

南雄市人民政府文件

雄府〔2020〕40号

南雄市人民政府关于印发《南雄市直管公房 管理办法》的通知

各镇人民政府、雄州街道办事处,市直有关部门:

《南雄市直管公房管理办法》(雄府规审〔2020〕4号)已获南雄市人民政府第十五届42次常务会议审议通过,现予印发。自印发之日起施行,有效期五年。请认真贯彻执行,执行过程中如遇问题,请径向市住建局反映。



南雄市直管公房管理办法

第一章 总则

第一条 为规范本市直管公房管理工作，使直管公房逐渐过渡为公共租赁住房功能，根据《广东省城镇住房保障办法》(广东省人民政府令第 181 号)，参照《南雄市公共租赁住房管理办法》(雄府[2019]76 号)及相关规定结合本市实际，制定本办法。

第二条 直管公房房源筹集、申请、分配、退出和管理等工作，适用本办法。

第三条 本办法所称的直管公有住房，是指已纳入市房产管理所统管的政府公有住房，包括政府统管的经租房产、代管房产及其他托管房产。

第四条 直管公房区分不同对象实行分类租赁，优先租赁政府直接实施的棚户区改造或危旧房改造中的拆迁安置户（经审核符合条件的家庭）。

第五条 市住房和城乡建设局负责直管公房申请家庭资格的终审和直管公房申请家庭在申请审批中存在具体问题的研究。

南雄市房产管理所负责做好直管公房需求统计申报、申请受理、资格初审、入户调查和预审以及家庭财产信息录入、拟定直管公房管理制度、房源筹集、资格审核、申请资料终审、配租、退出管理、相关信息录入和更新、房屋及其配套设施管理和维修养护等工作。

市国投公司负责落实市政府公共租赁住房年度建设工作目标；负责资金测算、房源筹集。

第六条 资格初审中涉及其他部门审核的内容，由市房产管理所向各相关部门发函核查。

第七条 发改、民政、财政、税务、公安、人力资源和社会保障、住建、自然资源、住房公积金管理、中国人民银行南雄市中心支行、金融证券和保险机构等部门按照各自职责，协助做好直管公房的相关管理工作。

第二章 房源筹集

第八条 直管公房的房源筹集来源包括：

- （一）已纳入市房产管理所统管的政府公有住房；
- （二）政府统管的经租房产、代管房产及托管房产；
- （三）政府依法没收的可以用于居住的住房；
- （四）其他渠道筹集的直管公房。

第三章 申请和审核

第一节 申请原则

第九条 申请人申请直管公房，应当按照规定提交申请材料，并对提供的材料真实性负责。

第十条 申请直管公房以家庭为申请单位，家庭成员是指父母、夫妻、子女和具有法定的赡养、抚养或扶养关系并共同生活的成员。申请直管公房时，应当推举一名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。

新就业职工和专业技术人员申请直管公房的，可以由所在用人单位代表本单位职工统一申请。

第二节 申请条件

第十一条 低收入住户困难家庭，申请直管公房住房须同时符合下列条件：

（一）申请人与共同申请人应当具有本市市区城镇户籍（雄州街道七个社区）且实际居住 5 年以上（以申请人及共同申请人户口簿为准），申请时仍居住在市区；申请人配偶非本市城镇户籍但在本市工作或居住的，应当作为共同申请人；

（二）在户籍所在地无自有房产或家庭人均居住建筑面积

低于 15 平方米；

(三) 家庭年人均资产不超过 4 万元；

(四) 申请人及共同申请人在申请受理之日前 5 年内没有转移过房产。

第十二条 中低收入住房困难家庭，申请直管公房住房须同时符合下列条件：

(一) 申请人与共同申请人应当具有本市市区城镇户籍(雄州街道七个社区)且实际居住 5 年以上(以申请人及共同申请人户口簿为准)，申请时仍居住在市区；申请人配偶非本市户籍但在本市工作或居住的，应当作为共同申请人；

(二) 在户籍所在地无自有房产或家庭人均居住建筑面积低于 15 平方米；

(三) 家庭年人均资产不超过 5 万元；

(四) 申请人及共同申请人在申请受理之日前 5 年内没有转移过房产。

第十三条 符合第十一、十二条规定，年满 30 周岁的单身居民；孤儿年满 16 周岁的，可以单独申请直管公房住房。投靠子女户籍迁入本市的父母，不得单独申请。

第十四条 申请人及共同申请人因家庭成员、直系亲属或兄弟姐妹有重大疾病，申请人或共同申请人的房产须出售用于救助治病等原因造成经济条件特别困难，在申请之日前 5 年内

转移房产产权（不含转移给直系亲属及兄弟姐妹），根据第十一、十二条申请直管公房的，不受在申请受理之日前5年内没有出售过房产的条件限制。

申请人及共同申请人应当提供二甲以上（含二甲）医院专科医生诊断及住院等相关证明材料。

第十五条 法定监护人事实上未照顾、抚养的未成年人，由户籍所在地镇人民政府（街道办事处）出具证明后，可与祖辈作为一个家庭申请。

第十六条 符合第十一、十二条规定，子女家庭（个人）申请直管公房，具有下列情况之一的非本市户籍父母可作为共同申请人：

- （一）父母有残疾或重大疾病需要子女照顾的；
- （二）子女有残疾或重大疾病需要父母照顾的。

第十七条 新就业职工、专业技术人员申请直管公房，须同时符合下列条件：

- （一）具有大专（全日制）以上学历，且自毕业起不满5年；
- （二）具有本市城镇户籍，且在本市工作1年以上；
- （三）已与本市用人单位签订聘用期为1年以上劳动合同；
- （四）在本市市区无自有房产；

(五) 在申请受理之日前 5 年内没有转移过房产；

(六) 新就业职工、专业技术人才申请直管公房，父母不能作为共同申请人。

第十八条 政府直接实施的棚户区改造或危旧房改造中的拆迁安置户申请直管公房，须同时符合下列条件：

(一) 申请人与共同申请人被改造居住房屋在市区（雄州街道七个社区）属租赁政府公房，且已列入棚户区改造或危旧房改造改造范围；

(二) 申请人与共同申请人被改造房屋是市区唯一居住房屋。

第三节 申请管辖及审核

第十九条 低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭向南雄市房产管理所提出书面申请。

新就业职工、专业技术人才由用人单位向市房产管理所提出书面申请。

申请人申请直管公房为集中时间受理，受理时间由市房产管理所予以公示。

第二十条 申请人或家庭应当签署《家庭财产及收入授权查询委托书》。直管公房申请家庭的自有住房、车辆、固定资产及高消费品等按以下方式计入家庭财产：

（一）房产：家庭自有房产按市场评估价值计入相应的家庭财产额度；

（二）车辆：申请家庭拥有的机动车辆等高消费产品、奢侈品按市场评估价值计入家庭财产额度；

（三）固定资产：申请家庭拥有的各类生产、机器、设备等固定资产按市场评估价值计入家庭财产额度；

（四）银行、证券记录：家庭成员银行存款余额、证券股票市值及余额，计入家庭财产额度；银行、证券股票累计交易记录额度（单向）超过相应家庭财产准入标准额度 2 倍的不予受理；

申请人资产评估由房产管理所以招标方式采购有资质的估价机构服务，估价所产生费用纳入当年市财政预算，评估成果可根据需要提供给相关部门审核使用。

第二十一条 市房产管理所在受理申请后，应安排专人对申请人家庭成员构成、共同居住现状和生活状况等情况，通过入户调查、邻里访问等方式进行调查，调查人应进行调查情况记录并签名，调查情况记录应与申报材料一并送审。

第二十二条 市房产管理所经过调查后，认为申请人不符合租赁条件的，应当向申请人核发《不予住房租赁资格通知书》，并说明理由。审核时间超过 3 个月的，应书面说明原因。因申请人补办材料等原因造成的延误，不计入审核时间，应在申请材料上备注并由申请人确认。

市房产管理所对申请资料审核后应在 30 个工作日内对申请家庭的财产及收入状况进行资料复审，经复审认为申请人不符合租赁条件的，应当核发《不予住房租赁资格通知书》，并说明理由。对符合条件的人选，由市住建局在市政府网、房产管理所公示，公示期为 7 日。相关部门按照第七条职责分工，在收到查询函之日起 7 个工作日内书面回复核查结果。

复核结果直接作为复审结果并在市政府网、房产管理所公示，公示期为 20 日。经市住房和城乡建设局终审，对公示符合直管公房条件的家庭，由市房产管理所核发《准予直管公房租赁资格通知书》，对不符合条件的申请，由市房产管理所核发《不予直管公房租赁资格通知书》。

通知书统一由市房产管理所负责送达。

第二十三条 申请人获得直管公房资格的有效期为 6 个月，起始时间以市房产管理所核发的《准予直管公房租赁资格通知书》载明的日期为准。

第四节 申请资料

第二十四条 低收入、中等偏下收入住房困难家庭类申请直管公房的，申请人与共同申请人均应提供身份证、户口簿等证明。有工作单位的，提交申请之日前连续 12 个月的收入证明；无工作单位或失业的，提交就业创业证或就业失业登记证；领

取最低生活保障金的，提交低保证；已达退休年龄并领取养老金的，提供退休证。

第二十五条 非本市户籍的共同申请人，须结合本人实际情况提供相关的经济状况证明。

共同申请人在本市工作生活的，由房产管理所通过入户调查核实情况，参照本市户籍人口提供相关的经济状况证明。

共同申请人在外地工作的，提交外地工作单位收入证明、工作单位所在地税务部门的社会保险扣除记录清单及个人所得税申报记录。

第二十六条 申请人及共同申请人须提交婚姻状况证明资料，已婚的提供结婚证或证明；离异的提供离婚证或离婚协议书、法院判决（裁定）书复印件；丧偶的提供死亡证。

第二十七条 申请人或共同申请人患重大疾病的，应提供二甲以上（含）医院出具的诊断证明。患有精神分裂症疾病或不具有完全民事行为能力的，应提交监护人监护保证书。

第二十八条 家庭收入包括申请人和共同申请人扣除缴纳的个人所得税以及个人缴纳的社会保险和住房公积金支出后的工薪收入、经营性净收入等。

按照国家规定优抚对象依法享受的抚恤金、补助金、优待金和护理费等待遇；计划生育奖励与扶助金、教育奖（助）学金、见义勇为等奖励性补助；给予独生子女死亡或伤残家庭的

特别扶助金等，在准入审核中不计入家庭收入。

申请人和共同申请人以单位名义纳税或者缴交社保的，其工资额作为认定收入的依据。以个人名义纳税或者缴交社保的，高于社保部门公布的最低缴费基数，以实际缴交标准作为收入认定依据；以社保部门公布的最低缴费基数缴交的，结合入户调查及申请人实际申报额及家庭资产情况确定。申请人和共同申请人无工作单位、有劳动能力的按照最低工资收入核定收入。

第二十九条 申请人和共同申请人提供或经调查的单位收入证明、个人所得税申报记录、社保清单数额不一致的，以数额最高者作为计算依据。申请人认为记录有误的，以相关部门纠正后的记录作为计算依据。

第三十条 家庭人均收入以受理申请之日前连续 12 个月的总收入为计算时限。

第三十一条 申请人或共同申请人属于优抚对象、孤老病残人员、见义勇为人员的，须提供民政部门及政府或相关部门的认定材料。

第三十二条 新就业职工、专业技术人员学历及就业时间以最后一个全日制学历和毕业时间确定。

第三十三条 申请直管公房所需的资料应由房产管理所以清单方式书面告知申请人，或张贴在公示栏。

第四章 租赁方式和标准

第三十四条 对符合租赁条件的家庭，市房产管理所进行房屋租赁。

对患有精神疾病或不具有完全民事行为能力的申请人，无监护人共居同住的不安排租赁。

第三十五条 承租政府直管公房的承租人，按市场租金水平的一定比例支付租金：承租框架结构房屋家庭类按照 50%收取，承租混合结构房屋家庭类的按照 40%收取；承租砖木结构房屋家庭类的按照 20%收取。

为保证租赁合同的正常履行，承租人租赁直管公房住宅应当缴纳履约保证金并在租赁合同中约定标准和金额，保证金总额不得超过每月市场租金的 5 倍。

第三十六条 直管公房周边同地段、同类型住房的市场租金，由市房产管理所定期委托具有资质的房地产市场评估机构进行评估，确定市场平均租金。

第五章 配租

第三十七条 本办法所称配租，是指经过审核、公示通过符合条件的直管公房住房申请对象，按本办法的规定进入参与

配租登记，根据配租原则并按程序对其分配直管公房住房。

第三十八条 由市房产管理所负责统筹、组织、实施和落实直管公房的配租工作。

第三十九条 在配租期间，申请人家庭成员、户籍、收入、住房及财产等情况发生变化，应当自改变之日起 30 日内如实向市房产管理所申报，市房产管理所应对其资格进行核定并确定是否保留其申请资格，以下情况申请人及共同申请人资格不受影响：

（一）申请人因去世、丧失民事行为能力或被依法限制人身自由等原因，需要变更申请人的；

（二）申请人不变，共同申请的家庭人员发生变化。

第四十条 直管公房的配租排序，按照是否属于优先保障家庭等因素确定，具体排序规则为：

（一）政府直接实施的棚户区改造或危旧房改造中的拆迁安置户，经审核符合条件的家庭；

（二）新就业职工、专业技术人员；

（三）低收入等住房困难家庭；

（四）中低收入等住房困难家庭；

同一配租次序中，多人口家庭优先配租。

第四十一条 市房产管理所根据本年度可供分配的直管公房住房房源及轮候列位的申请人情况，制定直管公房配租方案。

配租方案应当按照第三十九条确定配租顺序,明确配租的原则、拟配租的类别、拟配租的房源数量及各类别的配租房源数量、租金标准、物业管理费标准等内容。配租方案应向社会公布,公布内容包括房源的位置、数量、户型、面积、配租原则、租金标准等内容。

第四十二条 根据可配租房源的情况,按照房源数与参加配租家庭最高不超过 1:1.5 的比例确定配租候选家庭。

第六章 使用管理和退出

第四十三条 直管公房合同,由市房产管理所与住户签订并报市住房和城乡建设局备案。

第四十四条 对直管公房租赁合同期满前 6 个月内进行定期资格复核。市房产管理所向在保家庭核发《住房租赁资格定期复核通知书》,通知书应明确复核的时间及需要提供的资料。

未按时提交资料参加资格定期复核的租赁家庭,资格定期复核期限届满的次月起由市房产管理所取消其住房租赁资格,并核发《取消住房租赁资格通知书》。

市房产管理所将符合直管公房租赁条件的申请资料报送市住房和城乡建设局,市住房和城乡建设局复核后,对不再符合

住房租赁条件的家庭，市房产管理所核发《取消住房租赁资格通知书》。

第四十五条 建立直管公房过渡租赁线制度。租赁家庭有下列情形之一的超出规定租赁类别标准一定幅度的，仍保留其原租赁类别的住房租赁资格，由市房产管理所初审，报市城乡建设局复审后，市房产管理所根据复审结果核发《过渡租赁资格通知书》：

（一）因购买住房原因已不符合规定的，租赁家庭可以申请继续租住原住房至所购住房入住时间，但必须从购房之月起次月按照市场租金缴交租金；

（二）所购住房为精装修的（含二手房），过渡租赁期为6个月；所购住房为毛坯的，过渡租赁期12个月计算，过渡期从房屋竣工验收之日算起，过渡期租金按市场租金缴交。

第四十六条 申请直管公房后承租人及家庭成员有下列情形之一的，承租人应当按规定退出直管公房：

（一）提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

（二）家庭收入、人口、住房（含自建、购买、受赠）等情况发生变化，不再符合公共租赁住房保障条件的；

（三）擅自互换、出借、转租、抵押所承租直管公房住房的；

（四）将所承租直管公房用于经营性用途或者改变使用功

能的；

（五）无正当理由连续闲置直管公房住房 6 个月以上的；

（六）无正当理由累计 3 个月以上未交纳租金、物业管理费及其他费用的；

（七）因故意或者重大过失，造成所承租的直管公房严重损毁的；

（八）擅自装修所承租直管公房，拒不恢复原状的；

（九）在直管公房内从事违法活动的；

（十）租期届满，提出续租申请经审核不再符合续租条件的；

（十一）法律、法规或者合同约定的其他违法、违约情形。

承租人有前款规定情形之一的，市房产管理所应当为其安排 3 个月的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。搬迁期满不腾退直管公房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，市住房管理所可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退直管公房。

第四十七条 直管公房承租人主动申请退出直管公房的，应向市房产管理所提出解除租赁合同的书面申请，按规定退出直管公房，并结清水、电、煤气、通讯等一切应当由承租人承担的相关费用。

第四十八条 租赁家庭，从取消住房租赁资格的次月应退回租赁住房，对租赁期间住户自行装修所产生的费用，在退出

房屋时不予退还。

第四十九条 承租人不交纳租金的，其所在单位应当按照产权单位要求协助催款。对无合理理由或不可抗力因素拖欠租金的承租人，市房产管理所应按照租赁合同约定收取滞纳金。

市房产管理所应当将无故拖欠租金的承租人名单分别在市住建网和居住地公布，同时记入诚信系统。

第五十条 任何单位和个人对违反本办法相关规定的申请人和承租人，可以向市住房和城乡建设局举报，市住房和城乡建设局应及时进行调查处理。

第七章 法律责任

第五十一条 申请人或共同申请人弄虚作假、隐瞒户籍、家庭人口、收入、资产及住房等情况或者伪造有关证明骗取直管公房的，经调查核实后，应当驳回其申请或取消其住房租赁资格，5年内不受理其直管公房申请，并将其不诚信行为记入征信记录。已配租的，收回直管公房住房，并按市场价格追缴租金。对出具虚假证明的单位，由市住房和城乡建设局提请有关部门依法追究相关责任人的责任。

第五十二条 住房租赁主管部门及其他相关部门、房产管理所机构工作人员违反本办法规定，在直管公房管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，

依法追究刑事责任。

第八章 附则

第五十三条 本办法自发布之日起施行，有效期五年。