

DB330782

义乌市地方标准规范

DB330782/T 037—2018

公共租赁住房分配管理规范

(试行)

2018-05-20 发布

2018-06-20 实施

义乌市人民政府办公室 发布

目 次

前 言.....	II
1 范围.....	1
2 规范性引用文件.....	1
3 术语和定义.....	1
4 基本要求.....	1
5 配租流程及规定.....	1
5.1 一般要求.....	1
5.2 配租流程.....	2
5.3 租金缴纳.....	2
6 租金减免或补贴审批.....	2
6.1 计算方法.....	2
6.2 申请审批.....	2
6.3 补贴协议.....	3
7 合同备案.....	3
7.1 一般要求.....	3
7.2 合同内容.....	4

前 言

本标准按照GB/T 1.1-2009给出的规则起草

本标准主要起草单位：义乌市住房和城乡建设局、浙江省长三角标准技术研究院。

本标准主要起草人：龚彬、何鲁生、朱伶俐、邓铭庭。

公共租赁住房分配管理规范

1 范围

本标准规定了公共租赁住房分配管理的术语和定义、配租流程、分配结果、租金减免或补贴审批、合同备案等要求。

本标准适用于义乌市公共租赁住房分配管理。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

《公共租赁住房管理办法》（住建部[2012]第11号）

DB330782/T 033-2018 保障性住房政务公开规范

3 术语和定义

DB330782/T 033-2018界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

申请人

申请公共租赁住房租赁的家庭或个人。

3.2

租赁补贴

为解决城市低收入者住房问题，由政府向保障性住房申请人发放租金补贴的行为。

4 基本要求

4.1 公共租赁住房分配管理应由房屋所有权人或者其委托的运营单位负责实施。

4.2 公共租赁住房分配管理过程应秉承公开、公平、公正、诚实守信原则；

4.3 公共租赁住房分配管理应畅通投诉监督渠道，接受社会监督。

4.4 公共租赁住房分配管理除符合本规范外，尚应符合住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》的规定。

5 配租流程及规定

5.1 一般要求

- 5.1.1 公共租赁住房的年度配租计划、配租标准、配租方案、配租方式均应向社会公开。
- 5.1.2 根据公共租赁住房房源筹集情况、申请和轮候人数及分布区域等，每年应制定公共租赁住房配租计划。
- 5.1.3 若实物配租的房源不足时，优抚（优先）对象可以申请租赁补贴的保障方式。
- 5.1.4 公共租赁住房配租对象无正当理由拒不接受配租方案的，市建设局将取消其配租轮候资格。
- 5.1.5 符合实物配租条件的申请家庭，配租建筑面积应依照当年制定的公共租赁住房配租计划分配。

5.2 配租流程

- 5.2.1 公共租赁住房配租选房前，在规定时间内申请人可到房源现场看房。
- 5.2.2 持有《准租证》的申请人，通过抽签或摇号方式确定轮候顺序，选房（抽签定位）过程由公证处全程公证。
- 5.2.3 申请人均不能参加的，可经公证后委托其他人参加。受托人必须持本人身份证、委托公证书，以及入场通知书、准租证进场。
- 5.2.4 申请人抽取定位签书后，由公证处当场开启并办理公证手续，领取公证书及后续事宜相关通知书后离场。
- 5.2.5 公共租赁住房配租过程应接受社会监督，通过随机摇号等方式的配租过程结果应向社会公开。
- 5.2.6 轮候期间，轮候人的人口、住房、就业、户籍、婚姻及联系方式等情况发生变化的，应及时主动地向主管部门申报，重新进行审核，否则将承担其不利后果。

5.3 租金缴纳

- 5.3.1 公共租赁住房的租金标准宜定期进行评估，动态调整，并及时向社会公布。
- 5.3.2 承租人应按照租赁合同约定的支付方式按时缴纳租金，在租赁住房期间发生的水、电、燃气等费用由承租人承担。
- 5.3.3 保障对象住房租金应按当地最新年份实施细则规定的方法计算。核定公共租赁住房保障面积应按照当地最新年份实施细则相关规定计算。如果所租赁公共租赁住房面积小于等于核定公共租赁住房保障面积，核定公共租赁住房保障面积按所租赁公共租赁住房面积计算。
- 5.3.4 承租人逾期未缴纳租金的，出租人根据逾期时间可采取下列措施：
 - a) 要求补缴租金并按约定比例收取违约金；
 - b) 解除合同，责令其退出公共租赁住房；
 - c) 将违约信息记入个人或单位的诚信记录；
 - d) 通过司法途径追缴租金及违约金，并收回公共租赁住房。

6 租金减免或补贴审批

6.1 计算方法

- 6.1.1 月公共租赁住房租金=所租赁公共租赁住房面积×核定的租金标准。
- 6.1.2 月公共租赁住房租金补贴=核定公共租赁住房保障面积×保障内面积租金补贴标准+（所租赁公共租赁住房面积-核定公共租赁住房保障面积）×保障外面积租金补贴标准。
- 6.1.3 月租赁补贴=核定公共租赁住房保障面积×补贴标准。

6.2 申请审批

- 6.2.1 符合租赁补贴资格的申请家庭，在办理房屋租赁备案并领取《房屋租赁备案证》后，应及时携带身份证向市建设局申请租赁补贴，也可以通过登录浙江省政务服务网义乌市页面或浙江政务服务网手

机 APP 软件申请。

6.2.2 初审部门进行受理公示，材料不全或不符法定形式的，一次性告知原因，不符合条件的不予受理。

6.2.3 应由建设部门牵头，民政、国土等部门联合审核公示，审核通过的公示获得资格或送达《租赁补贴资格证》。不符合条件的，告知申请人。

6.2.4 涉及城市有机更新的家庭，可向征收部门提出申请，经住房保障部门会同相关部门审核符合条件的，可安排保障。

6.2.5 申请人未在规定时间内办理相关手续的，视为自动放弃保障资格，其保障资格终止。

6.3 补贴协议

申请租赁补贴家庭审核通过后，与住房保障主管部门签订《公共租赁住房租赁补贴协议》。协议应当载明以下主要内容：

- a) 房屋的坐落、面积、用途等状况；
- b) 租赁备案证号、租赁期限及租金数额；
- c) 保障期限、补贴标准及金额；
- d) 协议变更、中止、解除的情形；
- e) 违约责任及争议解决办法；
- f) 其他约定。

7 合同备案

7.1 一般要求

7.1.1 承租人入住前，房屋所有权人或委托的运营机构负责房屋完好进行检查与维修，能够正常使用的方可移交给承租人。

7.1.2 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营机构同意。

7.1.3 公共租赁住房的所有权人或其委托的运营机构在日常管理和居住巡查过程中，发现承租人存在下列行为之一时，应退回公共租赁住房，并应在 5 个工作日内报市建设局：

- a) 转借、转租或者擅自调换承租住房；
- b) 改变承租住房用途；
- c) 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状；
- d) 在公共租赁住房内从事违法活动；
- e) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房。

7.1.4 承租人未在规定时间内办理相关手续，视为自愿放弃公共租赁住房保障，由市建设局在 5 个工作日内记入公共租赁住房管理档案。

7.1.5 承租人有违反相关公共租赁住房管理辦法的，逾期不退回公共租赁住房或租赁补贴的，由市建设局在 5 个工作日内报金融办记入个人不良信息档案。

7.1.6 当事人未进行维修的，可由房屋产权人或经委托的运营机构负责维修，产生的费用在物业完好保证金中扣除，不足部分由承租人缴纳。

7.1.7 公共租赁住房的租赁单次租赁期限最长不应超过 3 年，期满后可申请续租。

7.1.8 租赁合同期满后承租人需要续租的，应在合同期限届满前规定时间内提出申请，符合条件的，应重新签订租赁合同。

7.2 合同内容

公共租赁住房租赁合同应当载明以下主要内容：

- a) 房屋的坐落、面积、结构、附属设施和设备状况；
 - b) 合同各方主体情况；
 - c) 房屋用途和使用要求；
 - d) 租金及支付方式；
 - e) 水电费、气、电视等费用的缴纳方式与责任；
 - f) 租赁期限及续租手续；
 - g) 房屋保养、维修责任；
 - h) 承租期内保证金、物业服务等相关费用的缴纳责任与额度；
 - i) 合同变更、中止、解除的情形；
 - j) 违约责任及争议解决办法；
 - k) 其他约定。
-