



重庆市梁平区人民政府办公室 关于印发重庆市梁平区公共租赁住房管理 实施细则的通知

梁平府办发〔2017〕188号

各乡镇人民政府（街道办事处），区政府有关部门，有关单位：

《重庆市梁平区公共租赁住房管理实施细则》已经区政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

重庆市梁平区人民政府办公室

2017年6月22日



重庆市梁平区公共租赁住房管理实施细则

为完善我区住房保障体系，提高保障性住房资源配置效率，确保我区公共租赁住房申请管理工作规范有序，根据《重庆市公共租赁住房管理暂行办法》、《重庆市公共租赁住房管理实施细则》和《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》（建保〔2013〕178号）精神，结合我区实际，特制定本实施细则。

一、申请方式

公共租赁住房可以家庭、单身人士、多人合租方式申请。

（一）以家庭申请的，需确定1名符合申请条件家庭成员为申请人，其配偶和具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员为共同申请人。

（二）单身人士申请的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来梁平工作人员可以作为单身人士申请。

（三）多人合租的，合租人均需符合申请条件，且人数不超过3人，并确定1人为申请人，其他人为共同申请人。



（四）工业园区、项目乡镇中小企业园用工单位或企业就业人员，可根据实际需求，向园区项目或乡镇项目申请集体宿舍。

二、申请条件

申请人应年满 18 周岁，在本区城区内有稳定工作或收入来源，具有租金支付能力，符合政府规定收入限制的无住房人员、家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米的住房困难家庭、大中专院校及职校毕业后在本区城区就业和进城务工及外地来本区城区工作的无住房人员。但直系亲属在本区城区具有住房资助能力的除外。

（一）有稳定工作或收入来源是指：

1. 在本区城区内与用人单位签订 1 年以上劳动合同，且在本区城区连续以单位职工身份缴纳 6 个月以上社会保险费（指城镇企业职工养老保险、城镇职工医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险五险）或住房公积金的人员；或在本区城区内连续缴纳 6 个月以上社会保险费（指城镇企业职工养老保险费、城镇职工医疗保险费等），且在本区城区居住 6 个月以上的灵活就业人员和个体工商户。

2. 在本区城区退休的人员。

3. 在本区城区国家机关、事业单位在编工作人员。

4. 大中专院校及职校学生毕业 1 年内未实现就业，且有租金支付能力的，可视为有稳定工作。

社会保险费、住房公积金的缴纳时限从申请之日起往前计算。

（二）收入限制标准是指：单身人士月收入原则上不高于4500元，2人家庭月收入原则上不高于6000元，超过2人的家庭月收入原则上不高于8000元。区政府将根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数等因素的变化适时调整，并向社会公布。

月收入包括工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、养老金、其他劳动所得及财产性收入。不包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金。

区政府引进的特殊专业人才和在本区城区内工作的全国、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不受收入限制。

（三）无住房是指：申请人和共同申请人在本区城区无私有产权住房，未承租公房或廉租住房，且申请之日前3年内在区城区未转让住房。私有产权住房包括已签订房屋买卖合同未取得产权证的房屋。

（四）住房困难家庭是指：在本区城区家庭人均住房建筑面积低于13平方米。

计算方法为：人均住房建筑面积=住房建筑面积÷家庭户籍人口数。



住房建筑面积按房屋权属证书记载的面积计算；有多处住房的，住房建筑面积合并计算；家庭人口按户籍人口计算。

（五）住房资助能力是指：申请人父母、子女或申请人配偶的父母在本区城区内拥有 2 套及以上住房，且人均（含申请对象）住房建筑面积达到 35 平方米以上。或拥有 1 套住房且人均（含申请对象）住房建筑面积达到 60 平方米以上。

三、申请要求

（一）申请人可到公共租赁住房申请点（区住房保障中心、梁山和双桂街道办事处、乡镇社区、工业园区）申请；也可登录公共租赁住房信息网申请，并在 15 个工作日内向申请点提交书面材料。

（二）申请人应如实填写申请表，承诺所填内容真实有效，并对提交材料的真实性负责。

（三）每个申请人及共同申请人只限申请承租 1 套公共租赁住房。

（四）申请材料。

1. 公共租赁住房申请表。
2. 身份证明和常住人口证明。



本区内户籍的申请人和共同申请人出具公安机关制发的居民身份证和户口簿；非本区内户籍的出具户籍地公安机关制发的居民身份证和本区公安机关制发的居住证。

3. 婚姻状况证明。

需提供民政机关出具的相关证明。

4. 工作、收入和社会保险费或住房公积金缴费的证明。

(1) 签订劳动合同的提供劳动合同，单位出具收入证明和住房公积金缴费证明，社会保险经办机构出具社会保险缴费证明。

(2) 灵活就业人员和个体工商户提供社会保险经办机构出具的社会保险缴费证明；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。

(3) 退休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。

(4) 国有企业单位职工提供劳动合同或单位招录、聘用文件，单位出具收入证明或住房公积金缴费证明，社会保险机构出具社会保险缴费证明。

(5) 国家机关、事业单位在编工作人员由所在工作单位出具证明。属本区城区国家机关、事业单位在编工作人员的，出具在本区城区所在用人单位的劳动合同或招录、聘用文件。

共同申请人有工作的，应当按照上述规定提供收入证明；无

工作的由户籍所在地街道办事处或乡镇人民政府出具证明。

5. 住房情况证明。

有工作单位的申请人和共同申请人，提供由单位出具的住房分配情况证明和房屋权属登记机关出具的产权查询证明。无工作单位的就业创业申请人和共同申请人，提供由房屋权属登记机关出具的产权查询证明。

申请人同时还应提供直系亲属在城区或乡镇的房屋产权查询证明。

住房困难家庭需出具公房租赁凭证或房屋权属证书。

6. 其他需提供的材料：

（1）引进的特殊专业人才由区人事部门出具引进人才证明；

（2）省部级以上劳模、英模提供劳模、英模证书；

（3）烈属、荣立二等功以上的复转军人提供烈属证明书、立功受奖证书；

（4）大中专院校及职校毕业生提供毕业证书。

以上规定材料属证明的提交原件，属证件、证书或合同的提交复印件，并提供原件核对。

四、审核配租

（一）受理。



申请人提交申请材料齐全的，申请点（区住房保障中心、梁山和双桂街道办事处）应予以受理，并出具受理凭证。

（二）初审。

自申请点受理申请之日起 20 个工作日内初审机构完成初审，提出初审意见。初审合格的提交区住房保障中心复审；不合格的书面告知申请人并说明理由。

（三）复审。

区住房保障中心自收到初审材料之日起 7 个工作日内提出复审意见。复审合格的进行公示，不合格的书面告知申请人并说明理由。

（四）公示。

经复审合格的申请人由区住房保障中心在申请受理地和区国土房管局网站进行公示，时间不少于 7 个工作日。对公示对象有异议的，区住房保障中心接受实名举报，并在 10 个工作日内完成核查。经核查异议成立的，应书面告知申请人并说明理由。

（五）轮候。

经公示无异议或异议不成立的进入申请人轮候库，申请人可在重庆市梁平区国土房管局网站或申请点查询。轮候期间，申请人工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应主动和及时向原申请点如实提交书面材料，重新审核资格。



（六）配租。

区住房保障中心应当根据公共租赁住房房源情况适时在区国土房管局网站发布相关信息。并按申请的时间段、选择的公共租赁住房地点和相对应的户型面积进行抽签或摇号配租。

1. 申请时间段是指区住房保障中心公布的申请人能够进行配租的申请时间范围。

2. 相对应的户型面积是指公共租赁住房配租面积与申请人的家庭人数相对应。2 个人及 2 个人以下可以申请单间配套或一室一厅，3 个人及 3 个人以上的可以申请两室一厅（家庭成员只有父女或母子两人的，可按 3 人配租户型配租）。

3. 由区住房保障管理中心组织，根据申请人选择的地点和户型面积进行公开配租。

摇号或抽签配租全过程接受区监察部门、公证机构、新闻媒体及申请人代表监督，并将结果在区国土房管局网站进行公示，接受社会监督，无异议的向申请人发放配租确认通知书。未能获得配租的申请人可直接进入同地点的下一轮配租，也可提出变更申请地点，进入新的申请地点下一轮配租。

（七）签订合同。

领取配租确认通知书的申请人应在收到区住房保障中心发出的入住通知后的 30 日内，携带本人身份证件、配租确认通知书和



入住通知书到指定地点签订《重庆市梁平区公共租赁住房租赁合同》（以下简称租赁合同）。未在规定时间内签订租赁合同的，视为自动放弃，本次申请配租作废，但可重新申请，申请时间按重新申请之日计算。

五、租赁管理

（一）合同管理。

1. 租赁合同签订期限最短为 1 年，最长为 5 年。

2. 租赁合同应当明确下列内容：

（1）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；

（2）房屋用途和使用要求；

（3）租赁期限；

（4）租金及其支付方式；

（5）房屋维修责任；

（6）违约责任及争议解决办法；

（7）其他约定。

3. 承租人签订租赁合同之日，一次性交纳履约保证金 2000 元，以保证租赁合同的正常履行。租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金。违约的可从保证金中抵扣应承担的相关费用。



4. 承租人在租赁期限内发生变化的，共同申请人可按原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

（二）租金管理。

1. 公共租赁住房的租金标准由区价格主管部门会同区财政、区房地产行政主管部门制定，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。

2. 公共租赁住房租金按建筑面积计算。承租人按年交纳租金，交纳日期为每年到期前 20 日，拖欠的从逾期之日起每日按应付金额的万分之五支付违约金。

3. 租金收入按照政府非税收入管理的规定缴入财政专户，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于公共租赁住房的贷款利息和建设、管理及维护，确保房屋住用安全。

4. 对承租人拖欠租金和其他费用的，可按租赁合同约定通报其所在单位或区住房公积金管理中心，从其工资收入或住房公积金账户中直接划扣。

（三）房屋管理。

1. 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得空置、出借或转租；不得用于从事经营性活动或改变房屋用途；不得在承租的



住房中从事违法活动。

2. 承租人应按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、有线电视、物业服务等相关费用。

3. 承租人应当每 2 年向区住房保障管理中心申报住房、收入情况，未按规定申报的，视为放弃租赁住房，合同终止。

4. 承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得对房屋进行装修。对于房屋内部易损易耗设施及使用不当造成房屋或附属设施损坏的，由承租人承担维修责任或赔偿责任。

5. 公共租赁住房产权单位应当建立专项维修资金用于住宅共用部位、共用设施设备保修期后的大修、更新和改造，确保共用部位和设施设备处于良好状态。

6. 多人合租的，由申请人负责签订租赁合同、缴纳租金及其他费用。承租期间，不得增加共同居住人员。

（四）换租规定。

因承租人数发生变化或工作地点改变需要变更房屋户型或地点的，可向区住房保障中心提出换租申请。

1. 换租户型应符合规定的配租户型标准。

2. 变更地点申请换租的，经审核、公示符合条件的重新进入申请人轮候库参加配租；同一地点申请换租户型的，经审核、公



示符合条件的进入换租轮候库，根据公示的腾退房源情况、换租轮候顺序和相对应的户型面积依次进行换租。

3. 换租完成后，重新签订租赁合同，并按规定腾退原承租的住房。

（五）管理模式。

1. 公共租赁住房所在地的街道办事处组建由派出所、社区居委会、物业服务公司、住户代表等组成的小区管理委员会，负责小区的社会管理工作。

2. 区住房保障中心负责公共租赁住房的租金收取、房屋使用、维护和住房安全情况检查，并对物业服务公司工作进行指导监督。

3. 区住房保障中心组建或选聘的专业物业服务公司承担小区物业管理。物业服务费由区物价部门会同相关部门研究核定。物业服务费实行动态调整，每2年向社会公布一次。

六、退出管理

（一）租赁合同期满或终止，承租人应退出公共租赁住房；需要续租的，应在租赁合同期满3个月前提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同，并对原承租住房享有优先权。



（二）承租人通过购买、获赠、继承等方式在区城区获得住房，且达到政府公布的人均住房建筑面积标准的，或在租赁期内不符合公共租赁住房居住条件的，应当退出公共租赁住房。

（三）承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回承租的公共租赁住房，其申请人和共同申请人5年内不得再次申请：

1. 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、出借的；
3. 改变公共租赁住房结构或使用性质的；
4. 承租人无正当理由连续空置6个月以上的；
5. 拖欠租金累计6个月以上的；
6. 在公共租赁住房中从事违法活动的。

（四）退出规定。

1. 承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并结清房屋租金、水、电、气、物业等相关费用。原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。

2. 承租人在租赁合同期满或终止后，不符合租住条件但暂时无法退房的，可以给予3个月过渡期。过渡期内按公共租赁住房租金标准的1.5倍计收租金。



3. 承租人不再符合租住条件，拒不腾退住房的，按公共租赁住房租金标准的 2 倍计收租金，并在适当范围内公告。必要时申请人民法院强制执行。

七、监督管理

（一）区住房保障中心有权组织对承租人的租住资格进行抽查复核，承租人应予以配合。经抽查不符合条件的，取消租住资格。

（二）区住房保障中心应当组织对承租人履行租赁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，区住房保障中心有权采取以下措施：

1. 2 名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；
2. 对违法违规行为予以制止并责令改正。

（三）承租人隐瞒或伪造住房、收入等情况，骗取公共租赁住房的，解除租赁合同，收回房屋，5 年内不得再次申请。承租期间按公共租赁住房租金标准的 3 倍计收租金，并依法依规追究责任。

（四）对出具虚假证明材料的单位和个人，由区住房保障中心提请有关部门依法依规追究相关责任人员的责任。

（五）区住房保障中心设立举报电话、举报信箱，接受社会监督，对违法违纪行为的举报，要及时核实并作出处理，并将相



关材料建档备查。

（六）区住房保障中心应当建立公共租赁住房档案，详细记载公共租赁住房配租和住用情况、承租人以及家庭成员的基本情况、租金交纳情况以及违法违约情况等有关信息。

（七）区住房保障中心应当对物业服务合同履行情况进行监督。

（八）政府职能部门的工作人员在资格审核和监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，要依法依规追究责任。

八、本细则所指公共租赁住房为工业园区公租房项目建成的房源和城区、乡镇廉租房项目并轨运行转为公租房的房源。公共租赁住房分配对象原则上是在项目所在地规划区内符合条件的人员。

九、公共租赁住房在充分满足保障对象需要后确有多余房源的，可以按照公共租赁住房分类处置的相关规定处置。乡镇项目确有必要的，制定方案上报区政府同意后，可以跨区域分配。

十、本细则所指本区城区，对应城市内项目是指城市规划区，对应园区项目是指工业园区辖区，对应乡镇项目是指本镇城镇规划区（含中小企业园）。

十一、本实施细则由区国土房管局负责解释。

十二、本实施细则自公布之日起施行，原《梁平县人民政府



办公室关于印发梁平县公共租赁住房管理实施细则（试行）的通知》（梁平府办发〔2015〕75号）同时废止。