

格尔木市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善住房保障体系，健全住房保障制度，规范公共租赁住房管理工作，切实保障城镇住房困难群体基本住房需求，根据住建部《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）及省、州公共租赁住房管理相关规定，结合实际，制定《格尔木市公共租赁住房管理办法》（以下简称本办法）。

第二条 本办法适用于我市公共租赁住房的建设、准入、分配、运营、退出、住房租赁补贴的发放管理及监督。

本办法所称公共租赁住房，是廉租住房和公共租赁住房的统称，是指政府投资或政府提供政策支持，限定套型、面积和租金标准，向中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工以及有稳定职业并在城市居住的稳定就业外来务工人员等出租的具有保障性质的住房。

第三条 公共租赁住房建设、准入、分配、运营、退出、租赁补贴的发放和管理，应遵循政府主导、社会参与、统一管理、公平公正的原则。

第四条 市人民政府负责本行政区域内的公共租赁住房管理工作，并建立健全多部门联合办公机制。市住房和城乡建设局是公共租赁住房建设管理及监督的主管部门，履行公共租赁住房房源筹集，负责指导和监督全市公共租赁住房管理工作，研究和

拟定相关政策。昆仑经济技术开发区管委会、东城区行政委员会、西城区行政委员会、察尔汗行政委员会负责制定本辖区公共租赁住房需求计划，下辖街道、社区分别负责公共租赁住房的申请受理、资格审核、公示、年度审核。

市住房和城乡建设局委托公共租赁住房运营管理公司负责公共租赁住房的建设、政府直接投资建设的公共租赁住房日常运营管理、租赁合同签订和租金的收取，并按照收支两条线的原则将租金上缴财政等工作。

市纪委监委、市委政法委、市残疾人联合会、妇女联合会，各城区行政委员会，市发展和改革委员会、教育局、公安局（车辆和户籍管理）、民政局、司法局、财政局、人力资源和社会保障局、自然资源局、卫生健康委员会、退役军人事务局、审计局、市场监督管理局、统计局、综合行政执法局、生态环境局、国家税务总局格尔木市税务局、银行金融等部门（单位）各司其职，协同做好公共租赁住房相关工作。因机构改革职能转变的单位，职能随之转移至现职能单位。

第二章 建设管理

第五条 公共租赁住房建设用地实行划拨供地。市人民政府在年度土地供应计划中优先安排公共租赁住房建设用地，在申报年度用地指标时单独列出并向社会公示。

第六条 公共租赁住房房源主要通过政府投资新建、改建或

收购、在棚户区改造以及商品房开发中配建、各类企业以及其他投资主体建设等方式多渠道筹集。根据政府工作需要，在商品住房项目建设中，如需配建公共租赁住房的应当配建。配建公共租赁住房的，要在用地规划和土地出让条件中明确配建数量、布局、套型、建设标准以及建成后移交、回购和补偿土地出让金等事项。

第七条 公共租赁住房的建设应严格执行《青海省公共租赁住房设计技术导则》。新建公共租赁住房单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内。公共租赁住房项目竣工验收合格后，建设单位应当按照有关规定设置永久性标志。

第八条 公共租赁住房建设享受中央、省、州规定优惠政策。

第三章 申请及审批程序

第九条 城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工、特殊岗位聘用人员和在我市城镇居住并有租金支付能力的稳定就业外来务工人员、转户农牧民均可申请租住公共租赁住房。重点保障低保户、残疾人、优抚对象、有未成年人和老年人家庭、环卫、公交、医疗卫生、教师、公检司法、志愿者等公共服务行业青年职工和稳定就业的外来务工人员家庭。申请家庭有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房保障：已享受公共租赁住房、经济适用住房、房改住房、单位职工集资建房和政府统建房、各类棚户区改造等政策保障性住房的家庭及其家庭成员；单独成户的个人是在校学生的；直系亲属有两套或两套以上住房的；有私有非住

宅的；有私有自用车辆、营运车辆的（摩托车、三轮车除外）；有注册资金在 3 万元以上经营性实业的；新就业职工和稳定就业外来务工人员用人单位已安排住房的；其他不符合公共租赁住房保障情形的。

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房的，应同时具备以下基本条件：

1. 申请人及家庭成员具有本市城镇户籍；
2. 家庭人均收入低于上年度全市城镇常住居民人均可支配收入；
3. 申请家庭无房或家庭人均住房建筑面积低于 20 平方米；2 年内没有自有房屋出售交易记录；

（二）新就业职工（个人）和外来务工人员申请公共租赁住房的，应同时具备以下基本条件：

1. 具有本市城镇户籍或办理了居住证件；
2. 家庭人均收入低于上年度全市城镇常住居民人均可支配收入的 2 倍；
3. 已与本市就业单位签订 2 年以上劳动合同，且已在本市缴纳社会保险 1 年以上（国家规定不需缴纳社会保险的除外）；
4. 在本市无自有房屋，2 年内没有自有房屋出售交易记录。

（三）政府引进的特殊专业人才和在本地工作的全国、省部级、州级、市级劳模、英模及见义勇为者等住房困难家庭申请公共租赁住房，原则上不受收入条件的限制并给予优先安排。

第十条 城市中等偏下收入住房困难家庭以家庭为申请单位，新就业职工和稳定就业外来务工人员以家庭或个人为申请单位。以家庭为申请单位的，应由户主作为申请人，其他家庭成员为共同申请人。以个人为申请单位的，本人为申请人。申请人与共同申请人之间必须有法定的赡养、抚养或扶养关系并共同生活。申请人和共同申请人只限申请承租 1 套公共租赁住房。申请人必须具有完全民事行为能力，年满 18 周岁。

第十一条 申请公共租赁住房须提供相关资料，并应如实申报家庭住房、收入和财产状况，授权有关审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。

（一）城市中等偏下收入家庭应提交下列材料：

1. 青海省居民家庭经济状况核对授权书、承诺书；
2. 申请家庭成员身份证、户口簿、婚姻证明；
3. 低保证、残疾证。

（二）新就业职工和外来务工人员应提交下列材料：

1. 青海省居民家庭经济状况核对授权书、承诺书；
2. 申请家庭成员身份证、户口簿、居住证、婚姻证明；
3. 申请人与本市用人单位签订的 2 年以上劳动（聘用）合同；就业单位为申请人在本市缴纳 1 年以上社会保险资料；
4. 如有共同申请人的，一并提交共同申请人的上述材料。

（三）政府引进的特殊专业人才和在本地工作的全国、省部级、州级劳模、英模及见义勇为者等住房困难家庭，应提交下列

材料:

1. 青海省居民家庭经济状况核对授权书、承诺书;
2. 申请人居民身份证、户口簿、居住证、婚姻证明;
3. 政府引进的特殊专业人才,在本地工作的全国、省部级、州级劳模、英模及见义勇为者等住房困难家庭的相关证明;
4. 如有共同申请人的,一并提交共同申请人的上述材料。

申请人应如实申报家庭人口、收入、财产、住房状况及其他相关信息,对申报材料的真实性负责。有关单位按规定需出具证明材料的,应当出具,并对其真实性负责。

第十二条 各类企、事业单位利用自有土地建设的公共租赁住房,供应对象的认定标准由单位参照《格尔木市公共租赁住房管理办法》申请标准执行,同时报市住房和城乡建设局备案。

第十三条 公共租赁住房保障申请程序:

(一) 申请和受理初审:本市户籍城市中等偏下收入住房困难家庭向户籍所在地社区提交申请,新就业职工、稳定就业的外来务工人员向居住所在地社区提交申请。

社区自收到申请之日起 30 日内,对申请人提交的信息、收件资料的一致性、完整性查验,资料完整的向民政部门发起经济核对,收到《居民家庭经济状况核对中心经济核对报告》后,提出审核意见。初审符合条件的提交街道办事处,不符合条件的写明理由驳回。

(二) 审核:街道办事处自收到社区提交审核之日起 10 日

内，提出审核意见，并在申请人户籍所在地、居住地社区进行公示，公示时间为 7 天。符合条件的提交市住房和城乡建设局，不符合条件的写明理由驳回。

（三）复审：市住房和城乡建设局自收到街道办事处提交审核之日起 10 日内，提出复审意见，审核通过的在政府门户网站公示 7 天，审核不通过的说明理由驳回。公示期间有异议的，各相关部门进行复核，**市住房和城乡建设局**负责核实申请人及共同申请家庭成员是否享受其他住房保障政策；**市公安局**负责核实申请人家庭人口和申请人及共同申请的家庭成员户籍登记、车辆情况；**市民政局**负责核实申请人婚姻登记状况、是否享有社会救助、收入等情况；**市人力资源和社会保障局**负责提供申请人各项社会保障缴纳信息，并核实工资收入；**市自然资源局**负责核实申请人及共同申请家庭成员不动产登记信息；**市退役军人事务局**负责核实申请人是否享受优抚情况；**市市场监督管理局**负责核实申请人从事个体工商或投资办企业等登记信息；**市残疾人联合会**负责核实申请人家庭残疾人员信息；**国家税务总局格尔木市税务局**负责核实申请人相关的完税信息；**相关银行**等金融机构要在符合查询条件的情况下，配合各级审核部门查询申请人存款账户、有价证券等金融资产信息；其它需要提供申请人相关材料的单位应配合各级审核部门提供相关信息，并在 10 个工作日内将复核结果告知申请人。

（四）备案、归档：审核通过后，由公共租赁住房运营管理

公司负责备案、登记归档。

（五）轮候：公共租赁住房分配实行轮候制度。轮候期为 5 年。轮候期间因家庭人口、收入、住房、财产等发生变化，不再符合公共租赁住房申请条件的，申请人应主动如实向原受理单位申报，并申请退出轮候，市住房和城乡建设局取消公共租赁住房保障资格。轮候家庭实行年审制度。

第十四条 公共租赁住房分配程序：

（一）在房源不足的情况下，市住房和城乡建设局制定公共租赁住房分配方案报市人民政府批准。

（二）在房源充足的情况下，不另行制定公共租赁住房分配方案，不集中分配，按照申请人办理选房业务的先后顺序自行选房。

选房结果在政府门户网和相关小区进行公布。

第十五条 政府与企业共建的公共租赁住房，由企业自行分配和运营管理，报市住房和城乡建设局备案；企事业单位投资建设的公共租赁住房，由建设单位自行分配和运营管理，报市住房和城乡建设局备案。

第十六条 除不可抗力外，已确立公共租赁住房资格的家庭或个人发生以下情况之一的，视为自动放弃本次配租资格。放弃 1 次的限制 1 年申请，累计放弃 2 次的限制 3 年申请：

（一）未按规定的时间、地点参加选房的。

（二）参加选房但放弃选房的。

- (三) 选定住房不确认的。
- (四) 未在规定时间内签订公共租赁住房租赁合同的。
- (五) 签订租赁合同后无正当理由放弃住房的。
- (六) 因自身原因，签订的公共租赁住房租赁合同被解除的。

第四章 实物配租与退出

第十七条 公共租赁住房实行合同管理。申请人应当在 15 日内签订《格尔木市公共租赁住房租赁合同》。承租人应当与物业管理服务单位签订物业管理服务合同。

第十八条 公共租赁住房保障面积为每户家庭 50 平方米。保障面积内租金原则上低于所处地段同档次普通商品住房市场租金，一般不高于市场租金的 70%，超出保障面积的按照市场租金计算。公共租赁住房租金标准由市发展和改革委员会会同市住房和城乡建设局、市财政局确定和动态调整，并报市人民政府批准并向社会公布。

公共租赁住房租金可根据保障家庭的收入情况进行分类减免，实行差别化租金方式，实施梯度保障。具体减免政策按照最新政府指导价为准。

第十九条 承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。

第二十条 由政府投资的公共租赁住房小区物业管理，由公

共租赁住房运营管理公司组建或选聘专业物业公司承担。公共租赁住房物业服务费、采暖费及水、电、气等费用均由承租人承担。

第二十一条 公共租赁住房保障实行年审制度。年审流程按照申请审核程序执行，由申请人向现居住公共租赁住房小区所在地社区提出年审申请，社区初审、街道审核并公示、市住房和城乡建设局复审并公示。年审后符合公共租赁住房保障的，可继续承租。年审后不符合公共租赁住房保障条件的，应当退出公共租赁住房，同时合同终止；逾期 30 天未申请公共租赁住房年审的，视同年审不符合公共租赁住房保障条件，由市住房和城乡建设局做出取消住房保障资格认定，承租人应当自收到公共租赁住房运营管理公司作出的《限期退出公共租赁住房通知》之日起 2 个月内退出住房。超期退出的，由公共租赁住房运营管理公司依法定程序申请人民法院强制腾退。

第二十二条 承租人通过购买、获赠、继承等方式在申请所在地获得其他住房或在租赁期内超过政府规定的收入标准的，应当退出公共租赁住房。承租人应当自收到公共租赁住房运营管理公司作出的《限期退出公共租赁住房通知》之日起 2 个月内退出住房。超期退出的，由公共租赁住房运营管理公司依法定程序申请人民法院强制腾退。

第二十三条 公共租赁住房保障家庭有下列情形之一的，解除公共租赁住房租赁合同，五年内不得申请公共租赁住房，由市住房和城乡建设局作出取消公共租赁住房保障资格认定，收回其

承租的公共租赁住房，承租人应当自收到公共租赁住房运营管理机构作出的《限期退出公共租赁住房通知》之日起2个月内退出住房。超期退出的，由公共租赁住房运营管理机构依法定程序申请人民法院强制腾退，其行为记入住房信用档案：

- （一）申报材料不实，以欺骗方式取得公共租赁住房的。
- （二）在公共租赁住房从事经营或违法活动的。
- （三）将承租公共租赁住房转租、转借、转让的。
- （四）擅自改变承租公共租赁住房结构和住房用途的。
- （五）已不符合公共租赁住房保障条件但未退出的。
- （六）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。
- （七）违反租赁合同其他有关行为的。

第二十四条 承租人合同期满或终止租赁合同的应当及时退出。确有特殊困难的，经出租人同意，可给予适当过渡期限，过渡期限不超过2个月；应退出拒不退出公共租赁住房的家庭，公共租赁住房运营管理机构可依法定程序申请人民法院强制腾退，并记入住房信用档案。

第二十五条 承租人不按合同规定，逾期未缴纳租金的，出租人根据逾期时间可采取下列措施：

- （一）逾期6个月（含6个月）以内的，要求补缴租金并按《格尔木市公共租赁住房租赁合同》约定比例收取违约金。
- （二）逾期超过6个月的，补缴租金和违约金后解除租赁合同，由市住房和城乡建设局做出取消公共租赁住房保障资格认定，

责令其退出公共租赁住房，承租人应当自收到公共租赁住房运营管理公司作出的《限期退出公共租赁住房通知》之日起2个月内退出住房。

（三）不按期补缴租金和违约金的，通过司法途径追缴租金及违约金，超期退出的，由公共租赁住房运营管理公司依法定程序申请人民法院强制腾退。违约信息记入个人或单位的信用档案。

第二十六条 在应保尽保后，预留一定房源的前提下，空置公共租赁住房向其他人群出租，租金按照市场价租金标准收取。

（一）申请条件：在我市无自有住房的个人或家庭，其他经济状况均不限制。

（二）收件资料：申请人及共同申请人身份证、户口本、结婚证、承诺书、外部核查授权书、申请人及共同申请人不动产信息登记查询证明，非本地户籍人员除上述材料以外还需提供居住证。

（三）申请人类别：“其他”。

（四）申请流程：按照本办法第十三条规定执行，无特殊要求下不进行居民家庭经济状况核对，取消两级公示。

（五）审核要求：确保线上收件资料完整、清晰，公共租赁住房申请资料不再另行移交，各单位自行下载打印存档。

市场价租赁公共租赁住房管理工作按照本办法规定执行。

第二十七条 除已出售的廉租房，现我市政府持有产权的公共租赁住房不得上市销售或变相销售。

第五章 租赁补贴的发放与退出

第二十八条 符合保障条件的住房困难群体，以实物配租为主，在房源不足的情况下，低保家庭、低收入家庭、特殊救助家庭可通过申请住房租赁补贴自行租赁住房的方式，保障其基本居住需求。

第二十九条 昆仑经济技术开发区管委会，东城区行政委员会、西城区行政委员会、察尔汗行政委员会在每年 11 月份申报下一年租赁补贴发放计划。市住房和城乡建设局按照年度发放计划申请中央、省、州租赁补贴专项资金。

第三十条 享受租赁补贴家庭应签订租赁补贴协议，明确补贴标准、发放期限和停发补贴事项及违约责任等。租赁补贴按季度发放。

第三十一条 市住房和城乡建设局按户建立租赁补贴档案。每季度对补贴发放家庭的人口、收入、住房、财产等情况进行复核。对不再符合租赁补贴保障条件的家庭，应终止发放租赁补贴。对骗取、套取住房租赁补贴的，要依法依规进行追缴，五年内不得申请公共租赁住房，并记入住房信用档案。领取补贴期间申请实物配租公共租赁住房的，配租入住后的下一个月起停止发放租赁补贴。

第六章 运营管理

第三十二条 公共租赁住房应办理不动产权登记。政府投资

建设的公共租赁住房，产权归政府所有，由住房和城乡建设部门申请办理不动产权登记。共有产权的公共租赁住房，不动产登记部门应当在不动产权证书上注明共有产权人情况、房屋性质、土地使用权取得方式、出资比例等内容，并加注“共有产权”字样。

第三十三条 已购买公共租赁住房未缴纳土地收益、税费优惠和增值收益等相关价款的，可办理不动产登记。不动产登记部门应当在不动产权证书上注明房屋性质、土地使用权取得方式等内容，并加注“有限产权”字样。

第三十四条 公共租赁住房运营管理公司应加强公共租赁住房管理，积极推行市场化运行，引进社会信誉好的物业服务企业提供专业化的物业服务。

第三十五条 公共租赁住房物业服务费标准，由业主、承租人代表与物业服务单位参照市人民政府制定的物业服务收费标准相关文件，在物业服务合同中约定。承租人按照物业服务合同约定按时足额缴纳物业服务费。

承租人无正当理由，不按时缴纳物业服务费的，由物业服务单位催缴，并在所属物业服务区域公告栏内公告。拒不缴纳物业服务费的，由物业服务单位按有关规定处理。

第三十六条 政府投资建设的公共租赁住房及其共用部位、共用设施设备的维修、养护，由公共租赁住房运营管理公司负责。其它产权公共租赁住房及其共用部位、共用设施设备的维修、养护，由房屋所有权人负责。其中配售的公共租赁住房及其共用部

位、共用设施设备的维修、养护等由承购人负责。

第三十七条 公共租赁住房及其共用部位、共用设施设备的维修养护费用，主要通过配租住房及其配套商业服务设施的租金收入解决，不足部分由地方财政预算安排解决；政府与企业、保障对象等共建的公共租赁住房及其共用部位、共用设施设备的维修养护费用，由共有产权人按照出资比例分别承担。

第三十八条 保障对象退出公共租赁住房时，应当结清个人承担的房租费、物业费、暖气费、水费、电费、燃气使用费、通信费、宽带上网费、有线电视收视维护费等费用。

第七章 资金管理

第三十九条 公共租赁住房租金收入和售房收入优先用于房源筹集、租赁补贴发放、偿还公共租赁住房贷款本息及维修养护、管理等。维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入和售房收入及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。公共租赁住房运营管理公司负责合理测算下一年度公共租赁住房各项支出需求，市住房和城乡建设局做好项目库储备和项目前期准备工作，按照财政部门有关要求编制项目支出预算。

第四十条 政府建设公共租赁住房租金收入、售房收入、经营性收入以及由此产生的滞纳金、违约金、罚金、利息等，实行专账管理，专款专用，按照政府非税收收入管理规定全额缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。公共租赁住房运营管理公司，

收取公共租赁住房租金收入、经营性收入或售房收入，应当使用财政专用收据或税务票据。

第四十一条 政府建设的公共租赁住房租金收入，由市住房和城乡建设局委托公共租赁住房运营管理公司收取。与企业共建的公共租赁住房租金，由各企业自行收取并按照政府投资比例上交公共租赁住房运营管理公司。各类企事业单位和其他机构投资建设的公共租赁住房，其租金收入和其它各项营业性收入归投资者所有。

第四十二条 政府出售公共租赁住房所得价款和购房人取得完全产权时缴纳的土地收益等价款，以及政府在公共租赁住房项目中配建的商业服务等设施经营收入，全额缴入同级国库，专项用于公共租赁住房建设、运营、管理。

第八章 监督管理

第四十三条 市住房和城乡建设局、各级审核单位、公共租赁住房运营管理公司对公共租赁住房的使用情况，可采取以下措施实施监督检查：

（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情况作出说明、提供相关证明资料。

（二）在至少一名成年家庭成员在场的情况下，进入公共租赁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政策规定的行为予以制止并责令改正。

（五）法律、法规规定的其他措施。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与公共租赁住房有关的资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

市住房和城乡建设局、各级审核单位、公共租赁住房运营管理公司对在工作中知悉的公民个人信息应当予以保密，但依照有关法律、法规规定应当予以公开的除外。

第四十四条 公共租赁住房配租过程应当邀请人大代表、政协委员及新闻媒体等参与。

市住房和城乡建设局和其他有关部门、公共租赁住房管理机构及其工作人员行使职权，应当接受社会监督。

任何单位和个人可以对违反公共租赁住房相关政策规定的行为进行举报、投诉；市住房和城乡建设局和其他有关部门、公共租赁住房管理机构应通过设立和公布举报电话，畅通信访举报渠道。对群众反映的问题，要责成专人督办，限时办结。

第四十五条 市住房和城乡建设局要认真做好信息公开工作，在公共租赁住房的配租和住房租赁补贴发放过程中，要实行保障政策、审核程序、房源信息、保障对象、分配过程、分配结果、投诉处理公开制度，主动接受社会和群众监督。

第四十六条 公共租赁住房运营管理公司按照《住房城乡建

设部关于印发〈住房保障档案管理办法〉的通知》（建保〔2012〕158号）的要求，建立健全公共租赁住房档案和保障对象档案。

第四十七条 建立健全公共租赁住房信息系统，做好公共租赁住房基础资料的归档管理工作，实现公共租赁住房信息的及时、准确、全覆盖。加快建立住房保障、民政、公安、金融等部门的信息共享机制，不断提升公共租赁住房的科学化、专业化管理水平。

第四十八条 市财政局每年应当会同市住房和城乡建设局对本地区公共租赁住房应收租金的总额进行核定，并将租金收取情况作为单位部门目标责任考核内容。

第四十九条 市住房和城乡建设局及其他有关部门、公共租赁住房管理机构工作人员在住房保障工作中玩忽职守、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。

第九章 附 则

第五十条 本办法由市住房和城乡建设局会同相关部门负责解释。未尽事宜按照省、州公共租赁住房管理规定执行。

第五十一条 本办法自2025年6月5日起实施，有效期至2030年6月4日，2021年1月12日《格尔木市人民政府办公室关于印发〈格尔木市公共租赁住房管理办法〉的通知》（格政办〔2021〕6号）同时废止。