

西安市高陵区规划建设局
西安市高陵区发展和改革委员会
西安市高陵区财政局
西安市国土资源局高陵分局
西安市高陵区民政局
西安市高陵区物价局

文件

高规建住字〔2015〕389号

关于印发《西安市高陵区租赁型保障房建设管理 理实施办法（暂行）》的通知

各相关单位：

《西安市高陵区租赁型保障房建设管理实施办法（暂行）》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



西安市高陵区规划建设住房保障局



西安市高陵区发展和改革委员会



西安市高陵区财政局



西安市国土资源局高陵分局



西安市高陵区民政局



西安市高陵区物价局

2015年12月2日

西安市高陵区租赁型保障房建设管理 实施办法(暂行)

第一章 总 则

第一条 为完善本区住房保障体系，统筹廉租住房、公共租赁住房的建设管理，根据《廉租住房保障办法》(建设部等9部门令第162号)、《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)、《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》(建保〔2013〕178号)、《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》(建保〔2014〕91号)、《关于廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理的指导意见(试行)》(陕建发〔2013〕336号)、《关于印发〈西安市租赁型保障房建设管理实施办法(试行)〉的通知》(市房发[2014]146号)，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称租赁型保障房，是指政府提供政策支持，限定户型面积、供应对象和租金标准的保障性住房。

租赁型保障房的保障方式分为实物配租和租赁补贴。

实物配租是指政府提供住房，出租给符合条件的保障家庭，并按照保障家庭收入水平分档收取租金。租赁补贴是指未享受实物配租的城镇低收入住房困难家庭，自行租赁社会住房，由政府在一定时期内核发的货币补贴。

第三条 原城镇廉租住房和公共租赁住房统一纳入租赁型保障房管理，房源统筹使用、并轨运行。

第四条 租赁型保障房管理应当遵循“统筹房源、梯度保障、并轨运行”的原则实施。

第五条 区政府统筹全区租赁型保障房工作，对涉及全区租赁型保障房的重大事项进行决策、协调和监督。

区规划和住房保障局(以下简称“区住房保障主管部门”)是租赁型保障房行政主管部门。负责制定全区租赁型保障房政策及相关配套措施，负责督促、指导全区租赁型保障房保障工作；会同相关部门编制租赁型保障房建设规划和年度建设计划；负责组织全区租赁型保障房政策业务培训；负责组织和监督租赁型保障房房源筹集、资格审核、房屋分配、信息录入、档案管理、动态管理等工作。

区发改、建住、财政、国土、民政、物价、公安、工商、税务、公积金、统计、审计、监察等政府部门，按照各自职能负责相关工作。

第二章 规划建设

第六条 租赁型保障房规划应坚持科学合理、统筹发展的原则。由区住建局会同区发改、财政、国土等部门，根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和城市总体规划、住房建设规划、城镇化发展规划，综合考虑本区资源环境承载能力、需求状况、产业政策和人口政策，结合原廉租住房、公共租赁住房发展规划，编制本区租赁型保障房规划及年度建设计划，经区政府批准后向社会公布。

第七条 租赁型保障房的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文本应当按照国家和省市有关规定编制、审批。

租赁型保障房的规划选址应充分考虑保障对象的需求，统筹规划，合理选址，优先安排在交通便利、生活方便、市政基础设

施和公共服务设施相对完善的区域。确需在未建成区域规划布局租赁型保障房的，应在项目可行性研究报告和早期论证阶段，与住建局、规划、市政等相关科室进行沟通，确保保障性租赁住房竣工交付时，市政基础设施和公共服务设施同步到位。

第八条 租赁型保障房建设用地，应在土地供应计划中优先安排，并在土地利用年度计划中予以重点保障，确保供应。收回的闲置土地，优先用于租赁型保障房建设。租赁型保障房建设用地原则上以划拨方式供应。各类企业和机构也可利用自有土地建设，土地可采取划拨方式供应。

配建廉租住房统一纳入租赁型保障房管理，相关政策仍按《高陵县配建廉租住房实施细则》(高政办发〔2013〕142号)和《西安市易地配建廉租房建设资金管理办法》(市财发〔2013〕418号)文件规定执行。

第九条 租赁型保障房以满足基本居住需求为原则。新建成套租赁型保障房，套型建筑面积控制在60平方米以内；以集体宿舍形式建设的，应执行国家宿舍建筑设计规范，人均住房建筑面积不低于6平方米；非新建方式筹集的，要坚持小型、适用、满足基本住房需求的原则。

第十条 集中新建和易地集中配建的租赁型保障房项目，机动车位按照百平方米0.8个配置，非机动车位按照市政府有关规定执行。

租赁型保障房项目设计必须按规划要求配置足够的配套公共服务设施和市政公用设施。严格执行国家、省、市城市规划的技术规范及管理规定，并按照西安市居住区公建配套设施建设管

理实施细则要求，科学合理配置和建设公建配套设施。

第十一条 租赁型保障房项目应严格按照国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。

应积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动绿色、节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高建设整体水平，确保工程质量安全。工程项目实行分户验收制度和质量终身负责制。工程项目应设置保障性安居工程标识，建筑物显著位置设置质量责任永久性标牌，接受社会监督。

第十二条 租赁型保障房的房源筹集渠道主要包括：

- (一)区政府组织新建、改建、收购和收储社会房源的；
- (二)普通商品住房、经济适用住房；
- (三)各类企业和机构新建、收购和改建的；
- (四)经区政府批准由其它住房转换的；
- (五)社会捐赠及其他渠道筹集的。

第十三条 租赁型保障房实行“谁投资，谁所有”。产权应整体确权，由房屋登记部门在房屋所有权证上注明“租赁型保障房”字样及用地性质，不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记。经区政府批准后，可依法整体抵押、整体转让，转让后租赁型保障房性质不变。

区政府投资建设的租赁型保障房及其商业、公用等基础设施配套；商品房和经济适用住房配建的租赁型保障房，产权(包括土地、房产等)归区政府所有，登记在区住房保障主管部门名下，并按有关规定进行管理，未经区政府批准，不得抵押、担保、出借

和出售。

非区政府投资建设的租赁型保障房及其商业、公用等基础设施配套，产权登记在投资单位名下。政府直接或间接的投资补助所形成的资产，其产权管理有规定的从其规定。

第十四条 租赁型保障房建设免征城市基础设施配套费等各项行政事业性收费和政府性基金，其它建设、买卖、经营等环节的城镇土地使用税、土地增值税、契税、印花税、营业税、房产税等税收按照原廉租住房、公共租赁住房有关政策执行。

住建、电力、通讯、行政与企事业应对租赁型保障房适当减免入网、管网增容等经营性收费。各项税收按照规定从低征收。

第十五条 租赁型保障房资金来源与原廉租住房、公共租赁住房资金筹集渠道接轨，主要包括：

- (一)各级财政预算安排的专项资金；
- (二)提取贷款风险准备金和管理费用后住房公积金增值收益余额；
- (三)不低于 3% 的土地出让成交价款(含招、拍、挂、协议出让等)；
- (四)国家代地方发行的债券；
- (五)租赁型保障房及其配套商业设施的出租出售收入；
- (六)通过银行、住房公积金贷款等方式的建设融资，保险资金、信托资金和房地产信托投资基金；
- (七)其他方式筹集的资金。

第十六条 租赁型保障房资金的使用管理遵循“专项管理、专账核算、封闭运行、专款专用”的原则。严格按照规定用途使用，

不得截留、挤占、挪作他用，也不得用于平衡本级预算。

第十七条 中央、省级专项补助资金按照中、省补助资金相关管理规定使用。

第十八条 政府投资建设的租赁型保障房按照基本建设管理办理工程项目评审、竣工验收和决算。

第三章 申请与审核

第十九条 租赁型保障房应以已婚家庭、单亲家庭和单身人员为基本申请单位。每个申请家庭应当推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他家庭人员作为共同申请人。共同申请的家庭成员是指具有法定的赡养、抚养、收养关系，且共同生活的人员。

第二十条 租赁型保障房供应对象为本区城镇中等以下收入住房困难家庭和新就业职工、有稳定职业且在本区居住一定年限的外来务工住房困难人员。

中等收入家庭人均收入标准按照本区上年度城镇居民人均可支配收入确定。两人家庭人均收入标准上浮 10%，单身人员收入标准上浮 20%。

住房困难家庭人均住房面积标准按照本区上年度城镇人均住房建筑面积的 60% 确定。

区住房保障主管部门应根据上年度城镇居民人均可支配收入、人均住房建筑面积的变化情况，及时调整享受租赁型保障房待遇的准入标准，报区政府同意后公布执行。

第二十一条 申请租赁型保障房应当同时符合下列条件：

(一)具有本区城镇户籍的家庭及人员(不含在校大中专学生)；

或具有本区居住证，在本区连续缴纳社会保险半年以上、已与用人单位签订半年及半年以上的劳动合同、持有本区营业执照和税务部门完税证明 1 年以上、从事个体生产经营 1 年以上等情形之一的家庭及人员；

(二)家庭收入和人均住房面积符合准入条件的；

(三)单身人员须年满 18 周岁且在本区具有稳定工作及收入。

第二十二条 下列住房面积认定为申请家庭现有住房面积：

(一)本区私有住房(含已签订购房合同尚未入住或办理权属登记的住房)；

(二)本区承租的公有住房(直管公房、自管公房)；

(三)本区已达成拆迁安置补偿协议的安置住房，或采取货币补偿方式达成拆迁补偿安置协议未满 3 年(含)的原住房面积；

(四)其他实际取得的住房。

第二十三条 申请租赁型保障房，应向其户籍所在地的镇街人民政府、民政办或居住所在地的社区提出书面申请，并提交下列材料：

(一)高陵区租赁型保障房资格申请审核表；

(二)申请人及家庭成员身份证、户口簿；非本区城镇户籍的申请人还需提供居住证，及劳动(聘用)合同、社会保险缴纳证明、营业执照和完税证明、社区出具的连续从事 1 年以上个体生产经营证明其中之一；

(三)申请人及家庭成员签字的申请承诺及授权委托书；

(四)申请人及家庭成员的住房和收入证明；

(五)婚姻证明。配偶已去世的应提供死亡证明；离婚的应提

供离婚证、离婚协议书或法院离婚判决书;

(六)其他需要提供的材料。

第二十四条 申请租赁型保障房应按照以下程序办理:

(一)受理初审:社区 4 个工作日内完成公示、审核和信息录入并将审核资料及信息上报镇人民政府或街道办事处。

具有本区城镇户籍的申请人向户籍所在社区领取《西安市高陵区租赁型保障房资格申请审核表》,提出书面申请,并提交相关材料,逐级上报。

非本区城镇户籍的申请人向居住所在地或工作地所在社区领取《西安市高陵区租赁型保障房资格申请审核表》,提出书面申请,并提交相关材料。

社区收到申请人的申请材料后,对申请材料不齐全或者不符合法定形式的,应当场一次性告知申请人需要补正的全部内容。申请材料齐全并且符合法定形式的,即时公示 3 天,并在公示期内采取入户调查、单位核查、邻里走访等方式调查核实,调查属实的应在 1 个工作日内完成信息录入并将信息及纸质资料、初审意见报送镇人民政府或街道办事处。

(二)复审:镇人民政府或街道办事处 5 个工作日内完成审核和信息录入并将审核资料及信息上报区住房保障主管部门。

镇人民政府或街道办事处收到审核材料后,核查资料是否齐全、是否符合要求,对社区调查意见有异议的进行调查落实。经初审不符合申请条件的,应书面告知社区;经初审无异议或异议不成立的,应在 2 个工作日内将申请材料、复审意见报送区住房保障主管部门。

(三)终审：区住房保障主管部门8个工作日内完成公示、联审、终审、信息录入并将终审意见逐级返还申请人。

区住房保障主管部门收到审核资料后即时公示3日；核查资料是否齐全、是否符合要求，对复审意见有异议或本级公示有异议的进行调查落实。经终审不符合申请条件的，应书面告知镇人民政府或街道办事处；经终审无异议或异议不成立的，应在5个工作日内填写终审意见并逐级返还申请人。

第二十五条 《西安市高陵区租赁型保障房资格申请审核表》自核准之日起有效期三年，期满未享受住房保障的可重新申请。

第二十六条 用工单位集体申请租赁型保障房的，由申请单位受理初审并公示，提交单位所在地镇人民政府或街道办事处复审、区住房保障主管部门终审。

第二十七条 各类企业和机构投资建设的租赁型保障房，可优先保障本单位的员工，保障对象资格由房屋所有权单位审核，报区住房保障主管部门备案后执行。

第四章 配租管理

第二十八条 租赁型保障房配租遵循公开、公平、公正的原则，在综合考虑保障对象的住房困难程度、收入水平、申请顺序、保障需求的基础上，实行轮候制度。

第二十九条 有下列情形之一的特殊申请人，在轮候时予以优先保障：

- (一)享受城镇最低生活保障和低收入保障的家庭；
- (二)符合原廉租住房保障条件的家庭；
- (三)孤寡老人或申请家庭成员中有属于残疾、重点优抚对象

的;

(四)申请家庭成员中有获得省、市、区级及省、市、区级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、劳动模范称号的;

(五)申请家庭成员中有在服兵役期间荣立二等功、战时荣立三等功及以上的;

(六)区政府规定的其他情形。

第三十条 租赁型保障房配租按照以下程序进行:

(一)公告: 区住房保障主管部门通过报纸、政府网站等媒体发布租赁型保障房房源公告, 内容包括房屋位置、数量、结构、户型、租金标准及配租时间、地点、方式等;

(二)登记: 取得租赁型保障房租赁资格的申请人持相关手续到规定的地点办理登记手续;

(三)入围: 区住房保障主管部门会同相关部门对已登记的轮候家庭进行资格复核, 按照轮候优先次序确定入围名单并向社会公示;

(四)摇号: 在公证机关、媒体、民政部门、申请人代表的监督下, 以公开摇号方式确定配租房号;

(五)签约: 申请人与区住房保障主管部门签订《西安市高陵区租赁型保障房租赁合同》及《入住公约》;

(六)入住: 申请人持区住房保障主管部门开具的《入住通知单》, 在规定时限内办理物业管理等交房入住手续。

第三十一条 《西安市高陵区租赁型保障房租赁合同》为一般性不动产租赁合同, 租赁双方应遵照《合同法》的规定签订并执行。租赁合同期限为3年, 合同内容应载明房屋的基本情况、租

金标准、租金收取方式、租赁期限、履约保证、合同解除、违约责任以及双方权利义务等。承租人应当按照租赁合同约定及时缴纳租金和其他费用，合法使用住房。

第三十二条 租赁型保障房承租人及其家庭成员对配租的住房不享有收益权、处分权，占有权。

第三十三条 租赁型保障房承租人应保护好房屋及其设备并合理使用，不得改变房屋用途，不得损毁、破坏、擅自装修和改变房屋结构、配套设施，若因使用不当或人为原因造成房屋及其设备的损坏，承租人应负责修复并依法承担相关费用。

承租人基于对房屋的合理使用所添置的房屋附属物退租时不予补偿。

第三十四条 租赁型保障房承租人应及时向供水、供电、燃气、有线电视、电信、卫生、物业管理等部门申请办理开户及变更等相关手续，相关费用由承租人按照相关规定承担，自行缴纳。

第五章 租金管理

第三十五条 租赁型保障房租金以单套建筑面积计算，租金含物业管理、维修养护和折旧费。租赁型保障房租金标准实行差别化管理。

第三十六条 租赁型保障房的基础租金由区住房保障主管部门会同财政、物价部门按照同地段、同品质类似房屋市场租金的 90% 确定。基础租金实行动态管理，适时向社会公布。

第三十七条 承租政府筹集的租赁型保障房的保障家庭，按照家庭类型和收入分档收取租金。

城镇最低生活保障家庭、低收入保障家庭及家庭人均收入低

于上年度城镇人均可支配收入 40% 的城镇户籍家庭，其租金标准按照廉租住房租金标准执行。

家庭人均收入低于上年度城镇人均可支配收入 80% 的，其租金标准按照基础租金的 80% 执行。

家庭人均收入低于上年度城镇人均可支配收入的，其租金标准按照基础租金执行。

第三十八条 承租租赁型保障房的城镇最低生活保障家庭，符合以下条件之一的，经住房保障部门审批，租金减半收取。

(一) 申请人或配偶年满 60 周岁无经济来源或生活特别困难的家庭；

(二) 申请人或配偶为一级残疾且丧失劳动能力的；

(三) 省、市、区总工会认定的特困职工。

第三十九条 区政府投资建设的租赁型保障房商业、公用等配套设施的出租，由区住房保障主管部门通过公开招租方式确定承租人和租金标准。

第四十条 区住房保障主管部门或具有产权的非财政投资单位通过招标确定具有相应资质的物业服务企业负责租赁型保障房的物业管理、租金收缴、受托资金管理以及保障对象的日常管理。

独立租赁型保障房小区的住宅、商业、配套公共服务设施和市政公用设施的物业管理，只能确定一个物业服务企业统一管理，不得拆分管理。

第四十一条 租赁型保障房租金的收缴、使用管理按照《西安市保障性住房租金管理办法》(市财发〔2012〕1280 号)文件规

定执行。

第六章 动态管理

第四十二条 租赁型保障房承租人出现下列情形之一的，应当按规定退出保障或调整租金标准：

- (一)家庭收入已超过规定标准的；
- (二)承租人通过购买、获赠、继承等方式拥有其它住房的；
- (三)出现不符合保障条件的其它情形的。

第四十三条 租赁型保障房承租人的保障资格每年审查一次，每三年重新申请。承租人应当在租赁合同期满之日前3个月提出续约申请，并进行资格期满审查。

承租人不按规定进行资格期满审查的，解除租赁合同，结清有关费用并腾退住房。暂时无法腾退的，给予6个月的过渡期，过渡期租金按照基础租金执行。过渡期内，承租人备齐资料并按照规定程序通过核查的，过渡期满后重新签订租赁合同并按照规定租金标准执行；过渡期内，保障对象未按规定进行资格核查或未通过资格核查的，过渡期满后结清有关费用并腾退住房。

第四十四条 承租人因家庭收入、资产、人口、住房等条件发生变化而影响保障资格和租金标准的，承租人应自改变之日起30日内如实向户籍(居住地)所在社区申报，社区、街办/镇人民政府、区住房保障主管部门按照规定程序核定。

第四十五条 租赁型保障房的动态调整按照以下方式进行：

(一)家庭人均月收入发生变化，但仍符合租赁型保障房收入标准的，其租金标准相应调整，自调整下月起计租。

(二)家庭人均月收入超出租赁型保障房收入标准的，取消保

障资格，承租人应在 30 日内结清有关费用并腾退住房。暂时无法腾退的，经申请给予 1 年的过渡期，过渡期租金按照市场租金计租。过渡期满，承租人需腾退住房，确实无法腾退的，经申请改按市场租金的 110 % 计租。不提出续租申请的，必须腾退住房。

(三)因购买、受赠、继承或通过其他途径获得住房且家庭人均住房面积不再符合标准的，取消保障资格，承租人应在 30 日内结清有关费用并腾退住房。暂时无法腾退的，经申请给予 1 年的过渡期，过渡期租金按照市场租金的 110 % 计租，过渡期满，必须腾退住房。

承租人拒不腾退住房或不按规定缴交租金的，由区住房保障主管部门作出限期腾退住房或缴纳租金的行政决定，拒不执行的，依法向人民法院申请执行。

第七章 监督管理

第四十六条 区住建局、各镇、街人民政府、管委会应建立健全租赁型保障房档案管理制度、合同管理制度、租金管理制度、动态管理制度、维修管理制度及信息公开制度，确保租赁型保障房管理工作的公开、公平、公正、有序和高效。

第四十七条 区住建局、各镇、街人民政府、管委会履行以下监督管理职责：

(一)负责租赁型保障房管理业务培训、巡查和监督；

(二)负责承租家庭入住、退出的登记管理；

(三)负责租赁型保障房日常使用的监督检查；

(四)负责承租人的户籍、家庭人口、收入、资产、住房等变动情况的核查；

(五)其他监督管理职责。

第四十八条 申请人虚报、瞒报或提供虚假证明材料骗取租赁型保障房的，取消其保障资格，收回住房并追回租金差额，计入个人不良信用档案，申请人及共同申请人自资格取消之日起5年内不得再次申请住房保障；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

对于出具虚假证明的单位或个人，由住房保障部门提请其上级主管部门或其他监管部门追究相关责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第四十九条 有下列情形之一的，取消承租人保障资格，收回住房，申请人及共同申请人自资格取消之日起5年内不得再次申请住房保障；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任：

(一)承租人转租、转借、擅自调换的；

(二)无正当理由连续拖欠租金3个月或累计拖欠租金6个月的；

(三)无正当理由连续空置6个月以上的；

(四)改变房屋使用性质或擅自扩建、加建、改建、装修的；

(五)故意损坏承租的住房及其附属设施、设备的；

(六)在承租住房内或其公共部位存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品等危害公共安全物品，经住房保障主管部门或其委托的物业管理单位警告后不及时整改的；

(七)其他违反法律、法规规定的情形。

第五十条 承租人在合同期满或终止租赁合同的，应当及时退出，拒不腾退的，按合同约定处理，并在适当范围内公告，必

要时可向人民法院起诉。

第五十一条 申请人对有关部门的审核结论、分配结果以及其他具体行政行为不服的，可以向上一级住房保障部门投诉、申诉，或依法申请行政复议。

第五十二条 有关行政管理部门的工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害申请人、承租人合法权益的，由其所在单位或者上级主管部门给予处分，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第八章 附 则

第五十三条 本办法实施前已签订廉租住房租赁合同且未到期的，按原合同约定执行。合同到期后，审查符合租赁型保障房准入条件的，改签租赁型保障房租赁合同，纳入租赁型保障房管理；审查不符合承租租赁型保障房准入条件的，按照本办法第六章有关规定执行。

第五十四条 未享受实物配租的城镇低收入住房困难家庭，仍按原廉租住房租赁补贴政策规定，继续发放租赁补贴，其准入标准、申请程序、补贴标准、发放程序等保持不变，由其自行租赁社会住房。

第五十五条 收储社会房源作为公共租赁住房与租赁型保障房的准入标准接轨，其收储房源、资格审核、配租管理、补贴标准、补贴发放、动态管理等仍按原政策规定执行，统称为收储社会房源作为租赁型保障房。

第五十六条 本办法自发文之日起执行。

