

# 临沂市人民政府文件

临政发〔2022〕14号

---

## 临沂市人民政府 关于印发临沂市城市公共租赁住房 管理办法的通知

各县区人民政府（管委会），市政府各部门（单位）：

《临沂市城市公共租赁住房管理办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

临沂市人民政府

2022年11月9日

（此件公开发布）

# 临沂市城市公共租赁住房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强对公共租赁住房的管理，保障城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员以及外来务工人员的基本住房需求，根据《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》《城市低收入家庭认定办法》《公共租赁住房管理办法》及《关于加快发展公共租赁住房的实施办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本市市区（包括兰山区、罗庄区、河东区、临沂高新技术产业开发区、临沂沂河新区）范围内公共租赁住房的规划、建设、分配、管理等工作适用本办法。

**第三条** 本办法所称公共租赁住房，是指政府提供政策支持，限定建设标准、供应对象和租金水平，面向符合规定条件的本市城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性生活。

**第四条** 市住房城乡建设部门负责公共租赁住房的管理工作。

发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源和规划、城管、审计、行政审批、税务、市场监管、统计、

大数据、人民银行等部门单位按照职责分工，做好公共租赁住房的相关工作。

各区人民政府（开发区管委会）具体负责本辖区内的公共租赁住房相关工作。

住房保障工作经费纳入本级财政预算，保障公共租赁住房工作实施。

**第五条** 市住房城乡建设部门负责住房保障信息系统建设，与相关部门单位信息共享，提高信息化管理服务水平。

**第六条** 市住房城乡建设部门应当加强公共租赁住房档案管理，建立健全公共租赁住房房源档案和住房保障对象档案。

## **第二章 房源筹集及建设**

**第七条** 公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

（一）政府财政直接投资建设、收购、租赁的公共租赁住房；

（二）由企业建设的公共租赁住房；

（三）廉租住房、直管公房、自管公房等经整合转换的公共租赁住房；

（四）社会捐赠及其他渠道筹集的公共租赁住房。

**第八条** 公共租赁住房的规划，应当依据国土空间规划、近期建设规划和产业布局，充分考虑供应对象对交通、就业、就

学、就医等要求，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** 公共租赁住房建设用地纳入土地利用年度计划，予以优先保障。

**第十条** 公共租赁住房的建设，应严格遵循基本建设程序，精心规划设计，采用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，满足节能、节地、节材及环境保护工作目标要求，提高住宅整体品质。

**第十一条** 公共租赁住房主要满足基本居住需求，既可以是成套住房，也可以是集体宿舍。新建的成套公共租赁住房，套型建筑面积严格控制在 60 平方米以内。

**第十二条** 社会捐赠住房作为公共租赁住房的，按照国家规定的有关税收优惠政策执行。

**第十三条** 由市政府投资的公共租赁住房，其房屋产权归市政府所有，由市住房城乡建设部门申请登记；由企业等社会组织投资建设的公共租赁住房，其产权归投资人所有，政府有投资的，应当按照投资比例享有房屋产权，并由所有投资人共同申请登记，注明共有份额。

**第十四条** 资金来源主要包括：

- （一）国家、省对公共租赁住房建设的专项补助资金；
- （二）市、区财政用于公共租赁住房建设的资金；

- (三) 符合房地产信贷政策的信贷资金；
- (四) 企业建设公共租赁住房的自筹资金；
- (五) 社会捐赠及其他渠道用于公共租赁住房的建设资金。

**第十五条** 政府投资建设的公共租赁住房按照基本建设程序办理工程预决算。

政府收购的其它住房作为公共租赁住房的，收购价格按照市场价格确定。

### **第三章 准入管理**

**第十六条** 中等偏下收入住房困难家庭的申请

(一) 申请条件

- 1.家庭成员中至少有 1 人为市区户籍人口；
- 2.在市区范围内无自有住房，也未享受过其他保障性住房；
- 3.家庭人均收入低于上年度我市城镇居民人均可支配收入；
- 4.符合当年度公布的其他保障条件。

(二) 申请人

家庭申请公共租赁住房的，每个家庭确定 1 名具有完全民事行为能力且符合条件的家庭成员为申请人，其它家庭成员为共同申请人。家庭成员之间有法定的赡养、抚养或扶养关系，包括申请人及配偶、子女等。家庭成员有户口迁入的，迁入时

间必须在 1 年以上方可计入受保障人口。

### （三）申请材料

- 1.保障性住房申请审批表；
- 2.家庭成员有效身份证件、居民户口簿或户籍证明；
- 3.其它需要提供的材料。

## 第十七条 新就业人员及外来务工人员的申请

### （一）申请条件

1.同时具备下列条件的新就业人员可以通过所在单位申请公共租赁住房：

- （1）具有市区户籍，且年满 21 周岁；
- （2）已与用人单位签订 6 个月以上劳动合同并已缴纳社会保险；
- （3）在市区范围内无自有住房，也未享受过其他保障性住房；
- （4）符合当年度公布的其他保障条件。

2.同时具备下列条件的外来务工人员可以通过所在单位申请公共租赁住房：

- （1）已连续缴纳社会保险 6 个月以上；
- （2）已与用人单位签订 6 个月以上的劳动合同；
- （3）人均可支配收入低于上年度我市城镇居民人均可支配收入；
- （4）在市区范围内无自有住房，也未享受过其他保障性住

房；

(5) 符合当年度公布的其他保障条件。

## (二) 申请人

由申请人所在单位按照相关规定统一向单位所在地街道办事处（镇政府）提出申请。申请人对其提供材料的真实性负责。

## (三) 申请材料

1.公共租赁住房申请审核表（每人一份）；

2.申请人员身份证、户籍证明、劳动合同、社会保险缴纳证明、婚姻证明；

3.申请人单位营业执照复印件；

4.其它需要提交的相关材料。

## 第十八条 受理流程

(一) 申请人将第十六条、第十七条中要求的申请材料及相关材料报至户籍所在地的街道办事处（镇政府）。

(二) 街道办事处（镇政府）对申请人家庭户籍、收入、住房、财产等情况进行初审，经公示合格后，报至属地住房城乡建设主管部门，由民政部门会同有关部门，对申请人及共同申请人的收入及财产状况进行核对。

(三) 属地住房城乡建设部门根据民政部门的反馈结果，对申请家庭是否符合住房保障条件进行审核，并在本辖区内进行公示，经公示无异议的，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开。

（四）申请人对审核结果有异议的，可以向属地住房城乡建设主管部门申请复核。住房城乡建设主管部门应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果告知申请人。

**第十九条** 申请人原有住房转移或享受房屋征收货币补偿未满 1 年内（含）或已购买经济适用住房的，不再符合申请条件的，不得申请公共租赁住房。

**第二十条** 企业自建的公共租赁住房原则上供本企业职工使用，空置房源可由企业向所在地住房城乡建设部门提出申请，由住房城乡建设部门统筹使用。

## 第四章 配租管理

**第二十一条** 政府建设的公共租赁住房的配租，由市住房城乡建设部门负责，通过电脑摇号确定轮候对象的选房顺序，轮候对象按照摇号结果依次选房。

轮候对象选定房屋后，由市住房城乡建设部门核发配租证，并签订公共租赁住房租赁合同，办理入住手续。

轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、市级及市级以上劳动模范和荣立二等功以上的复转军人、享受国家特殊政策支持的人员等，可以优先安排摇号选房。

**第二十二条** 公共租赁住房实物配租采用首次集中轮候排队、日常轮候递补的原则。未能选到房屋的家庭轮候期间发放



公共租赁住房租赁补贴。市住房城乡建设部门每半年统计一次房源，确定房源后轮候家庭按照摇号结果继续进行分配。经轮候选房并承租公共租赁住房的，停止享受租赁补贴。

轮候期间，轮候家庭的住房、户籍、婚姻、财产、收入等情况发生变化的，应当自发生变化之日起30日内，持相关材料到属地住房城乡建设部门办理轮候信息变更，由市民政部门对轮候家庭保障资格进行再次核查，确定能否继续轮候。

**第二十三条** 企业建设的公共租赁住房，按照本办法组织配租，配租方案报市住房城乡建设部门备案。

**第二十四条** 符合公共租赁住房承租条件的申请对象发生以下情况之一的，视同放弃租赁资格。

- (一) 未在规定的时问、地点参加选房的；
- (二) 参加选房但拒绝选定住房的；
- (三) 已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；
- (四) 签订租赁合同后放弃租房的；
- (五) 其它放弃租赁资格的情况。

**第二十五条** 公共租赁住房承租人及其家庭成员对配租的住房依租赁合同享有对房屋的使用权，不享有收益权、处分权、继承权。

**第二十六条** 申请人和共同申请人只限申请1套公共租赁住房。公共租赁住房配租户型及建筑面积原则上应与申请人的家庭受保障人口相对应：一人和二人户以一室户型为主；三人及

三人以上户或单亲家庭带 1 名异性子女的以两室户型为主。

**第二十七条** 公共租赁住房租赁合同应当明确下列内容：

- （一）合同当事人的名称或姓名；
- （二）房屋的位置、面积、附属设施和设备状况；
- （三）租赁期限，租金及其支付方式；
- （四）物业管理费、水电费、燃气费、取暖费、电梯费等费用的支付方式；
- （五）房屋用途和使用要求；
- （六）房屋维修责任；
- （七）停止公共租赁住房保障的情形；
- （八）违约责任及争议解决办法；
- （九）其它约定。

**第二十八条** 由政府建设及享受政策支持的公共租赁住房的租金标准，实行政府定价。具体价格水平由发改部门会同住房城乡建设部门制定，报同级人民政府批准后公布执行。

由企业建设的公共租赁住房的租金标准，由企业参照政府投资建设的公共租赁住房的租金标准执行。

## **第五章 使用和退出**

**第二十九条** 公共租赁住房小区的物业管理可以实行住户自我管理、自我服务，也可以聘请专业机构提供物业服务。

**第三十条** 公共租赁住房的运营管理可以采取政府购买服务的方式，将现有公共租赁住房交由专业化、社会化企业运营管理，不断提高管理和服务水平。

**第三十一条** 政府投资的公共租赁住房租金及配套商业服务设施租金收入实行“收支两条线”管理，租金收入缴入同级财政国库，维护、管理等支出纳入同级财政预算。

政府投资的公共租赁住房维护、管理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，不足部分按国家有关规定解决。

由企业等社会组织建设的公共租赁住房的租金收入，由产权单位收缴并实行银行专户监管，优先用于保证公共租赁住房的正常维护、运营和物业管理（包括空置期间的物业管理费），不足或多余部分由房屋产权人自行解决。房屋产权共有的，按产权共有份额承担责任和享受权益。

**第三十二条** 公共租赁住房及其附属设施的维护、管理，由出租人负责。

本办法所称出租人，是指公共租赁住房的所有权人及其委托的运营管理机构。

**第三十三条** 承租人应当在所承租住房内实际居住，并按租赁合同的约定履行租金缴纳等义务。

本办法所称承租人，包括申请人及与其具有法定赡养、抚养或扶养关系并共同生活的人员。

**第三十四条** 承租人应当按照本办法规定和合同约定履行信息申报义务。承租人的家庭人口、婚姻、住房、收入、财产状况等信息发生变动超过规定条件的，承租人应持相关材料到出租人处办理变更租赁手续。

夫妻双方婚前分别租赁公共租赁住房的，婚后应退出一套。

出租人会同相关部门对承租人家庭、住房、收入及财产状况进行审核，并根据承租人告知的信息和相关部门的审核结果做出延续、变更或者终止住房保障的决定。

**第三十五条** 公共租赁住房的租赁期限一般不超过5年，合同期满承租人应当退出住房。承租人需继续承租的，应在合同期满前3个月内提出申请，由出租人进行复核，对仍符合条件的续签租赁合同；承租人不符承租条件暂时又不能腾退承租住房的，租赁合同期满后给予2个月过渡期，过渡期内租金按合同约定的租金数额缴纳。过渡期届满后承租人仍不退出承租住房的，出租人有权要求承租人限期搬迁，逾期不搬迁的，出租人将依法予以处理。

**第三十六条** 承租人有下列行为之一的，出租人可与承租人解除租赁合同，收回住房。

- (一) 将承租住房转借、转租的；
- (二) 擅自改变承租住房居住用途的；
- (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）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

（五）在公共租赁住房内从事违法活动的。

出租人依法收回公共租赁住房的，应当为承租人提供合理的搬迁期限。承租人拒不退回的，住房城乡建设部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，住房城乡建设部门可以依法申请人民法院强制执行。

**第三十七条** 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，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。

承租人购买、受赠、继承或租赁其他住房的，应当在合同约定的期限内退出承租的公共租赁住房。

**第三十八条** 房地产经纪机构及其人员不得提供公共租赁住房出租、转租等经纪业务。

## **第六章 监督管理和法律责任**

**第三十九条** 出租人可以采取以下措施加强对公共租赁住房的管理：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其就与核查事项相关的情况做出说明、提供相关材料；

(二) 在至少一名成年家庭成员在场的情况下，进入保障性住房检查住房使用情况；

(三) 查阅、记录、复制保障对象与住房保障工作相关的资料，了解其家庭成员、家庭收入和财产状况；

(四) 对违反住房保障相关法律法规规定的行为予以制止；

(五) 法律、法规规定的其它措施。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与住房保障有关的资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

出租人对在工作中知悉的公民个人信息应当予以保密，但依照法律、法规应当予以公开的除外。

**第四十条** 市住房城乡建设部门应当公开下列信息：

(一) 公共租赁住房的规划、年度计划以及实施情况；

(二) 公共租赁住房建设计划、项目开工和竣工情况；

(三) 公共租赁住房的分配政策、程序、房源、对象、过程、结果、使用管理情况；

(四) 公共租赁住房的资金使用情况；

(五) 其它依法应当公开的信息。

**第四十一条** 市住房城乡建设部门及有关部门、住房保障经办机构工作人员行使职权，应当接受社会和群众监督。市住房城乡建设部门应当公开投诉举报渠道和方式。

任何单位和个人对保障性住房建设、管理中的违法违纪行为、都有权举报投诉。有关部门和单位收到举报、投诉后，应

当按照各自职责依法调查处理，并答复举报、投诉人。

**第四十二条** 出租人向不符合条件的对象出租公共租赁住房的、未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的、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，由住房城乡建设部门和城市管理部门根据各自的职责依据《公共租赁住房管理办法》等规定依法处理。

**第四十三条** 住房保障相关部门工作人员利用职务上的便利收受他人财物或者其它利益的，或者不依法履行监督管理职责的，依法依规追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## **第七章 附 则**

**第四十四条** 本办法自 2023 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 12 月 31 日。各县可参照本办法执行。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，临沂军分区。各人民团体。

---

临沂市人民政府办公室

2022年11月14日印发

---