

# 郑州市人民政府文件

郑政文〔2010〕212号

---

## 郑州市人民政府 关于印发郑州市公共租赁住房暂行管理办法的 通 知

各县(市、区)人民政府,市人民政府各部门,各有关单位:

《郑州市公共租赁住房暂行管理办法》已经市人民政府第30次常务会议研究通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。



# 郑州市公共租赁住房暂行管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为完善我市多层次住房供应和保障体系,根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发〔2010〕10号)、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4号)和《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保〔2010〕87号),结合我市实际,制定本办法。

**第二条** 公共租赁住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,面向本市中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和来郑务工人员等供应的政策性租赁住房。

**第三条** 本市市区建成区(不含上街区)范围内公共租赁住房的规划、建设、分配、使用及管理,遵循本办法。

**第四条** 公共租赁住房建设管理工作坚持政府组织、社会参与、市场运作、多元投资、统筹发展、依法管理的原则。

**第五条** 市房管部门负责本市公共租赁住房管理工作并组织实施。

市发展改革、城乡建设、财政、规划、国土资源、物价、民政、人社、公安、税务、金融、监察等有关部门各司其职,共同做好公共租

赁住房管理工作。

各区人民政府,郑东新区、郑州高新区、郑州经济开发区、郑州航空港区管委会负责本辖区内公共租赁住房的建设管理工作。

各乡镇人民政府(街道办事处)及区房管、民政等部门依照本办法规定,分别负责本辖区内公共租赁住房申请的受理、审核等工作。

## 第二章 建设管理

**第六条** 市人民政府组织市房管、发展改革、城乡建设、规划、国土资源、人社、民政、财政、公安等部门,依据本市国民经济、社会发展规划、住房建设规划和住房保障规划,编制本市公共租赁住房发展规划。

市房管部门会同市发展改革、规划、国土资源、城乡建设等部门,根据公共租赁住房发展规划和社会需求,编制本市公共租赁住房建设年度计划,报市人民政府批准后实施,并作为年度建设目标任务分解的主要依据。

**第七条** 公共租赁住房的房源主要包括:

- (一)政府投资建设或委托建设的;
- (二)商品住房、经济适用住房以及城中村、旧城、棚户区改造项目中配套建设的;
- (三)企业和其他社会机构建设的;
- (四)廉租住房和公有住房按照有关规定转换的;

(五)社会捐赠及其他渠道筹集的。

**第八条** 新建公共租赁住房应当统筹规划、合理布局、配套建设,充分考虑住房困难家庭对交通等基础设施条件的要求,采取集中建设和在商品住房、经济适用住房以及城中村、旧城、棚户区改造项目中配套建设的方式进行。

**第九条** 成套建设的公共租赁住房,单套建筑面积要严格控制在60平方米以下。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房,应严格执行《宿舍建筑设计规范》有关规定,建筑面积控制在40平方米以下。

**第十条** 公共租赁住房建设用地纳入本市年度土地供应计划,并优先保障供应。

政府投资建设或委托建设的公共租赁住房,建设用地按照划拨方式供应。其他方式投资的公共租赁住房,建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。

**第十一条** 商品住房、经济适用住房以及城中村、旧城、棚户区改造项目中配建公共租赁住房的,应将配建面积、套型结构、装修标准等内容作为土地出让的前置条件或在《土地划拨决定书》中予以明确。

**第十二条** 大中型企业、产业园区以及高校等各类企业和社会机构在符合城市总体规划、控制性详细规划以及专项规划的前提下,可利用自用土地建设单位租赁住房。需要改变土地用途的,应当按照有关规定变更为住宅用地后,方可进行建设。



**第十三条** 公共租赁住房 and 单位租赁住房的建设单位,应当在办理建设工程规划许可前,持下列材料向市住房保障和房地产管理部门核实项目建筑总面积、单套建筑面积、户型比例及商业网点用房建筑面积:

- (一)法人资格证明;
- (二)工商营业执照;
- (三)项目建设计划文件;
- (四)银行出具的资本金证明;
- (五)建设用地规划许可证;
- (六)项目规划总平面图及标准层、非标准层平面图;
- (七)商业网点用房、物业管理用房比例。

市房管部门应当自收到申请之日起 10 日内出具核实意见。

**第十四条** 公共租赁住房实行“谁投资、谁所有”,投资者权益可依法转让。

政府直接投资建设或委托建设及出资回购的公共租赁住房不得出售。

利用出让土地建设并享受政府减免行政事业性收费和经营服务性收费优惠政策的项目,租赁期限满 5 年的,可以补缴相关减免费用后向符合公共租赁住房保障条件的家庭出售。

**第十五条** 经济适用住房项目中配建的公共租赁住房,由政府回购,回购价格按照市物价部门核定的经济适用住房基准价格加上房屋装修费用计算。

商品住房以及城中村、旧城、棚户区改造项目配套开发部分中配建的公共租赁住房,由开发企业按照本办法规定实施经营。

**第十六条** 公共租赁住房建设,应当积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备,推动节能、省地、节水、节材及环境保护工作,提高住宅建设整体水平。

**第十七条** 公共租赁住房项目的竣工验收和保修,必须按照国家有关规定规范执行;装修标准按《郑州市廉租住房保障办法》规定的廉租住房装修标准执行。

**第十八条** 公有住房转换为公共租赁住房的工作程序由市房产管理部门会同有关部门另行制订。

### 第三章 申请与准入

**第十九条** 同时具备下列条件的中等偏下收入家庭可以申请租赁公共租赁住房:

(一)家庭成员中至少有1人取得本市常住户口3年以上;家庭成员有户口迁入的,迁入时间必须在2年以上;

(二)无自有住房或未租住公有住房;

(三)家庭人均月收入低于城镇居民最低生活保障标准的5倍。

单身人员,除应当符合前款规定条件外,申请租赁公共租赁住房时,年龄应满28周岁。

**第二十条** 同时具备下列条件的新就业职工可以申请租赁公

共租赁住房：

(一)具有本市常住户口；

(二)已与用人单位签订劳动(聘用)合同；

(三)月工资低于城镇居民最低生活保障标准的5倍；

(四)本人及其父母在本市市区范围内无自有住房且未租住公有住房。

**第二十一条** 同时具备下列条件的来郑务工人员可以申请公共租赁住房：

(一)连续缴纳社会保险1年以上或累计缴纳社会保险3年以上；

(二)已与用人单位签订2年以上的劳动合同；

(三)月工资低于城镇居民最低生活保障标准的5倍；

(四)在本市市区范围内无自有住房；

(五)非本市的户籍证明。

**第二十二条** 中等偏下收入家庭申请租赁政府产权公共租赁住房的,以家庭为单位,申请人与共同申请的家庭成员间应具有法定的赡养、扶养、抚养关系。

**第二十三条** 申请租赁公共租赁住房时,应向户籍所在地的乡镇人民政府或街道办事处提出申请,按照《郑州市经济适用住房管理办法》的有关规定进行资格认定,并提交下列材料：

(一)《郑州市市区公共租赁住房申请表》；

(二)家庭成员身份证件、户口簿；

- (三)月收入证明；
- (四)婚姻状况证明；
- (五)住房情况证明；
- (五)市人民政府规定的其他材料。

对审核无异议的家庭,由市房管部门发放《郑州市公共租赁住房租赁资格证》(以下简称《资格证》),顺序号由信息系统在区房管部门复审后自动生成。

**第二十四条** 新就业职工和来郑务工人员申请租赁政府产权公共租赁住房的,由用人单位统一向单位所在地的街道办事处或者乡、镇人民政府提出书面申请,参照《郑州市经济适用住房管理办法》的有关规定进行资格认定,并提交下列材料:

- (一)《郑州市市区公共租赁住房申请表》;
- (二)申请人员身份证、户口簿(户籍证明)、学历证明、劳动(聘用)合同、社会保险缴纳证明等;
- (三)申请单位出具的担保书和申请人员的收入证明;
- (四)申请单位营业执照等;
- (五)其他需要提供的相关材料。

**第二十五条** 对审核无异议的人员,由申请单位根据被批准的人员名单,重新编制组合租赁方案后,报区房管部门实施轮候。

## 第四章 配租管理

**第二十六条** 公共租赁住房租金标准由市物价部门会同市财

政、住房保障和房地产管理部门依据经济社会发展水平、供应对象支付能力以及市场租金水平等因素综合确定,原则上控制在市场价租金水平的 70% 以内。

公共租赁住房租金标准按年度实行动态调整,每年向社会公布一次。

**第二十七条** 公共租赁住房租金按照产权性质,实施差别化收取。

具有政府产权以及政府委托建设的公共租赁住房,按照政府公布的租金标准收取。

商品住房和城中村、旧城、棚户区改造项目中配建的公共租赁住房,可以根据政府公布的租金标准适当上浮,但上浮幅度不得超过 20%。

**第二十八条** 政府产权的公共租赁住房,主要向中等偏下收入住房困难家庭(包括非实物配租的廉租住房保障家庭)、新就业职工和来郑务工人员供应,并实行分类轮候制度。

公共租赁住房租金收入实行专户管理,日常管理、维修费用以及空置期间的物业费用从租金收入中列支。房屋由所在辖区的区房管部门统一负责管理。

**第二十九条** 中等偏下收入住房困难家庭的配租,由区房管部门依据辖区内公共租赁住房房源情况,按照《资格证》的顺序号组织申请人进行选房。住房选定后,由区房管部门与申请人签订《郑州市公共租赁住房租赁合同》,办理入住手续。

新就业职工和来郑务工人员的配租,由区房管部门对辖区内批准的申请单位按申请顺序安排房源。配租对象确定后,由区房管部门与申请单位、新就业职工签订《郑州市公共租赁住房租赁合同》,按照组合租赁方案办理入住手续。申请单位应建立租金支付或租金汇缴制度,承租人拖欠租金和其他费用的,可从其工资收入中直接划扣。

**第三十条** 公共租赁住房租赁合同期限为 3 年。合同中应当明确下列内容:

- (一)房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况;
- (二)租金及其支付方式;
- (三)物业管理费、水电费、电梯费等费用的支付方式;
- (四)房屋用途和使用要求;
- (五)租赁期限;
- (六)房屋维修责任;
- (七)停止公共租赁住房保障的情形;
- (八)违约责任及争议解决办法;
- (九)其他约定。

**第三十一条** 3 人(含)以下家庭原则上只能租赁 40 平方米以下的公共租赁住房。

**第三十二条** 公共租赁住房只能用于承租人自住,不得出借、转租或闲置,也不得用于从事其他经营活动。

**第三十三条** 取得《资格证》的申请人发生以下情况之一的,

视同放弃租赁资格,2年内不得再次申请:

- (一)未在规定的时问、地点参加选房的;
- (二)参加选房但拒绝选定住房的;
- (三)已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的;
- (四)签订租赁合同后放弃租房的;
- (五)其他放弃入围资格的情况。

**第三十四条** 承租公共租赁住房的中等偏下收入家庭,家庭收入、人口、住房等情况发生变化的,应当自发生变化之日起30日内如实向户籍所在地的乡镇人民政府或街道办事处提交书面材料。乡镇人民政府或街道办事处应当根据实际情况重新审核,对不符合申请条件的家庭及时报区房管部门进行复核登记并安排退出。

承租公共租赁住房的新就业职工和来郑务工人员发生变动时,申请单位应当及时向乡镇人民政府或街道办事处以及区房管部门进行变更登记。

**第三十五条** 租赁公共租赁住房实行年度复查制度。复查工作由区房管部门具体实施。对中等偏下收入的承租人,主要对其申报的家庭收入、人口及住房变动情况进行复查;对新就业和来郑务工的承租人,由用人单位向区房管部门提供材料,配合做好复查工作。

**第三十六条** 复查后仍符合公共租赁住房申请条件的,可以继续承租至合同期满;合同期满时仍符合租赁条件并愿意继续承

租的,应在合同期满前 3 个月重新提出申请,并重新与区房管部门签订租赁合同。

复查后,符合廉租住房保障条件的,可以按照《郑州市廉租住房保障办法》有关规定,申请廉租住房保障。不符合公共租赁住房申请条件的,应当退出租住的公共租赁住房。退出确有困难的,经区房管部门同意,可以申请最长不超过 6 个月的延长租住期。延长期内,按同区域同类住房市场价格收取租金。

**第三十七条** 商品住房以及城中村、旧城、棚户区改造项目中配建的公共租赁住房,由开发企业向取得《资格证》的中等偏下收入家庭和已经批准尚在轮候的用人单位出租,并按照有关规定签订租赁合同。

企业和其他社会机构建设的单位租赁住房,由房屋所有权单位负责运营。

## 第五章 优惠政策

**第三十八条** 政府投资建设的公共租赁住房,需要使用住房公积金贷款的,按照国家有关规定执行。

**第三十九条** 企业和其他社会机构建设的单位租赁住房,供应对象按照本办法规定纳入统一管理的,可以享受公共租赁住房建设和运营的相关优惠政策。

**第四十条** 新建公共租赁住房项目,国家和省明文规定不得减、免之外的其他行政事业性收费予以免收;市人民政府规定权限



范围内的经营服务性收费减半征收。

**第四十一条** 政府委托建设的公共租赁住房,通过直接投资、资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式,加大对公共租赁住房建设和运营的投入。

**第四十二条** 市、区政府建设或回购公共租赁住房所需资金,由市、区房管部门会同建设单位编制项目投资建设计划,由市、区财政部门予以保障,并依据项目进度审核拨付。

**第四十三条** 配建公共租赁住房的经济适用住房项目以及利用自用土地建设的单位租赁住房项目,配套建设商业网点的,商业网点用房建筑面积不得超过建筑总面积的 8%,并按照商业用地依法办理相关手续。

**第四十四条** 公共租赁住房建设和运营的税收优惠政策按照国家有关规定执行。

**第四十五条** 社会捐赠住房作为公共租赁住房的,按照国家规定的有关税收优惠政策执行。

**第四十六条** 符合廉租住房保障条件的家庭承租公共租赁住房的,可以申请廉租住房租赁补贴。

**第四十七条** 公共租赁住房项目的水、电、气、暖等公用事业建设和收费标准参照居住类房屋标准执行,并按照居民生活用水、用电、用气、用暖标准计价。

## 第六章 监督管理

**第四十八条** 公共租赁住房承租人不得擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能和内部结构。

承租人可根据生活需要添加生活设施,自行添加的生活设施在退租时不予补偿。

**第四十九条** 公共租赁住房承租人有下列情形之一的,解除租赁合同,收回其承租的公共租赁住房:

(一)采用虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入以及住房等欺骗方式取得租赁公共租赁住房资格的;

(二)经复查不再符合公共租赁住房申请条件的;

(三)根据租赁合同的约定或者法律规定应当收回公共租赁住房的。

有前款第(一)项行为的,由区房管部门责令其按同区域同类住房的市场租金补交房租,并记入个人信用联合征信系统,3年内不得申请租赁公共租赁住房。

**第五十条** 承租人在延长期届满后拒不退出公共租赁住房的,区房管部门可依法申请人民法院强制搬迁,记入个人信用联合征信系统,5年内不得享受我市住房保障政策。

**第五十一条** 公共租赁住房经营单位违反本办法规定,擅自提高公共租赁住房租金标准的,由价格主管部门依法查处。

**第五十二条** 公共租赁住房建设单位有下列行为之一的,5年内不得参与公共租赁住房建设活动,并由市房管、国土资源、规

划、城乡建设等部门根据有关法律、法规规定进行处罚：

(一)擅自改变公共租赁住房土地用途的；

(二)擅自销售公共租赁住房的；

(三)擅自改变公共租赁住房单套建筑面积和套型结构比例的。

**第五十三条** 房管部门或者其他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、索贿受贿或者侵害公共租赁住房申请人、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。

## 第七章 附 则

**第五十四条** 为促进城市建设和经济发展，引导产业结构优化升级，面向重点发展产业从业人员建设的公共租赁住房，经市人民政府批准，可以参照本办法执行。

**第五十五条** 各县(市)、上街区政府可以结合本地实际情况，参照本办法执行。

郑东新区、郑州高新区、郑州经济开发区、郑州航空港区管委会参照本办法的资金筹措及使用规定，自行筹措建设资金。

**第五十六条** 本办法自 2010 年 9 月 1 日起施行。

**主题词:**经济管理 住宅 租赁 通知

---

主办:市房管局

督办:市政府办公厅五处

---

抄送:市委各部门,郑州警备区。

市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院。

---

郑州市人民政府办公厅

2010年8月17日印发

---