

寻府发〔2025〕4号

寻乌县人民政府关于印发 寻乌县公共租赁住房管理办法的通知

各乡（镇）人民政府，县政府各部门，县属、驻县各单位：

《寻乌县公共租赁住房管理办法》已经2025年2月26日县政府第76次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2025年4月12日

寻乌县公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为切实加强公共租赁住房的准入与退出管理，加快建立规范有序的公共租赁住房管理体制，确保准入与退出公开、公平、公正，根据国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《公共租赁住房管

理办法》（住房和城乡建设部第 11 号令）、《江西省公共租赁住房配租管理暂行办法》（赣建字〔2012〕2 号）等规定，结合县情实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内，由政府组织新建、改建和筹集，符合相应规定，享受了公共租赁住房优惠政策、国家和地方财政补贴的公共租赁住房管理，适用本办法。本办法所指公共租赁住房均包含廉租住房和公租房。

第三条 公共租赁住房的准入、退出与后续管理坚持依法客观、部门联动、信息交换的原则，建立住房保障、民政、公安、人力资源和社会保障、不动产登记、税务、行政审批、市场监管、金融管理和住房公积金监管等多部门协查机制。各有关部门要密切配合，认真审查相关信息并出具证明，准确掌握申请人家庭结构、住房、收入和财产状况。

第四条 县住房保障工作领导小组办公室会同县财政、民政等部门根据县人均居住水平和居民年收入的变化情况，定期调整公共租赁住房的申请条件，报县政府批准后公布，同时，向社会公布每年度公共租赁住房的建设规模、建设地点和公开分配计划。

第二章 申请与审核

第五条 同时符合下列条件的，可以申请廉租住房：

（一）申请家庭中至少有一人取得本县中心城区城镇常住户

口 1 年以上，家庭成员必须在县城规划区工作和生活，相互之间有法定的赡养、抚养和扶养关系。

（二）申请家庭人均年收入，符合县政府确定的租住廉租住房的最低收入标准。

（三）申请家庭为无房户，或者现有家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米。

（四）申请人及家庭成员名下无小型汽车、市场主体注册资本金或出资（投资）金额不高于 5 万元。

（五）申请人未享受公共租赁住房和经济适用住房政策，以及其他保障性住房政策的。

第六条 同时符合下列条件的，可以申请公租房：

（一）不限申请人户籍，但应在本县连续稳定工作 6 个月以上，具有完全民事行为能力。

（二）申请人及家庭成员在本县中心城区无住房或家庭人均住房建筑面积 15 平方米（含）以下的。

（三）申请人家庭人均年可支配收入为本县中心城区城镇居民上一年度人均可支配收入的 1.5 倍以下，无中心城区户籍的需提供务工企业或单位为其缴纳 6 个月以上社会养老保险的证明。

（四）申请人及其家庭成员名下登记的汽车不超过一辆，且汽车排气量在 1.6L（含 1.6L）以下，或购置价（不含税，购置价以新车发票为准）在 10 万元（含 10 万元）以下的小型汽车；

本办法不对运营车辆排气量进行限制，但运营车辆购置价（不含税，购置价以新车发票为准）应在 18 万元（含 18 万元）以下。

（五）申请人及家庭成员市场主体注册资本金或出资（投资）金额不高于 10 万元。

第七条 对申请公共租赁住房或者租赁补贴的家庭，根据县住房保障管理部门出具的协查函，民政部门提供申请人及共同申请的家庭成员低保证明以及受救济等情况；公安部门提供申请人及共同申请的家庭成员车辆、户籍登记核查信息；行政审批部门提供市场主体登记相关信息；税务部门提供申请之月前 12 个月报税、完税信息；社保部门提供社会保险缴纳信息；金融监督管理部门协调各银行业金融机构提供相关银行账户信息。

第八条 其他规定

（一）共同申请人是指现共同居住的家庭成员，与申请人相互之间有法定的赡养、抚养和扶养关系。

（二）家庭人均住房建筑面积的计算方式：按照自有房屋的产权面积。租赁成套单位建房的建筑面积，租赁不成套单位建房的卧室建筑面积相加的总面积，除以共同居住的家庭人口数计算确定。

（三）申请家庭的有价证券按现值并入人均储蓄存款计算。

（四）拥有店铺、写字楼和仓库等非住宅房屋产权的，其房屋收益应计入家庭人均年收入。

第九条 公共租赁住房申请人应如实填写家庭成员的住房、收入和财产等情况，并签署承诺（授权）书，对所提供材料的真实性、按照规定使用退出、配合监督检查、家庭情况发生变化及时申报等事项作出承诺，同时授权县住房保障管理部门调查核实家庭成员的住房、收入和资产等信息。

第十条 公共租赁住房实行即时受理，集中审核。申请和审核流程如下：

（一）申请

1. 申请人到户籍或居住地所在社区（村委会）领取《寻乌县保障性住房申请书》及配套附表。

2. 申请人按要求准备以下证明材料一套，原件备查：

（1）申请人及共同申请人的身份证明材料：①身份证复印件；②户口簿复印件；③户口簿无法反映申请人与共同申请人关系的，由申请人户籍所在地公安部门出具的户口档案复印件；④婚姻状况证明材料；⑤拥有小型汽车的提供登记证书、购车发票、行驶证复印件。

（2）申请人及共同申请人的工作证明材料：①在企业工作的，提供申请人与企业签订的劳动合同及所在企业为其缴纳6个月以上社会养老保险的证明材料；②国家机关、事业单位在编的，提供所在单位盖章的在编在岗证明材料；③共同申请人属于灵活就业的，提供现居住地社区（村委会）出具的就业证明原件；④

个体工商户提供《营业执照》复印件；⑤退休人员提供《退休证》复印件或养老金领取证明复印件。

（3）申请人及共同申请人的住房证明材料：①有私有产权住宅或非住宅的，提供产权证复印件；②租住单位建房的，提供产权单位出具的住房证明原件；③租住私房的，提供租赁合同复印件。

（4）申请人及共同申请人的收入证明材料：①在企业工作的，提供企业出具的收入证明原件及银行近6个月工资流水；②国家机关、事业单位在编的，提供所在单位出具的收入证明原件及银行近6个月工资流水；③灵活就业的，提供现居住地社区（村委会）出具的收入证明原件；④个体工商户提供申请日前6个月的税收缴纳证明复印件；⑤退休人员提供养老金领取证明复印件；⑥属于低保的，提供低保证复印件。

（5）以上所有材料统一格式用A4纸张。

（二）受理

1. 申请人携带填写好的《寻乌县保障性住房申请书》，全套证明材料提交到现居住地社区（村委会）。

2. 社区（村委会）应设立受理窗口，指定专人负责受理。认真核对《申请书》及证明材料的完整性，对填写有误或材料不齐的，要求订正和补齐；对提供复印件的，要现场核对原件并在复印件上签名确认。

3. 申请人表格填写正确且材料齐全的，社区（村委会）建立一户一档，完善《申请书》的“受理情况”内容并签名，将受理情况录入《县保障性住房申请受理审核情况登记台账》，并将数据传至县住房保障管理部门。

（三）初审

1. 社区（村委会）对申请人的收入、资产和住房状况进行核实；

2. 社区（村委会）对初审合格的申请人进行第一次张榜公示，公示期 7 个工作日；

3. 对公示有异议的，再次进行调查核实，核实后异议成立的，书面告知申请人；

4. 对公示无异议或异议不成立的，社区（村委会）完善《申请书》的“初审情况”内容并签名盖章，将初审情况录入《县保障性住房申请受理审核情况登记台账》，并及时将申请人档案移送至上级复核单位。

（四）复核

1. 文峰乡、长宁镇人民政府、县城市社区管委会在收到申请人档案后，30 个工作日内组织社区（村委会）进行入户调查，并签字确认；

2. 文峰乡、长宁镇人民政府、县城市社区管委会对复核合格的申请人进行第二次张榜公示，公示期 7 个工作日；

3. 对公示有异议的，再次进行调查核实，核实后异议成立的，书面告知申请人；

4. 对公示无异议或异议不成立的，文峰乡、长宁镇人民政府、县城市社区管委会完善《申请书》的“复核情况”内容并签名盖章，将复核情况录入《县保障性住房申请受理审核情况登记台账》。在每季度的最后一个月，在规定的时间内将申请人档案移送至县住房保障管理部门。

（五）复审

1. 县住房保障管理部门根据复核结果和申请类别，向有关单位出具《县保障性住房申请资格认定协查函》：

①向不动产权登记机构、就业单位及产权单位协查申请人及共同申请人的房产信息；②向民政部门协查申请人及共同申请人的低保及受救济等情况；③向公安部门协查申请人及共同申请人的车辆、户籍登记核查信息；④向行政审批部门协查申请人及共同申请人的市场主体登记相关信息；⑤向税务部门协查申请人及共同申请人在申请之月前12个月报税、完税信息；⑥向社保部门协查申请人及共同申请人的社会保险缴纳信息；⑦由金融管理部门协调各银行金融机构协查申请人及共同申请人的银行账户信息。

2. 县住房保障管理部门对复审合格的申请人进行第三次张榜公示，公示期7个工作日；

3. 对公示有异议的，再次进行调查核实，核实后异议成立的，书面告知申请人；

4. 对公示无异议或异议不成立的，由县住房保障管理部门完善《申请书》的“复审结果”内容，将复审情况录入《县保障性住房申请受理审核情况登记台账》。同时，上报县住房保障工作领导小组办公室审批。

第十一条 资格审查指标解释

（一）有稳定工作是指：

1. 与用人单位签订1年以上劳动合同；
2. 在寻乌县居住6个月以上的灵活就业人员务工人员或个体工商户；
3. 国家机关、事业单位的在编人员。

（二）收入限制是指：月收入包括工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、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。

（三）无住房是指：申请人和共同申请人无私有产权住房（私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋）及小产权房、违章建筑，未享受保障性住房。

第十二条 县民政、公安、人力资源和社会保障、不动产登记、税务、行政审批、金融监督管理和住房公积金监管等部门，

在收到住房保障部门的协查函之日起5个工作日内，完成相应的核查工作并反馈。

第三章 配租与轮候

第十三条 对最终确定符合条件的申请人，由县住房保障管理部门组织摇号配租，每个申请家庭只能承租一套公共租赁住房。符合下列条件之一的家庭，可以优先安排：

（一）符合廉租住房申请条件的；

（二）家庭成员中患大病人员、重度残疾（1-2级）人员、优抚对象及退役军人（退出现役的残疾军人、复员军人、带病回乡退伍军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）、省部级及以上劳动模范、困难党员、因受灾导致无住房家庭或成年孤儿的。

第十四条 摇号配租采用全程公开、透明操作、现场摇号等方式进行，每年根据房源情况组织摇号分配。县住房保障管理部门届时邀请申请人代表、人大代表、政协委员、公证员、监察员、新闻媒体等参加，摇号结果及时向社会公布。

第十五条 在房源供应不足的情况下，通过摇号确定申请人的轮候序号。县住房保障管理部门建立轮候册，对申请人基本情况和轮候顺序等情况进行登记，并向社会公开。

第十六条 轮候期间，申请家庭收入、人口、住房、资产等情况发生变化的，申请人应在家庭情况变动后30日内上报县住

房保障管理部门对变更情况进行登记。不符合公共租赁住房申请条件的，由县住房保障管理部门取消其申请资格。

第十七条 申请家庭的原住房为承租单位建房（包括直管、自管）的应当自行腾退，原住房由产权单位或县住房保障管理部门收回，拒不腾退的，取消配租资格。

第四章 租赁管理

第十八条 配租确认后，县住房保障管理部门向配租家庭发放《寻乌县公共租赁住房配租通知单》，配租家庭在收到通知单30日内与公共租赁住房的管理单位签订《寻乌县公共租赁住房租赁合同》。对需腾退原租住单位用房的家庭应先办结原住房腾退手续。

除不可抗力外，未在规定时间内签订租赁合同的，视为放弃配租资格，需重新提出申请。

第十九条 租金和物业服务费标准：

（一）公租房的租金一般为同地段、同品质、同类型普通商品房市场租金的60%。

（二）廉租住房租金一般为同地段、同品质、同类型住房市场租金的20%。

（三）物业服务费不高于本地普通商品房物业服务费平均水平。

第二十条 公租房租金、廉租住房租金和物业服务费标准

实行动态管理，由县住房保障管理部门会同县财政提出意见，物价主管部门审核，报县政府确定后公布执行，此后，依据县物价水平的变动，一般每 2 年调整一次。物业服务费由管理单位在收取租金时一并代收。

第二十一条 探索公共租赁住房的差别化租金制度，对不同收入人群实现差异租金，建立随承租人收入的提高逐步提高其租金支付比例直至缴纳市场租金的机制，以经济手段引导退出。

第二十二条 公共租赁住房租金按建筑面积计算。租金收入上缴县财政专户，实行“收支两条线”管理，专项用于公共租赁住房的建设、维护、管理、回购及还贷。政府投资的公共租赁住房维修养护费用根据实际需要，由住房保障管理部门编制具体的资金预算报请县政府批准后实施，所需费用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。

第二十三条 公共租赁住房承租人在合同期内不予变更，但承租人在租赁期限内死亡的，经复核，承租家庭继续符合公共租赁住房申请条件的，可由承租家庭推举新的承租人与房屋产权单位重新签订租赁合同。家庭无共同承租人的，租赁合同自动终止。

第二十四条 公共租赁住房租赁合同期限为两年，租赁合同期满后承租家庭需要续租的，应在合同期满前 3 个月向县住房保障管理部门提出书面申请，经复核，继续符合公共租赁住房申请条件的，予以办理续租手续；不符合条件的，承租家庭应自行腾

退住房。

第二十五条 租赁期内，承租家庭自愿退出公共租赁住房的，应向管理单位提出书面申请，办理相关腾房手续，在规定期限内腾退住房。

第五章 退出与监管

第二十六条 承租人有下列情况之一的，应当腾退公共租赁住房：

- （一）将承租的公共租赁住房转借、转租或擅自调换的；
- （二）改变公共租赁住房使用用途的；
- （三）破坏或者擅自装修承租的公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （四）在公共租赁住房内从事违法犯罪活动的；
- （五）无正当理由连续六个月以上闲置公共租赁住房的；
- （六）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- （七）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；
- （八）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，县住房保障主管部门应当责令其限期退回；逾期不履行行政义务的，县住房保障主管部门依法申请人民法院强制执行。

第二十七条 承租人累计6个月以上拖欠公共租赁住房租

金的，应当腾退承租的公共租赁住房；拒不腾退的，县住房保障主管部门依法作出强制腾退决定书并申请人民法院强制执行。

第二十八条 公共租赁住房的管理单位每年要定期走访承租家庭，要按照“谁检查、谁负责”的原则强化租后监管，建立走访台账，对承租家庭日常履行合同约定情况进行监督检查，有关单位和承租人应当予以配合。当发现承租家庭违反合同约定或家庭情况有明显改变时，要及时记录备案，作为年度审核的依据。

第二十九条 对审核不符合廉租住房保障条件但符合公租房保障条件的，可调整按公租房保障对象签订公租房合同并收取租金。

第三十条 承租人对所租住公共租赁住房进行了户内装饰装修的，腾退时不予补偿。

第三十一条 县住房保障管理部门应及时将承租家庭信息录入公共租赁住房信息管理平台，保证相关信息准确。

县住房保障管理部门建立申请及轮候家庭档案，根据轮候家庭住房、人口、收入变动情况，及时调整申请家庭信息。

公共租赁住房管理单位建立健全房屋使用档案，完善纸质档案和电子档案的收集、管理，保证档案数据完整、准确，并根据租赁家庭变动情况及时变更住房档案。

第三十二条 县住房保障管理部门要设立和公布举报电话、

信箱、电子邮箱等，采取多种方式接受群众举报和投诉，依法履行监督管理职责。对群众反映的问题，要责成专人督办、限时办结，办理结果要记录备案。

第三十三条 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 租赁补贴管理

第三十四条 公共租赁住房租赁补贴按户确定，按月计算，按季发放。月补贴金额为家庭保障面积乘以补贴标准。

第三十五条 县住房保障管理部门原则上按季将租赁补贴委托承办银行直接划入确定享受租赁补贴的申请人个人资金账户。

第三十六条 家庭保障面积标准为人均住房建筑面积 15 平方米，保障总面积不低于 30 平方米，不高于 60 平方米；具体为 1—2 人户家庭保障面积 30 平方米，3 人户家庭保障面积 45 平方米，4 人及以上户家庭保障面积 60 平方米。公共租赁住房租赁补贴标准分为两档，第一档为 5 元/平方米·月·户，第二档为 8 元/平方米·月·户。第一档为符合公租房申请条件的对象，第二档为符合廉租住房申请条件的对象。

第三十七条 县住房保障管理部门应进行动态核查，对不再符合保障条件的家庭，取消登记并从次月起停发租赁补贴。对家庭生活条件改善，不再符合第二档租赁补贴条件，但仍然符合第

一档租赁补贴条件的对象，从发生改变的次月起调整补贴标准。

第三十八条 租赁补贴保障登记有效期一年，保障家庭应在有效期届满前3个月内，向受理申请的社区（村委会）提交相关材料，由县住房保障管理部门牵头组织资格年审，年审符合条件的对象可继续保障。

第三十九条 公共租赁住房租赁补贴的保障对象，在补贴保障登记有效期届满后，放弃租赁补贴登记的，可申请改为公共租赁住房实物配租，按批次与新申请家庭同时摇号轮候家庭顺序号。

第四十条 县不动产登记部门依据县住房保障管理部门出具的书面名单，对租赁补贴保障对象申请他处不动产权属登记的，应予以限制并及时通报县住房保障管理部门。

第七章 物业服务与维修管理

第四十一条 公共租赁住房管理单位可自行组建，也可通过公开招投标、邀请招标、定向委托等方式委托物业服务企业对公共租赁住房小区实施物业服务。

第四十二条 公共租赁住房物业服务费标准应按项目规模、物业服务内容及其服务质量等因素在委托合同中明确约定。

第四十三条 受托的公共租赁住房小区物业服务企业，除按照物业服务合同履行相关职责外，应当做好以下工作：

（一）协助开展日常巡查，催缴租金，核实处理有关投诉、

举报，登记住房保障对象的入住、使用等情况。

（二）配合进行住户定期走访，入户检查，收集住户的意见和建议，及时了解住房保障对象的家庭成员变化及收入、住房变化情况，并协助办理住房保障对象的入住、家庭信息变更退出等相关手续，协助建立住房保障对象档案。

（三）配合做好住房保障政策宣传，引导住房保障对象合理使用房屋，维护小区秩序。

第四十四条 县住房保障管理部门应加强对公共租赁住房小区物业服务的指导监督，对公共租赁住房小区物业实行服务评价考核机制，并建立和完善科学有效的公共租赁住房物业服务监管体系和考核制度。

物业服务合同期限届满前，县住房保障管理部门应组织对物业服务企业的合同履行情况进行考核，并组织该小区入住群众代表对其服务情况进行评价，作为综合确定是否续聘的条件。

第四十五条 住房保障对象要妥善使用公共租赁住房的各种设施设备并合理维护，造成损失，依法承担赔偿责任。

第四十六条 公共租赁住房质量保修期满后，共用部位及共用设施设备的大修、更新、改造及室内除易损物品外专有部分的维修由县住房保障管理部门负责。公共租赁住房的维修养护费用，由县住房保障管理部门承担的部分，县财政局按规定从公共租赁住房租金收入中予以解决。

第八章 相关责任

第四十七条 县住房保障管理部门及其他参与保障性住房审核管理的工作人员，应当对在审核过程中获得的涉及被审核申请人的信息予以保密，不得向与审核工作无关的组织或者个人泄露。

第四十八条 县住房保障管理部门及其他参与保障性住房管理的工作人员，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂的，由纪检监察机关给予其相应的党纪政纪处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第四十九条 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，县住房保障管理部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由县住房保障主管部门处以 1000 元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，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五年内不得再次申请公共租赁住房。申请人属于国家机关或事业单位人员，还将移送相关部门依法给予党纪政纪处分。

第五十条 承租人有下列行为之一的，由县住房保障主管部

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：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （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）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。

有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，还应依法承担赔偿责任。

第五十一条 违反本办法规定的房地产经纪机构及其经纪人员，由县住房城乡建设主管部门依法责令限期改正，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。

第九章 其 他

第五十二条 社会单位建设和持有的公共租赁住房，优先解决本单位通过公共租赁住房资格审核的职工家庭居住需求，配租工作由社会单位参照本办法组织实施，租金标准可低于县政府确定的同地段、同类型公共租赁住房的租金标准，配租房屋和家庭

信息经单位确认后，报县住房保障管理部门备案，其公共租赁住房维修养护费用由所有权人承担。

配租后房源仍有剩余的，应在选房工作完成后 30 日内，将剩余房源情况报县住房保障管理部门，由县住房保障管理部门按本办法的规定向社会公开配租。

第五十三条 本办法自 2025 年 4 月 12 日起施行，有效期限为 5 年，由县住建局负责解释。《寻乌县人民政府关于印发寻乌县公共租赁住房管理办法的通知》（寻府发〔2024〕8 号）同时废止。