条件的居民出租。居民属地的界定以其工作单位所在地、经常居住地或者户籍所在地为准。

第十条 对外来务工人员相对集中的开发区、工业园区和

产业园区，应当按照集约用地的原则，统筹规划，引导各类投资主体建设公共租赁住房，面向用工单位或者园区就业人员出租。

第十一条住房困难职工较多的企业，在符合土地利用总体规划、城市总体规划的前提下，经政府批准，可以利用自用土地建设公共租赁住房，优先向本企业符合条件的职工出租，但不得出售，出租情况应当报所在区住房保障房产管理部门备案。

第十二条公共租赁住房主要满足基本居住需求，可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。新建的成套公共租赁住房，套型建筑面积应当控制在 60 平方米以下，以 40 平方米左右的小户型为主。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应严格执行宿舍建筑设计规范的有关规定。

第十三条公共租赁住房应当符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量安全。

第十四条公共租赁住房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金，按照经济适用住房相关政策执行。

第十五条公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”，并在房地产登记簿和权属证书上载明公共租赁住房性质及所有权人；属于共有的，应当注明共有份额。在公共租赁住房性质不变的前提下，投资者权益可以依法转让。

第三章 申请与审核

第十六条 申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

- （一）在本地无住房或者人均住房面积低于 15 平方米；
- （二）家庭成员均未购买过房改房、经济适用住房等政策性住房，均未领取过一次性住房资金补偿；
- （三）申请之日前 5 年内没有转让过自有住房。

享受廉租住房实物配租的家庭，不得再承租公共租赁住房。

第十七条 申请公共租赁住房应当提交以下材料：

- （一）住房困难家庭申请公共租赁住房，应当提交户口簿、申请人及其家庭成员身份证原件及复印件；
- （二）符合廉租住房保障条件的家庭申请公共租赁住房，应当出具《威海市区廉租住房补贴资格登记证》原件及复印件；
- （三）新就业无房职工申请公共租赁住房，应当提交身份证、工作单位介绍信或者劳动合同原件及复印件，其中新就业大学生还应当提交毕业证书原件及复印件；
- （四）外来务工人员申请公共租赁住房，应当提交身份证、劳动合同原件及复印件。

第十八条 申请人持上述材料向各区住房保障房产管理部门提出申请，并填写《威海市区公共租赁住房申请表》。

每个家庭只能申请一套公共租赁住房；家庭成员重复提出申请或者申请表内容填写不真实的，其申请无效。

第十九条 各区住房保障房产管理部门应当自收到申请材料之日起 10 个工作日内对申请人提交的材料进行初审，

申请人提交的材料不齐全或者不符合规定形式的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

经初审符合条件的申请人，各区住房保障房产管理部门应当将其申请材料提交市住房保障房产管理部门审核，市住房保障房产管理部门应当自收到申请材料之日起 15 个工作日内完成审核。

经审核，对符合申请条件的申请人，市住房保障房产管理部门应当进行公示，公示期为 15 天，经公示无异议或者异议不成立的，应当将申请人登记为公共租赁住房配租对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，市住房保障房产管理部门应当书面通知申请人并说明理由。

第二十条 申请人对审核结果有异议，可以向市住房保障房产管理部门申请复核。市住房保障房产管理部门应当进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第二十一条 经审核批准的《威海市区公共租赁住房申请表》为申请配租公共租赁住房的有效凭证，有效期为 3 年。

第四章 配租与承租

第二十二条 公共租赁住房房源确定后，住房保障房产管理部门应当制定配租方案并向社会公布。

配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，供应对象范围，意向登记时限及运营单位等内容。

第二十三条 配租对象按照公布的配租方案，持经审核

批准的《威海市区公共租赁住房申请表》到公共租赁住房运营单位进行意向登记。

市住房保障房产管理部门应当在 15 个工作日内对完成意向登记的配租对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

对复审通过的配租对象，运营单位可以采取随机摇号等方式，确定承租对象与承租排序。摇号方式、过程和结果应当向社会公开。

第二十四条 承租对象与承租排序确定后应当予以公示，公示期为 10 天。经公示无异议或者异议不成立的，承租对象按照承租排序选择公共租赁住房。

配租结果应当向社会公开。

第二十五条 复审通过的配租对象中的县级以上劳动模范、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员和符合廉租住房保障条件的家庭及新就业大学生，可以优先安排公共租赁住房。

第二十六条 承租对象选择公共租赁住房后，运营单位应当与其签订书面租赁合同。

租赁合同签订前，运营单位应当将租赁合同中涉及承租人责任的条款内容和应当退回公共租赁住房的情形向承租人明确说明。

第二十七条 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、结构、室内设施和设备，以及使用要求；

（三）租赁期限、租金数额和支付方式；

（四）房屋维修责任；

（五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；

（六）退回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。

租赁合同签订后，运营单位应当在 30 日内将合同报住房保障房产管理部门备案。

第二十八条 公共租赁住房租赁期限一般不超过 5 年。

第二十九条 公共租赁住房租金标准由市政府和各区政府（管委）按照略低于同地段住房市场租金水平的原则确定。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。

第三十条 承租人应当按照租赁合同约定，按时支付租金。

第三十一条 政府投资建设的公共租赁住房的租金收入，应当按规定及时足额缴入国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

第三十二条 因就业、子女入学等原因需要调换公共租赁住房的，经运营单位同意，承租人之间可以互换所承租的

公共租赁住房。

第五章 使用与退出

第三十三条 运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。

政府投资建设的公共租赁住房维修养护费用，主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由同级财政预算安排解决。社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用，由所有权人及其委托的运营单位承担。

第三十四条 运营单位不得改变公共租赁住房的保障性质住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

第三十五条 承租人不得擅自装修所承租的公共租赁住房；确需装修的，应当征得运营单位同意。

第三十六条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换公共租赁住房的；
 - （二）改变公共租赁住房用途的；
 - （三）破坏或者擅自装修公共租赁住房，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，住房保障房产管理部

门应当责令其限期退回；逾期不退回的，住房保障房产管理部门可以依法申请人民法院强制执行。

第三十七条 住房保障房产管理部门应当加强对公共租赁住房使用情况的监督检查。

运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第三十八条 承租人累计6个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，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。

第三十九条 租赁期满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向住房保障房产管理部门提出申请。

住房保障房产管理部门应当对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，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，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。

搬迁期满承租人不腾退公共租赁住房，且无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，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。

第四十一条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第六章 法律责任

第四十二条 住房保障房产管理部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条 运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由住房保障房产管理部门责令限期改正，并处以 3 万元以下罚款：

- （一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
- （二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）改变公共租赁住房的保障性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

第四十四条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，住房保障房产管理部门不予受理，给

予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正当手段，登记为配租对象或者承租公共租赁住房的，由住房保障房产管理部门处以 1000 元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；登记为配租对象的，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；逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。

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。

第四十五条 承租人有本办法第三十六条第一款所列行为之一的，由住房保障房产管理部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，处以 1000 元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款。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。

第四十六条 违反本办法第四十一条规定的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由住房保障房产管理部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以 1 万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以 3 万元以下罚款。

第七章 附 则

第四十七条 本办法由市住房保障房产管理局负责组织实施。

第四十八条 本办法自 2014 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2019 年 3 月 31 日。

（根据威政发〔2019〕10 号《威海市人民政府关于公布市政府规章和规范性文件清理结果的决定》，该文件属于决定保留的市政府规范性文件，已重新登记编号，有效期至 2024 年 11 月 30 日。）