

# 江苏省公共租赁住房管理办法

## 第一章 总 则

第一条 为加快公共租赁住房建设，规范公共租赁住房管理，完善住房保障体系，根据国家有关规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内公共租赁住房的规划、建设、租赁和管理，适用本办法。

本办法所称公共租赁住房，是指政府投资或者提供政策支持，限定户型面积和租金水平，供给城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员租住的保障性住房。

本办法所称城市中等偏下收入住房困难家庭，是指城市和县人民政府所在地的镇范围内，家庭收入、住房状况等符合市、县人民政府规定条件的家庭。

本办法所称新就业人员，是指自大中专院校毕业不满5年，在就业城市有稳定职业，并具有就业地户籍的从业人员。

本办法所称外来务工人员，是指在就业城市有稳定职业，但不具有就业地户籍的从业人员。

第三条 发展公共租赁住房应当遵循政府主导、社会参与、市场运作和因地制宜的原则。

第四条 建立和施行公共租赁住房申请、审核、公示、轮候保障和退出等制度，确保公共租赁住房的分配和管理公开、公平与公正。

第五条 省住房城乡建设行政主管部门负责全省公共租赁住房规划、建设、管理的指导、协调和监督工作。

市、县人民政府住房保障主管部门负责本行政区域内公共租赁住房管理工作，具体工作由住房保障实施机构承担。

县级以上地方人民政府发展改革、公安、监察、民政、财政、国土资源、规划、建设、金融管理、税务、审计、价格和统计等部门，在各自职责范围内做好公共租赁住房的监督管理工作。

第六条 省人民政府对公共租赁住房实行目标责任制管理，对市、县人民政府目标任务完成情况进行监督检查。

## 第二章 优惠和支持政策

第七条 公共租赁住房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金，参照经济适用住房和廉租住房的优惠政策执行，具体标准由省价格和财政主管部门另行制定。

第八条 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。

第九条 市、县人民政府应当把公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，实行计划单列、专地专供。

政府投资建设的公共租赁住房，建设用地实行行政划拨；非政府投资建设的公共租赁住房，建设用地采取出让、租赁或者作价入股等有偿方式供地，并将所建公共租赁住房的套型、建设标准和设施配套条件等作为土地供应的前置性条件予以明确。

第十条 公共租赁住房实行谁投资、谁所有，投资者权益可以依法转让。

### 第三章 规划建设和房源筹集

第十一条 市、县人民政府负责制定本地区公共租赁住房发展规划和年度实施计划。

第十二条 公共租赁住房建设和房源筹集应当符合公共租赁住房发展规划及年度实施计划。

新建公共租赁住房采取集中建设或者配建相结合的方式。市、县人民政府应当根据需求，在经济适用住房、限价商品住房和普通商品住房项目中配套建设公共租赁住房。

第十三条 市、县人民政府应当建立长期稳定的公共租赁住房保障资金筹措渠道。政府投资建设的公共租赁住房保障资金主要包括：

- (一) 财政年度预算安排的保障性安居工程保障资金；
- (二) 住房公积金增值收益中计提的廉租住房保障资金；
- (三) 土地出让净收益中安排的不低于 10% 的廉租住房保障资金；
- (四) 上级财政补助的公共租赁住房保障资金；
- (五) 符合国家规定的住房公积金贷款；
- (六) 商业银行贷款；
- (七) 公共租赁住房的租金收入；
- (八) 社会捐赠的资金；
- (九) 其他符合国家规定的资金。

第十四条 政府筹措的公共租赁住房保障资金实行专款专用，专项用于新建、改建、购买和租赁公共租赁住房。

第十五条 经市、县人民政府批准同意的，通过住房公积金贷款、商业银行贷款筹措的政府投资的公共租赁住房保障资金，可以由同级财政从今后年度归集的公共租赁住房保障资金中列支偿还。

第十六条 政府投资建设的公共租赁住房租金收入按照政府非税收入收缴管理制度的规定，实行收支两条线管理。租金收入专项用于偿还政府投资建设的公共租赁住房贷款以及公共租赁住房的维护、管理等支出。

第十七条 公共租赁住房房源主要包括：

- (一) 市、县人民政府投资新建、改建、购买、租赁的住房；
- (二) 各类开发区、街道和镇投资新建、改建、购买、租赁的住房；
- (三) 企业事业单位、社会团体和其他组织投资新建、改建的住房；
- (四) 退出或者闲置的廉租住房、经济适用住房；
- (五) 闲置的直管公房；
- (六) 其他可以用于公共租赁住房的房源。

第十八条 公共租赁住房应当按照有关规定办理公共租赁住房产权登记，但不得办理分户产权证。

第十九条 公共租赁住房及其用地不得转变用途，不得上市交易，不得分割登记，不得分户转让。

第二十条 任何单位不得以出租公共租赁住房等名义变相进行实物分房。不得擅自利用农村集体建设用地兴建公共租赁住房。

外来务工人员较多的大中型企业、新就业人员较多的高等学校等事业单位，在符合土地利用总体规划和城乡总体规划确定的土地用途前提下，经市、县人民政府批准，可以利用自有土地、自筹资金建设公共租赁住房，或者改造现有闲置房作为公共租赁住房。

#### 第四章 申请和核准

第二十一条 城市中等偏下收入住房困难家庭申请承租公共租赁住房，应当提供下列材料：

- (一) 承租公共租赁住房申请书；
- (二) 家庭收入情况的证明材料；
- (三) 家庭住房状况的证明材料；
- (四) 家庭成员身份证和户口簿；
- (五) 市、县人民政府规定的其他材料。

第二十二条 新就业人员、外来务工人员申请承租公共租赁住房，应当提供下列材料：

- (一) 承租公共租赁住房申请书；
- (二) 申请人和共同承租家庭成员的身份证；
- (三) 户口簿或者其他居住证明；
- (四) 劳动合同或者聘用合同；
- (五) 婚姻状况证明；
- (六) 市、县人民政府规定的其他材料。

新就业人员除提供上述材料外，还应当提供大中专院校毕业证书。

第二十三条 城市中等偏下收入住房困难家庭申请承租政府投资建设的公共租赁住房，按照下列程序办理：

（一）由户主向户口所在地街道办事处或者镇人民政府提交书面申请和相关材料；

（二）街道办事处或者镇人民政府应当自收到申请材料之日起 15 个工作日内提出初审意见并公示，公示期限为 10 日；经公示无异议或者异议不成立的，将申请材料、初审意见和公示情况一并报送市、县人民政府住房保障主管部门；

（三）市、县人民政府住房保障主管部门，应当自收到街道办事处或者镇人民政府转送的初审材料之日起 10 个工作日内，对申请人的家庭住房情况是否符合规定条件提出审核意见，并将符合条件的申请材料与审核意见转送同级人民政府民政部门或者同级人民政府指定的部门；

（四）市、县人民政府民政部门或者市、县人民政府指定的部门，应当自收到住房保障主管部门转送的申请材料与审核意见之日起 10 个工作日内，对申请人的家庭收入是否符合规定条件提出审核意见，并将审核意见反馈至同级人民政府住房保障主管部门；

（五）经审核符合条件的，由市、县人民政府住房保障主管部门予以公示，公示期限为 10 日。经公示无异议或者异议不成立的，由市、县人

民政府住房保障主管部门予以登记，书面通知申请人，并向社会公布登记结果。经审核，不符合条件的，由市、县人民政府住房保障主管部门书面通知申请人，并说明理由。

第二十四条 新就业人员、外来务工人员申请承租政府投资建设的公共租赁住房，按照下列程序办理：

（一）向用人单位提交书面申请和相关材料，由用人单位审核后，统一向所在地市、县人民政府住房保障主管部门报送；

（二）市、县人民政府住房保障主管部门，应当自收到申请材料之日起 15 个工作日内提出审核意见；

（三）经审核符合条件的，由市、县人民政府住房保障主管部门予以公示，公示期限为 10 日。经公示无异议或者异议不成立的，由市、县人民政府住房保障主管部门予以登记，向社会公布登记结果，并书面通知用人单位。经审核，不符合规定条件的，由市、县人民政府住房保障主管部门书面通知用人单位，并说明理由。

第二十五条 城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员申请非以政府名义出租的公共租赁住房的，应当向公共租赁住房所有权人提交书面申请和有关证明材料，由公共租赁住房所有权人自行确定配租结果，并书面通知申请人。

第二十六条 有下列情形之一的，不得申请承租公共租赁住房：

- (一) 申请之日起前 5 年内在就业地有房产转让行为的；
- (二) 通过购买商品住房取得就业地户籍的；
- (三) 本人或者配偶、未成年子女在就业地有私有产权房屋的；
- (四) 本人或者配偶已经租住公有住房的；
- (五) 在就业地已经领取拆迁安置补偿金的；
- (六) 正在享受住房保障政策的；
- (七) 市、县人民政府规定的其他情形。

## 第五章 租赁和管理

第二十七条 市、县人民政府应当根据当地经济社会发展水平、人均可支配收入水平和住房状况，合理确定城市中等偏下收入住房困难家庭的住房困难标准和收入线标准，实行动态管理、定期调整并向社会公布。

第二十八条 市、县人民政府应当根据城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员的居住需求及当地居住水平，合理确定住房的类型。

公共租赁住房的套型建筑面积、人均最低租住标准应当符合国家和省有关规定。

第二十九条 公共租赁住房应当按照规定的标准进行必要的装修，配置基本生活设施，以满足租赁对象的基本生活需求。

第三十条 公共租赁住房实行就近就地安置。

第三十一条 政府投资建设的公共租赁住房实行轮候保障。市、县人民政府住房保障主管部门应当按照轮候顺序和配租标准确定配租结果，通知登记在册的申请人。

对符合公共租赁住房配租条件的劳动模范、有突出贡献和特殊技能的人员以及从事艰苦岗位作业的人员，应当优先配租。具体办法由市、县人民政府制定。

第三十二条 非政府投资建设的公共租赁住房所有权人应当及时将配租结果报送市、县人民政府住房保障主管部门备案。

市、县人民政府住房保障主管部门应当加强对非政府投资建设的公共租赁住房配租情况的指导和监督管理。

第三十三条 开发区、街道、镇、企业事业单位、社会团体和其他组织投资建设的公共租赁住房，优先供给本辖区或者本单位的新就业人员、外来务工人员租住。有剩余房源的，可以由市、县人民政府住房保障主管部门调剂供给本地区其他符合公共租赁住房保障条件的对象租住。

第三十四条 租赁公共租赁住房应当签订书面合同。公共租赁住房租赁合同的示范文本，由省人民政府住房城乡建设行政主管部门制定。

第三十五条 已登记在册的公共租赁住房申请人，无正当理由不签订公共租赁住房租赁合同或者不按规定时间办理入住手续的，作弃权处理，2年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十六条 新就业人员和外来务工人员申请租赁政府投资建设的公共租赁住房的，由新就业人员和外来务工人员作为承租人、用人单位作为担保人与市、县人民政府住房保障主管部门共同签订公共租赁住房租赁合同。

城市中等偏下收入住房困难家庭申请租赁政府投资建设的公共租赁住房的，由户主作为承租人，与市、县人民政府住房保障主管部门签订公共租赁住房租赁合同。

第三十七条 政府投资建设的公共租赁住房租金实行政府定价，由市、县人民政府价格主管部门会同住房保障主管部门制定，租金标准控制在同地段市场租金的70%左右，并按年度实行动态调整、发布。

非政府投资建设的公共租赁住房实行政府指导价，由市、县人民政府价格主管部门定期调整、发布。

第三十八条 公共租赁住房初次承租期一般为3年至5年。初次承租期满后，承租人仍然符合保障条件的可以申请续租，续租必须重新签订书面合同。但新就业人员续租期最多不超过5年，且续租期租金标准为市场租金。

第三十九条 承租人不得出借、转租或者闲置公共租赁住房，也不得将公共租赁住房用于经营活动。

承租人因保管不善造成房屋和生活设施毁损、灭失的，应当依法承担赔偿责任。

第四十条 城市中等偏下收入住房困难家庭在承租期内，不再符合市、县人民政府公布的住房困难标准或者收入线标准的，应当按照规定及时退出公共租赁住房。

新就业人员和外来务工人员承租期内，在公共租赁住房所在地已购买住房、另行承租房屋或者不在承租的公共租赁住房所在地就业的，应当按照规定及时退出公共租赁住房。

第四十一条 有下列情形之一的，承租人应当退回公共租赁住房：

- (一) 租赁期届满，承租人未再续租的；
- (二) 承租人擅自改变公共租赁住房用途的；
- (三) 承租人无正当理由连续 3 个月以上未在承租的公共租赁住房居住的；
- (四) 承租人无正当理由累计 3 个月以上未缴纳公共租赁住房租金的。

第六章 法律责任

第四十二条 对违反本办法的行为，法律、法规已有规定的，依照法律、法规的规定执行。

第四十三条 公共租赁住房申请人以欺骗等不正当手段获得公共租赁住房申请资格的，由市、县人民政府住房保障主管部门取消其申请资格。已经承租公共租赁住房的，由市、县人民政府住房保障主管部门责令其退回，并按照市场租金标准计缴承租期的租金。公共租赁住房申请人有前述行为的，依法记入个人征信记录，自被取消资格或者责令退回之日起5年内不得再次申请住房保障。

用人单位出具虚假证明材料的，由市、县人民政府住房保障主管部门处以500元以上1000元以下的罚款，并依法记入企业征信记录。

第四十四条 违反本办法第二十条规定，以出租公共租赁住房等名义进行实物分房的，由市、县人民政府住房保障主管部门责令限期改正，对直接负责的主管人员或者其他直接责任人员依法给予处分。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第四十五条 承租人有本办法第四十条、第四十一条规定情形之一且未主动退出或者退回公共租赁住房的，由市、县人民政府住房保障主管部门责令其退出或者退回。逾期未退出或退回的，由市、县人民政府住房保障主管部门依法申请人民法院强制执行。

第四十六条 市、县人民政府住房保障主管部门及有关部门的工作人员或者市、县人民政府住房保障实施机构的工作人员，在公共租赁住房保

障工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由其任免机关或者监察机关依法给予处分。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

## 第七章 附 则

第四十七条 市、县人民政府根据本办法，可以制定具体实施细则。

第四十八条 本办法自 2011 年 9 月 1 日起施行。