伊滨管办〔2019〕14号

洛阳伊滨区管委会办公室

关于印发伊滨区2019年公共租赁住房

分配方案的通知

各镇人民政府、区住房保障工作领导小组各成员单位：

《伊滨区2019年公共租赁住房分配方案》已经区管委会研究同意，现印发给你们，请结合实际认真遵照执行。

 洛阳伊滨区管委会办公室

 2019年11月12日

伊滨区2019年公共租赁住房分配方案

为规范公共租赁住房申请审批程序，确保公共租赁住房资格审核工作公开、公平、公正，根据洛阳市公共租赁住房管理实施办法等文件精神，结合我区实际情况，特制定公共租赁住房分配方案如下：

一、成立伊滨区住房保障工作领导小组

根据工作需要，成立伊滨区住房保障工作领导小组,领导小组下设办公室（以下简称保障办），办公室设在区建设局，由区建设局分管副局长任办公室主任，负责对全区公共租赁住房日常管理工作。保障办定期召开工作会议，对工作中的“三重一大”工作进行研究。

二、申请和准入

参照洛阳市城市区公共租赁保障条件，考虑到我区公共租赁住房房源有限，同时结合我区居民部分存在宅基地和棚改安置房的实际情况，制定了我区城市无住房家庭、新就业人员、外来务工人员公共租赁住房的申请条件和所需资料清单（详见附件4），各相关部门要按照要求对申请人情况进行审核并出具审核意见。

三、申请审批工作流程

为确保公共租赁住房申请审核的公平、公正和公开性，公共租赁住房申请实行“两审两公示”制度。工作日均受理申请（具体流程详见附件2）。

四、租赁管理

（一）物业管理

原则上，由保障办委托公租房项目配建单位选择的物业公司对公租房进行日常管理，由保障办代表区管委会与公租房项目的物业管理服务企业签订物业服务合同。

承租人入住时与所承租小区的物业管理服务企业签订相关协议，并按时缴纳相关费用。其中物业费按照所承租小区的物业管理服务企业规定的收费标准收取。

（二）租金标准和缴纳要求

租金暂定每月7元/㎡（按照《洛阳市住房和城乡建设委员会洛阳市发展和改革委员会关于公布洛阳市公共租赁住房基准租金标准的通知》（洛建〔2018〕20号）规定，“伊河以南地区，按建筑面积每月7元/㎡”）。各套型的建筑面积以测绘部门的测量数据为准。

公共租赁住房为先交纳租金后使用。承租人需按照公共租赁住房租赁协议约定，按时缴纳租金和水、电、气、暖、物业管理费等相关费用。

在申请受理和办理承租手续中，保障办及各相关单位不得收取任何费用。

（三）租金管理

由区财政局负责建立专户，对公共租赁住房租金进行管理，搭建租金管理系统，实行“收支两条线”管理。公共租赁住房租金收入按非税收入管理规定缴入财政预算，专项用于公共租赁住房相关的费用支出。

（四）房屋日常养护及维修

1. 公共租赁房屋公共部位自然损坏由房屋产权人负责维修，附属设施、设备老化损坏由房屋产权人负责联系相关单位进行维修。

2. 承租人及家庭成员不得对所承租的保障住房及内部设施等公有财产擅自拆除或破坏,如擅自拆除或破坏的需原样修复及赔偿。

3. 承租人应当爱护并合理使用房屋及其附属设施设备。承租人不得擅自装修、拆改和扩建。因承租人使用不当或人为损坏房屋及其附属设施设备（如：燃气设备及附属、暖气设备及附属等）的，应原样修复及赔偿实际损失。

4. 因承租人使用不当造成房屋及其附属设施设备损坏以及造成第三方财产损失和人身损害的，承租人承担维修责任及赔偿责任。

5. 若因承租人原因导致房屋及附属设施（如：燃气设备及附属、暖气设备及附属等）不能及时维修而发生安全事故的，承租人承担全部责任。

6. 承租房屋内的其他物品以及易损耗品（如：玻璃、灯具、开关、插座、门窗插销等以及其他房屋附属易损件）不在维修范围内，损坏的由承租方自行付费维修。

7. 承租人对所租住房屋进行装修的，在退房时，不可移动的装修，应无偿向产权人移交。

（五）协议期满或终止

公租房租赁协议期满前3个月，承租人须主动向区保障办提交退房或续约申请；承租人退房需由保障办验收住房，出具相关证明后方可办理退房事宜。

（六）房屋腾退

承租方应自协议解除或终止后5日内腾空房屋，并结清租金、水、电、气、暖、物业管理、垃圾清运等费用，将房屋及附属设施完好交还给保障办。

（七）完善信息系统、及时归档

公共租赁住房实行动态管理，完善档案的收集、管理和利用等工作，对申请资料及时进行整理、归档。保证档案数据的完整、准确，并根据申请家庭住房保障变动情况，及时变更住房档案，加强公共租赁住房档案的动态管理。

 五、监督管理

与公共租赁住房管理有关的各职能部门，在公共租赁住房管理过程中要依照各自职责和权限做好监督，依法及时查处违法违规行为。

各职能部门的工作人员，在公共租赁住房管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂的，要对责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）每季度定期巡视，通过走访邻里、查看水电表记录、入户调查等方式及时查处空置、转租情况。

（二）公共租赁住房保障户在实物配租期购买或拥有房产的，应于购房合同约定交房日或二手房交易合同签订日之次日起腾退住房。暂时无法退房的，可以给予3个月的过渡期，过渡期内按原租金标准收租金；过渡期满拒不腾退住房的，按公共租赁住房租金标准的2倍计收租金，在此期间保障办应向属地法院起诉，并可申请强制执行。

 （三）承租家庭有下列行为之一的，区保障办有权解除协议，收回保障住房。承租人违规使用房屋造成损失的，承租人应赔偿造成的损失并承担违约责任。

　　1. 采取虚报、隐瞒、伪造等手段骗取保障住房的；

2. 因婚姻、房产等情况发生变化，不再符合保障住房申请保障标准逾期不退出的；

3. 将承租住房转让、转借、转租、从事其他经营活动，或者用于违法活动的；

　　4. 擅自改变承租住房居住用途、原有使用功能和内部结构的；

　　5. 累计3个月以上拖欠租金等相关费用的；

　　6. 无正当理由，连续3个月以上未居住的（以房屋所在小区物业服务公司、或其他管理方的记录为准）；

7. 违反房屋使用规定且情节严重的其它行为。

（四）承租人应对提交的材料真实有效性负责，自觉履行协议约定。对承租人以欺、瞒等不正当手段骗取公共租赁住房或违反管理规定等情形，移交司法部门查处，计入住房保障诚信档案，5年内不予受理申请人及其配偶公共租赁住房申请。

附件：1. 伊滨区住房保障工作领导小组人员组成

1. 伊滨区公共租赁住房申请审批工作流程
2. 伊滨区公共租赁住房房源情况
3. 伊滨区公共租赁住房申请条件和资料清单
4. 伊滨区公共租赁住房分配方式及流程

附件1

伊滨区住房保障工作领导小组人员组成

根据工作需要，成立伊滨区住房保障工作领导小组。人员组成如下：

组 长：仝宇鹏 区管委会主任

副组长：张志强 区管委会副主任

张宛澍 区管委会副主任

成 员：李育峰 区建设局局长

雷少锋 区财政局局长

王亚洪 区社会事务局局长

 周选克 区社保中心主任

杨建统 区国土分局局长

董 震 区市场监督管理局局长

黄鹏元 区公安分局副局长

郭海涛 区纪工委副书记

赵杰瑞 区审计办主任

高浩峰 区综治信访办主任

 王志立 区国展公司董事长

耿梓亮 区撤并办综合处处长

 王军锋 区撤并办征迁处处长

 刘进堂 区撤并办建设处处长

 杜贵峰 区撤并办安置处处长

白军周 诸葛镇镇长

丁延峰 李村镇镇长

赵亚军 庞村镇镇长

王东伟 寇店镇镇长

史晓晓 佃庄镇镇长

区住房保障工作领导小组下设办公室，办公室设在区建设局，由区建设局分管副局长任办公室主任，负责公共租赁住房日常管理工作。各乡镇人民政府、区国土分局、区社保中心、区市场监督管理局、区财政局、区社会事务局、区撤并办、区纪工委、区审计办、区信访办、国展公司等部门按照各自职责负责公共租赁住房的有关管理与监督工作。

附件2

伊滨区公共租赁住房申请审批工作流程

为确保公共租赁住房申请审核的公平、公正和公开性，实行“两审两公示”制度。

一、初审

（一）本区居民户口（或持居住证），由申请人所在行政村（社区）、镇（办事处）按照申请条件要求对申请人家庭相关资料进行初审，可采用查档取证、入户调查、邻里访问以及信函索证等方式，对申请人家庭人口、住房、宅基地情况等内容进行调查核实，经调查符合申请条件的在申请表审核意见一栏签署意见并加盖公章，同时所有复印件加盖公章并注明与原件一致。

（二）用工单位注册地在本区的，由用工单位按照申请条件要求对申请人相关资料进行初审，包括核实申请人住房情况、社保等内容。用工单位对符合申请条件的申请人，在申请表审核意见一栏签署意见并加盖公章，并向申请人提供本单位工商营业执照或组织机构代码证、承诺书等，同时在复印件加盖公章并注明与原件一致。

二、复审

由区保障办负责，采取电话询问、信息对比、实地调查、登录《国家企业信用信息公示系统》等方式，对申请人的个人信息和单位基本情况进行核对，审核资料是否属实。

同时通过《洛阳市房产综合管理信息系统》、《洛阳市不动产登记平台》等系统对申请人及家庭成员的房产、社保等信息进行比对，对未通过复审的申请人，保障办应告知其理由；对通过复审的申请人可进行公示。申请人对复审结果有异议，可向保障办提供相关资料申请复核，保障办受理后，应在15个工作日内将复核结果书面或电话告知申请人。

三、公示

村委会（社区）、各镇镇政府对符合申请条件的申请人员信息定期进行公示，公示期7天，公示期满，定期将电子版及公示书面结果加盖公章报区保障办，对未通过公示的申请人，应及时告知理由。

区保障办定期将复审符合条件的申请人名单报市住房保障部门，并在洛阳市住房保障和房产服务中心网站或伊滨区管理委员会网站进行公示，期限7天。公示期满，无异议或者异议不成立，通过认定的申请人，可进入保障轮候；对未通过认定的申请人，保障办应及时告知理由。

 四、轮候

公共租赁住房保障按申请时间顺序轮候。进入保障轮候的公共租赁住房申请人，按规定程序给于配租。公共租赁住房申请人在轮候期间，家庭人口、户籍、住房等情况发生变化的，应主动向保障办提出变更登记，按规定程序重新审核。申请人相关情况变化，不符合公共租赁住房保障条件的，退出轮候。

五、分配

公共租赁住房分配主要采取集中分配和常态化分配两种方式，以上两种分配方式可根据房源情况和报名情况采用抽号和轮候两种方法实施。

六、协议签订

经抽号获得公共租赁住房保障的家庭（个人），应与保障办签订保障性住房租赁协议。保障性住房租赁协议由保障办参照《洛阳市保障性住房租赁协议》制定。租赁协议中应载明租金水平、租赁期限，明确双方权利义务以及违约责任等。承租人应当按照租赁合同约定及时缴纳租金和其他费用，合理使用住房，不得转租转借、不得损坏房屋内设施设备。

公共租赁住房租赁协议签订租赁时间为3年，每年进行年审，不符合保障条件的按规定及时退出。年审时，由区社保中心、区撤村并城安置处、区市场管理监督局、区公安分局、区社会事务局、五镇人民政府等成员单位应主动配合对申请人员信息进行批量查询。

协议到期仍需租赁的，需协议到期期满前3个月申请续租，区保障办对承租人进行审核，符合条件的，可以续签租赁协议，按届时租金执行；不符合条件的，承租人按规定要求腾退住房。若承租人已选定住房未在规定时间内签订保障住房租赁协议的或已签订协议未在30日内办理入住手续的，取消保障资格，且3年内不予保障。

附件3

伊滨区公共租赁住房房源情况

一、一号小区公租房项目

（一）房源位置

该项目位于伊滨区惠民巷与司马光路交叉口南侧，一号小区二期2号楼和7号楼2单元21层至27层，共计230套。

（二）房源户型

该项目2号楼共27层，3梯8户，户型全部为一室一厅一厨一卫，建筑面积约50㎡，暖气入户，无燃气；

该项目7号楼共27层，2梯4户，其中21层至27层的中间户型为公租房（为2102、2103、2202、2203、2302、2303、2402、2403、2502、2503、2602、2603、2702、2703等共计14套），户型为一室一厨一卫，建筑面积约40㎡，燃气、暖气入户。

（三）租金及物业费标准

租金暂定每月7元/㎡（按照《洛阳市住房和城乡建设委员会洛阳市发展和改革委员会关于公布洛阳市公共租赁住房基准租金标准的通知》（洛建〔2018〕20号）规定：“伊河以南地区，按建筑面积每月7元/㎡”），每户租金四舍五入取整数计收。

物业费按照一号小区二期物业费标准收取。

二、标准化厂房区5号宿舍楼

（一）房源位置

该项目位于伊滨区李村镇上庄村东，顾龙路（原328省道）北侧，标准化厂房区（原伊滨区管理委员会）院内，5号宿舍楼3层至6层，共计136套。

（二）房源户型

该项目户型全部为一室一卫，建筑面积约33平方米，无暖气、无天燃气。

（三）租金及物业费标准

租金暂定每月7元/㎡（按照《洛阳市住房和城乡建设委员会洛阳市发展和改革委员会关于公布洛阳市公共租赁住房基准租金标准的通知》（洛建〔2018〕20号）规定，“伊河以南地区，按建筑面积7元/㎡”）。

物业费按照标准化厂房区物业费标准收取。

（四）租赁期限及租金交纳

1. 租赁期限：租赁合同签订期限为3年，承租人需协议到期满前3个月主动向保障办提交退房或续约申请，仍需租赁的，由保障办重新对承租人进行审核，符合保障条件的可续租，如承租人协议期满办理退房的，需由保障办验收住房，出具相关证明后可办理退房事宜。

2. 租金交纳：先交租金后使用，承租人需按照公共租赁住房租赁协议约定缴纳租金，协议期内，租金期满前30天内缴纳下一期租金，到期不交的，计入诚信档案，超期3个月不交的，进入房屋清退程序，向属地法院起诉，并申请强制执行。

附件4

伊滨区公共租赁住房申请条件和资料清单

一、公共租赁住房保障条件

（一）城市无住房家庭需同时具备以下条件

1. 本区居民户口（或持本区居住证），年满23周岁；

2. 本区范围内无宅基地且在本市城市区范围内无房产。

（二）新就业人员需同时要具备以下条件

1. 本区居民户口，年满18周岁但不满23周岁；

2. 具有中职、中专（含普通高中）以上历，毕业不满5年；

3. 与用人单位签定1年以上劳动（聘用）合同；

4. 在本区范围内无宅基地且本市城市区范围内无房产。

（三）外来务工人员需同时具备以下条件

 1. 同一用工单位已连续缴纳12个月以上的社会保险；

2. 已与用工单位签订1年以上的劳动（聘用）合同；

3. 在本市城市区范围内无房产。

二、申请公共租赁住房所需材料（所有复印件须加盖单位公章）

（一）城市无房家庭（申请人年满23岁）

1. 填写《洛阳市城市区公共租赁住房申请审批表》；

2. 申请人及家庭成员身份证复印件（正反两面）；

3. 申请人及家庭成员户口薄复印件（首页、户主页、本人页及同住人页）；

4. 现婚姻状况：结婚证（双方）或离婚证、离婚协议；

5. 现住房状况

（1）同住、借住；

（2）租私房，提供租房协议及出租人身份证复印件；

（3）租住公房的，由产权单位出具租住证明（注明房屋建筑面积）；

6. 填写声明书、具结书;

7. 无宅基地证明，需社区及镇国土资源所盖章。

（二）新就业人员（申请人年龄18-23岁，中专及以上学历，含普通高中）

1. 填写《洛阳市新就业、外来务工人员公共租赁住房申请审批表》；

2. 申请人及家庭成员身份证复印件（正反两面）；

3. 申请人及家庭成员户口薄复印件（首页、户主页、本人页及同住人页）；

4. 现婚姻状况：结婚证（双方）或离婚证、离婚协议；

5. 学历证明（毕业不满5年）；

6. 劳动（聘用）合同（一年以上）；

7. 住房状况证明

（1）同住、借住；

（2）租私房，提供租房协议及出租人身份证复印件；

（3）租住公房的，由产权单位出具租住证明（注明房屋建筑面积）。

8. 填写声明书、具结书；

9. 用工单位填写《洛阳市新就业、外来务工人员公共租赁住房申请审批表》（单位汇总表），并提供单位工商营业执照复印件、企业承诺书。

（三）外来务工人员

1. 填写《洛阳市新就业、外来务工人员公共租赁住房申请审批表》；

2. 申请人及家庭成员身份证复印件（正反两面）；

3. 申请人及家庭成员户口薄复印件（首页、户主页、本人页及同住人页）；

4. 现婚姻状况证明：结婚证(双方）或离婚证、离婚协议；

5. 填写声明书、具结书；

6. 社会保险缴纳证明（连续缴纳12个月以上的社保缴费记录）；

7. 劳动（聘用）合同有效期（一年以上）；

8. 住房状况证明

（1）租私房协议及出租人身份证复印件；

（2）租住公房的，由产权单位出具租住证明并加章（注明房屋建筑面积）。

9. 用工单位填写《洛阳市新就业、外来务工人员公共租赁住房申请审批表》（单位汇总表），并提供单位工商营业执照复印件，企业承诺书。

（四）特殊人员

对在伊滨区先期已配置住宅用地的企业职工不再接受公租房申请。

附件5

伊滨区公共租赁住房分配方式及流程

公共租赁住房分配主要采取集中分配和常态化分配两种方式，以上两种分配方式可根据房源情况和报名情况采用抽号和轮候两种方法实施。

建议：家庭人口为1人的，配租一室户型；家庭人口为2人（含）以上的，配租一室一厅户型。

一、首次分配主要采取抽号进行集中配租

（一）配租前由保障办组织召开区住房保障领导小组配租预备会，研究制定项目配租时间、配租地点、人员分工、保障措施等，并做好签到及会议记录。之后在报纸、媒体、网站上发布配租公告、明确项目名称、位置坐落、申请条件、配租套数、户型、租金标准、报名截至时间等。

（二）由保障办配租前提前通知符合保障条件的保障家庭和区住房保障领导小组成员单位、媒体参加，配租时并做好签到登记。

（三）配租时要由区纪委工作人员宣读配租规则并对配租过程全程监督。

（四）抽号选房时，在全场保障家庭及相关单位、新闻媒体的监督下，按照报名资格合格时的时间顺序进行上台抽取选房顺序号。

（五）所有保障家庭抽取选房顺序号登记后按照抽取的顺序依次选房，公开配租后如有剩余房源列入常态化分配。

（六）集中配租后，要将配租结果在网站上予以公布。

二、零星房源的分配按照轮候办法进行分配

我区公共租赁住房对现有房源实行定期分配一次的常态化管理。由保障办确定零星房源选房具体时间和地点，申请人本人持身份证参加选房，按照当天来的保障家庭提交合格资料时间排序选房，如与上级临时性工作冲突或节假日，顺延下周实施。

 洛阳伊滨区管委会办公室 2019年11月12日印发