

马府办发〔2025〕9号

**马边彝族自治县人民政府办公室
关于印发《马边彝族自治县公共租赁住房管理
实施办法》的通知**

各乡镇人民政府，县级有关部门：

《马边彝族自治县公共租赁住房管理实施办法》已经县政府同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

马边彝族自治县人民政府办公室

2025年10月27日

马边彝族自治县公共租赁住房管理实施办法

第一章 总则

第一条 为建立健全住房保障制度，切实解决中低收入家庭住房困难，促进住房保障体系健康发展，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）及《乐山市主城区公共租赁住房管理实施办法》（乐住建发〔2023〕5号）的相关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于马边彝族自治县行政区域范围内的公共租赁住房申请、配租、运营、使用、退出和管理。乡镇、学校及红旗公共租赁住房参照本办法自行管理。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指以限定建设标准和租金水平，面向符合条件的城镇低收入家庭、城镇中等偏下收入家庭、农民工、外来务工、经县政府认定的特殊人员和政策文件规定的其他人员出租的保障性住房。其来源包括：政府投资新建的住房；政府购买和租赁的住房；政府依法收回、回购、没收的住房；普通商品住房项目中按一定比例配建的公共租赁住房；其他由政府提供政策支持、社会力量投资建设的公共租赁住房。

第四条 公共租赁住房的分配和管理应当遵循公开、公平、公正原则，实行严格准入和退出机制。

第五条 公共租赁住房实行租赁补贴、实物配租两种保障方式。申请人根据家庭的需求选择其中一种保障方式，两种保障方式不可同时享受。

第六条 马边彝族自治县住房和城乡建设局（以下简称县住建局）是公共租赁住房建设和管理工作的行政主管部门，负责公

共租赁住房政策制定、组织协调、房源筹集、审批、配租，对公共租赁住房的使用情况实施监督检查等工作。

申请人户籍所在社区负责公共租赁住房的申请受理和初审工作；民建镇人民政府负责公共租赁住房申请的复审工作；县住建局负责公共租赁住房的审批、配租、对公共租赁住房的使用情况实施监督检查工作。

县纪委监委、县发展改革局、县公安局、县民政局、县财政局、县人社局、县自然资源局、县行政审批局、县税务局、县住房公积金管理中心、县不动产登记中心等县级相关部门按照职责分工，协同做好公共租赁住房的相关工作。

第七条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。住房保障主管部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二章 申请与审核

第八条 公共租赁住房实行自愿申请、分级审核、分批公示、轮候配租、动态管理的制度。

第九条 申请公共租赁住房实物配租的，若申请人单独申请的，以申请人本人条件判定是否符合申请条件；有共同申请人的，以申请人主张的与其在县城行政区域范围内共同生活的家庭成员（配偶、父母、子女）作为共同申请人（以下统称：共同申请人），一并判定是否符合申请条件。符合条件的，确定为轮候对象，轮候期一般不超过5年。公共租赁住房应从低端保起，优

先保证低收入家庭及时获得住房保障。

第十条 申请公共租赁住房租赁补贴的，应当同时具备以下条件：

（一）城镇低收入家庭应同时具备以下条件：

1. 申请人及共同申请人在马边彝族自治县城镇范围内，具有3年以上城镇户籍，且实际居住；

2. 申请人及共同申请人月人均收入在城市居民最低生活保障标准的2倍（含）以内；

3. 申请人及共同申请人在马边彝族自治县城镇范围内无自有住房或人均城镇住房建筑面积低于16平方米（含），无经营性用房，且3年内无房产转让记录；

4. 申请人及共同申请人名下无汽车；

5. 申请人及共同申请人名下无营业执照。

（二）城镇中等偏下收入家庭应同时具备以下条件：

1. 申请人及共同申请人在马边彝族自治县城镇范围内，具有城镇户籍3年以上，且实际居住；

2. 申请人及共同申请人月人均收入在城市居民最低生活保障标准的5倍（含）以内；

3. 申请人及共同申请人在马边彝族自治县城镇范围内无自有住房或人均城镇住房建筑面积低于16平方米（含），无经营性用房，且3年内无房产转让记录；

4. 申请人及共同申请人名下若有用于生产经营的汽车登记，

其购置价应低于 12 万元。

5. 申请人及共同申请人名下无营业执照。

第十一条 申请公共租赁住房实物配租的，申请人按不同类别应当具备以下条件：

（一）城镇低收入家庭应同时具备以下条件：

1. 申请人及共同申请人在马边彝族自治县城镇范围内，具有 3 年以上城镇户籍，且实际居住；

2. 申请人及共同申请人月人均收入在城市居民最低生活保障标准的 2 倍（含）以内；

3. 申请人及共同申请人在马边彝族自治县城镇范围内无自有住房或人均城镇住房建筑面积低于 16 平方米（含），无经营性用房，且 3 年内无房产转让记录；

4. 申请人及共同申请人名下无汽车；

5. 申请人及共同申请人名下无营业执照。

（二）城镇中等偏下收入家庭应同时具备以下条件：

1. 申请人及共同申请人在马边彝族自治县城镇范围内，具有马边彝族自治县城镇户籍 3 年以上，且实际居住；

2. 申请人及共同申请人月人均收入在城市居民最低生活保障标准的 5 倍（含）以内；

3. 申请人及共同申请人在马边彝族自治县城镇范围内无自有住房或人均城镇住房建筑面积低于 16 平方米（含），无经营性用房，且 3 年内无房产转让记录；

4. 申请人及共同申请人名下若有用于生产经营的汽车登记，其购置价应低于 12 万元。

5. 申请人及共同申请人名下无营业执照。

（三）农民工家庭。指在马边彝族自治县城镇范围内稳定就业的非城镇户籍的家庭（个人）。必须同时具备以下条件：

1. 在马边彝族自治县城镇范围内应有稳定工作，并连续缴纳社会养老保险金 6 个月以上或与用人单位签订 1 年以上劳动或劳务合同。由用人单位出具盖有公章的务工证明、收入证明，并由申请人作出收入真实承诺；

2. 户籍不在马边彝族自治县城镇范围内的申请人须持有马边彝族自治县城区《居住证》或居住证明。

3. 申请人及共同申请人月人均收入在城市居民最低生活保障标准的 5 倍（含）以内；

4. 申请人及共同申请人在马边彝族自治县城镇范围内无城镇住房或人均城镇住房建筑面积低于 16 平方米（含）；

5. 申请人及共同申请人名下若有用于生产经营的汽车登记，其购置价应低于 12 万元。

6. 申请人及共同申请人名下无营业执照。

（四）外来务工家庭。指在马边彝族自治县城镇范围内稳定就业的外来城镇户籍家庭（个人）。必须同时具备以下条件：

1. 在马边彝族自治县城镇范围内应有稳定工作，并连续缴纳社会养老保险金 6 个月以上或与用人单位签订 1 年以上劳动或劳

务合同。由用人单位出具盖有公章的务工证明、收入证明，并由申请人作出收入真实承诺；

2. 户籍不在马边彝族自治县城镇范围内的申请人须持有马边彝族自治县城区《居住证》或居住证明。

3. 申请人及共同申请人月人均收入在城市居民最低生活保障标准的 5 倍（含）以内；

4. 申请人及共同申请人在马边彝族自治县城镇范围内无城镇住房或人均城镇住房建筑面积低于 16 平方米（含）；

5. 申请人及共同申请人名下若有用于生产经营的汽车登记，其购置价应低于 12 万元。

（五）经相关部门认定的特殊人员。包括：重度残疾人、重大疾病患者、优抚对象、生活困难的先进模范、经认定的其他特殊人员。必须同时具备以下条件：

1. 申请人为马边彝族自治县城镇户籍，并实际居住的；

2. 申请人及共同申请人在马边彝族自治县城镇范围内无自有住房或人均城镇住房建筑面积低于 16 平方米（含）；

3. 申请人及共同申请人名下若有用于生产经营的汽车登记，其购置价应低于 12 万元。

（六）通过公招、聘用、引进等方式录（聘）用的在我县就业的外地籍大、中专生。必须同时具备以下条件：

1. 在马边彝族自治县城镇范围内行政、事业单位工作；

2. 在马边彝族自治县城镇范围内无自有产权住房或未承租

其他保障性住房或单位公房的。

政府引进的特殊职业人才等其他特殊家庭凭相关部门证明材料经县人民政府批准同意后可申请承租公共租赁住房。

一至二人家庭只能申请 1 居室公共租赁住房，三人（含三人以上）可以申请 2 居室公共租赁住房。

第十二条 申请人申请租赁补贴和实物配租资料要求：

（一）需提交的基础资料：书面申请书、身份证、户口簿、住房情况证明、社保缴纳证明、收入证明、相关承诺书、就业证明、居住证、婚姻证明、公共租赁住房申请登记表等。

（二）户籍以户口簿为准。本办法所称马边彝族自治县城镇户籍是指申请人户籍所在地为马边彝族自治县城镇范围内。

（三）收入核定由申请人及共同申请人提供相关证明、作出正式书面承诺，审核单位进行核查。审核单位在核查时应按照如下原则进行：

1. 在企业、社会组织工作的，以单位（企业、组织）出具的上年度收入总额（含工资、奖金、津补贴等）证明（盖章）为准；在民营企业、社会组织退休的，以银行出具的显示近 3 个月工资（或退休金）收入的交易明细清单（盖章）为准。

2. 申请人为个体经营户提供劳动或自由职业者，需如实提供收入证明（包括但不限于 3 个月内线上收入凭证、6 个月内银行流水等证明材料），并对材料真实性作出相应承诺。

（四）特殊收入支出核定：

1. 优抚金、特殊津贴、因身体受到伤害获得的法定赔偿费、残疾人生活补助费、护理补贴、最低生活保障金、特困供养金、临时生活救助金、事实无人抚养儿童基本生活补贴、孤儿基本生活费，以及医疗保险和交通强制性保险的赔偿金不计入收入。

2. 申请人的共同申请人中有未满 18 周岁且正在就学子女的，以及申请人及共同申请人中有年龄 60 岁以上老人的，审核收入时，家庭每月收入核减 300 元（同时存在上述两种情况的每户家庭只核减一次，不得重复计算）。

3. 申请人及共同申请人中有劳动年龄段成员（全日制在校学生除外），且无病、无残或虽有病、有残但不足以影响就业的，若未就业或提供的月收入低于马边彝族自治县城镇最低月工资收入标准的，其收入按照马边彝族自治县城镇最低月工资收入标准计算。

（五）务工情况按照以下原则确定：

1. 在企业、社会组织就业的，须提供申请人及共同申请人与就业所在单位签订的聘用务工证明或单位证明；

2. 为个体经营户提供劳动的，须提供经营业主营业执照及申请人或共同申请人与经营业主签订的聘用务工证明；

3. 自由职业者，须提供收入证明或收入承诺书。

（六）审核部门对居住年限、就业年限、婚姻情况、收入状况、住房状况等进行审核时，可要求申请人及共同申请人就其他相关事项进行说明，提供相应佐证材料，必要时可要求其作出书

面承诺。

第十三条 符合申请条件的申请人按下列程序办理：

（一）选择租赁补贴

1. 申请。申请人自愿向所辖社区提出申请。

2. 审核。由社区初审、民建镇人民政府复审。复审合格公示无异议后，将申报资料报县住建局汇总后送县民政局审查家庭收入状况；县住建局完成汇总审核后予以公示 7 天，公示无异议或异议不成立的确定为租赁补贴保障对象。

3. 发放。租赁补贴每半年发放 1 次，全年发放 2 次。

（二）选择实物配租

1. 申请人自愿提出申请，并对申请材料的真实性负责。

2. 本人到户籍（或就业）所在地社区现场申请，申请人如实填写申请登记表并提交相关资料，社区查验原件并留存复印件。对申请材料不齐全或者不符合本办法规定的，应当场一次性告知申请人补齐或改正。

3. 初审。社区在受理后 30 日内采用查档取证、入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对申请人居住年限、就业年限、婚姻情况、收入状况、住房状况等进行走访核查。经初审不符合申请条件的，应当书面告知申请人；经初审符合申请条件的，报民建镇人民政府复审。

4. 复审。民建镇人民政府对初审材料进行复审。复审合格的，应当将复审合格的申请人进行公示，公示期 7 天。在公示期满后

3个工作日内，将公示无异议或异议不成立的申请材料，初审、复审意见和公示情况等报送县住建局。

5. 核查。县住建局接到民建镇人民政府报送材料之日起 20 个工作日内，向县公安局（县交警大队）、县人社局、县民政局、县行政审批局、县住房公积金管理中心、县不动产登记中心等有关部门发送核查申请。相关部门在收到核查申请后，应在 15 个工作日内将核查结果反馈县住建局。

6. 审核。县住建局对核查结果及确认材料进行审核。

7. 登记。对符合保障条件的家庭由县住建局进行公示，公示期为 7 天。经公示无异议或异议不成立的，进行实物配租轮候登记。

经公示有异议且异议经核实属实的，不予登记，并由县住建局在公示期满后 5 个工作日内将不予登记的理由书面告知申请人。

8. 复核。申请人对审核结果有异议的，可以向县住建局申请复核。县住建局应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十四条 县级相关部门，民建镇人民政府以及社区在对申请人的住房和家庭收入情况等进行核实时，申请人应当予以配合，如实提供有关情况。对未如实申报、拒不配合的申请人，申请受理部门可不受理其申请。

第十五条 在审核环节中，若遇抢险救灾、防疫、重大突发

事件以及不可抗力因素等特殊情况，负责审核的社区、民建镇人民政府、县住建局及其他相关部门确需延期的，可适当延期，但延长时间不得超过 10 个工作日。

第三章 租金标准

第十六条 公共租赁住房的租金标准，原则上不超过同地段、同类型住房市场租金的 75%。

第十七条 公共租赁住房租赁补贴标准

- （一）一至两人家庭人均住房补贴面积 20 平方米；
- （二）三人家庭人均住房补贴面积 18 平方米；
- （三）四人及以上家庭人均住房补贴面积 16 平方米。

补贴标准按市场租金标准执行，并进行动态调整。具体执行标准按照马府函复〔2020〕229 号文件规定执行。

第十八条 承租人应当根据合同约定，按时支付租金。

第四章 配租与续租

第十九条 申请人通过实物配租审核程序，县住建局应当将申请人登记为轮候对象。轮候期一般不超过 5 年。

第二十条 公共租赁住房分配实行分类分批抽签方式。分类分批抽签，是指符合条件的申请人按照不同类别分批进行抽签产生分配结果。低于当年城市居民最低生活保障线的孤、老、病、残、分散供养等类别人员，以及国家和省政府明确的优抚对象为第一类保障对象。其余轮候对象均为第二类保障对象，在第一类保障对象选择房源后按照顺序选房。

第二十一条 公共租赁住房的分配，除救灾、突发事件等特殊情况按有关规定办理外，均应按照以下程序进行：

（一）确定配租对象。县住建局会同相关部门审核确定公共租赁住房配租申请轮候对象，并向社会公布。

（二）确定配租房源。县住建局负责确定公共租赁住房房源，制定配租方案，并向社会公布。

配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围、意向登记时限等内容。

（三）配租实施。公共租赁住房实物配租抽签工作由县住建局组织实施，纪检监察机关进行监督，相关单位协同配合。

（四）配租公示。县住建局对公共租赁住房配租结果应当予以公示，公示期 7 天。公示无异议或异议不成立的，进入安置程序。

第二十二条 签约入住。取得实物配租资格的申请人应在办理入住手续时签订《公共租赁住房租赁合同》，合同期限为 3 年。承租人应当按照合同约定按时支付租金、物业管理费等费用。未按期办理入住手续的，视为自动放弃住房保障的权利，再次申请的，应当重新轮候。

第二十三条 续租。公共租赁住房租赁期限为 3 年，租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满前 3 个月向相应社区提出资格复审申请并提交续租资料。社区、民建镇人民政府对申请人是否符合续租条件进行复审。经复审符合条件的，根据申请人

及共同申请人现有情况重新认定申请人类别，由县住建局会同相关职能部门就申请人家庭相关情况进行核查，就申请人是否符合续租条件提出审核意见。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。租金按照重新认定的申请家庭类别对应的租金标准收取。对于经续租复审不符合条件的，应腾退公共租赁住房。

本办法施行前原公共租赁住房租赁合同期满，需要续租的按本办法规定执行。

第二十四条 续租复审期间，审核单位要求续租申请人补正资料的，应一次性告知。续租申请人在收到补正资料告知后，应于 10 个工作日内补齐资料。续租申请人在续租复审期间不配合复审、拖延提交资料、拖延签订续租合同的，视为放弃续租申请。

第二十五条 承租人不再符合住房保障条件且无其他住房的，在有空置房源的情况下，经审核，可按照市场租金标准缴纳租金续租公共租赁住房，租赁合同期不得超过 2 年。

第五章 使用与退出

第二十六条 县住建局负责公共租赁住房建筑物共用部分及其附属设施的维修、养护、管理。公共租赁住房室内维修、养护、管理由承租户负责。实施物业管理的公共租赁住房小区，按《四川省物业管理条例》相关规定，由物业服务企业按《物业服务合同》约定履行小区管理职责，提供物业服务。

第二十七条 加强公共租赁住房租金收缴管理。县住建局负责公共租赁住房租金收缴工作。

第二十八条 县住建局应完善公共租赁住房档案收集、管理工作，保证档案数据完整、真实、准确，并根据承租人变动情况及时更新承租户档案信息。

县级各部门配合县住建局对保障性住房覆盖家庭实行动态管理，定期对实物配租和享受租赁补贴的家庭进行审核。对不符合保障条件或保障条件发生变化的家庭，提出处理意见。进一步完善退出机制，对不再符合保障条件的实现“应退尽退”。

第二十九条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

第三十条 公共租赁住房的承租人不得擅自装修所承租的公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位同意。装修有关费用在腾退公共租赁住房时一律不予补偿。

第三十一条 承租人有下列行为或情形之一的，应当退回公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租的公共租赁住房的；
- （二）改变公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （四）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

第三十二条 承租人有下列行为或情形之一的，应腾退公共租赁住房：

（一）租赁期届满，未按规定提出续租申请或虽提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内，因户籍、身份类别、住房、收入、财产、就业等情况发生变化，不再满足租住公共租赁住房条件的；

（三）租赁期内，承租其他具有保障性质或者其他保障性住房的；

（四）累计拖欠租金达 6 个月的；

第三十三条 申请人隐瞒有关真实情况或者提供虚假材料，住房保障主管部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令其限期退回所承租的公共租赁住房，并按市场租金标准补缴租金。

第三十四条 承租人违反规定退回或腾退公共租赁住房的，由公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位向承租人发出退回或腾退公共租赁住房的书面通知。承租人经书面通知后仍拒不退回或腾退公共租赁住房的，住房保障主管部门应责令其限期退回或腾退。逾期不退回或腾退的，可以依法向人民法院申请强制执行。承租人自退回公共租赁住房之日起 5 年内不得再次申请

公共租赁住房。

承租人违反规定，应补交租金、交纳违约金或其他款项的，由公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位向承租人发出催交书面通知。承租人经书面通知后仍拒不交款的，公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位可以依法向人民法院提起诉讼。

第六章 法律责任

第三十五条 县住建局、民建镇人民政府、社区及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第三十六条 本办法适用中的具体问题，由县住建局负责解释。

第三十七条 本办法自发布之日起执行，有效期 5 年。马边彝族自治县人民政府办公室《关于印发马边彝族自治县城区公共租赁住房管理实施办法的通知》（马府办发〔2017〕3 号）同时废止。

信息公开选项：主动公开

抄送：县纪委监委、县法院、县检察院，县委办公室、人大常委会办公室、
县政协办公室，县人武部。

马边彝族自治县人民政府办公室

2025 年 10 月 29 日印发