

福建省发电



发电单位 闽侯县人民政府办公室

签发盖章

发电专用章

等级 平急 · 明电

侯政办发〔2025〕8号

侯机发

号

闽侯县人民政府办公室关于印发闽侯县 公共租赁住房管理实施细则 (2025年修订版)的通知

各乡镇人民政府、甘蔗街道办事处，青口汽车工业园区管委会，
县直各有关部门：

《闽侯县公共租赁住房管理实施细则（2025年修订版）》已经县政府研究同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

闽侯县人民政府办公室

2025年6月17日

闽侯县公共租赁住房管理实施细则

(2025 年修订版)

第一章 总 则

第一条 为进一步规范公共租赁住房保障的管理工作，提高公共租赁住房使用效率，健全公共租赁住房保障制度，根据《闽侯县公共租赁住房管理办法》等规定，结合本县实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用本县公共租赁住房（含新建、改建、购买及配建等）的建设及管理。

第三条 公共租赁住房管理遵循“严格准入、规范管理、应保尽保”的原则，各相关职能部门和单位应明确分工、通力合作、完善制度，共同做好公共租赁住房管理工作。

第四条 县住建局与县民政局负责本县公共租赁住房管理工作的指导与协调。县民政局负责保障家庭收入和财产等的核查和准入审核工作，县住建局负责汇总乡镇（街道）及各职能部门审核结果、提出准入意见等有关工作。

纪检监察机关负责公共租赁住房工作的全过程专责监督，对异常情况进行深入监督，对涉及违纪违规违法线索按有关规定处理。

各乡镇人民政府（街道办事处）负责辖区内保障家庭的申请受理和资格条件初审、退出保障等有关工作。

公共租赁住房的运营管理机构负责保障家庭的房源对接调

剂、日常使用管理、受理投诉举报、开展年度申报、租赁补贴监管和房屋清退等相关工作。

各相关职能部门和单位应当按照本实施细则和公共租赁住房管理的有关规定做好公共租赁住房管理的相关工作。

第二章 保障对象

第五条 申请公共租赁住房以家庭为单位，家庭成员应包括申请人本人(需具备完全民事行为能力)、配偶及未成年子女(年满18周岁的成年子女，可做为家庭成员共同申请，也可单独申请)，家庭成员之间应具有法定的赡养、扶养、抚养关系，且共同生活。离异家庭的子女监护权归属以离婚协议或生效的裁判文书为准，如子女未明确抚养权的，以户籍登记为准。

保障家庭根据收入等不同情况，分为A、B、C三个不同的保障标准。

第六条 A型保障对象为我县低收入住房困难家庭，应同时符合以下条件：

(一) 申请人具有本县居民户籍且至申请之日时落户时间满2年；

(二) 申请人在本县辖区内工作、生活；

(三) 单人家庭年收入(可支配收入，下同)低于上年度闽侯城镇居民人均可支配收入(以统计部门公布数据为准，下同)的60%、二人及二人以上家庭人均年收入低于上年度闽侯城镇居民人均可支配收入的40%；

(四)申请家庭人均住房建筑面积不超过 15 平方米(≤15.00 平方米,精确到小数点后两位;无产权的自有住房以实际面积为准。自有住房经房屋安全鉴定机构鉴定属于 D 级危房的,可视同为无房户,但应作出拆迁安置或有能力改建时退出公共租赁住房保障的承诺。下同)且在本县未租住公有住房(已承租公有住房的,须在办理公共租赁住房入住手续前退出公有住房,下同);

(五)申请家庭无自有机动车辆(不含二轮摩托车、三轮摩托车及自营性拖拉机,权属变更时间在 1 年以内的车辆均应计入,因机动车在此之前被盗而无法注销的可不计入)、店面、商铺及其它各类非住宅房产;

(六)申请人及家庭成员符合政府规定的其他条件。

第七条 B、C 型保障对象为中低收入住房困难家庭,应同时符合以下条件:

(一)符合下列户籍和住房等情形之一的:

1. 申请人具有本县居民户籍且至申请之日时落户时间满 2 年,申请家庭人均住房建筑面积不超过 15 平方米且在本县未租住公有住房;

2. 申请人不具有本县居民户籍但在本县稳定就业,至申请之日时在本县连续缴交养老等社会保险满 6 个月(属于劳务派遣人员的,其所在劳务派遣公司和用人单位均须为我县辖区内单位。下同),申请家庭在本县无自有住房且在本县未租住公有住房;

3. 申请人具有全日制本科及以上学历或中级以上(含)职称或技师以上(含)职业资格,在本县缴交养老等社会保险,且与用人单位签订 3 年(含)以上劳动合同,申请家庭在本县无自有

住房且在本县未租住公有住房；

4.申请人在申请时属于本县辖区范围内的机关事业单位、国有企业两年内新录（聘）用的工作人员，申请家庭在本县无自有住房且在本县未租住公有住房。

（二）申请人在本县辖区内工作、生活。

（三）家庭收入满足以下情形的：

1.单人家庭年收入低于上年度本县城镇居民人均可支配收入1.5倍、二人及二人以上家庭人均年收入低于上年度本县城镇居民人均可支配收入的，可申请B型住房保障；

2.单人家庭年收入低于上年度本县城镇居民人均可支配收入2倍、二人及二人以上家庭人均年收入低于上年度本县城镇居民人均可支配收入1.5倍的，可申请C型住房保障。

（四）申请人及家庭成员符合政府规定的其他条件。

第八条 为本县经济社会发展做出重要贡献的企业（获得“专精特新”、专精特新“小巨人”、制造业单项冠军、“科技小巨人”，企业技术中心，工业设计中心等称号的企业，以县工信局提供的名单为准）中的普通职工（以在我县缴交养老等社会保险为准）、在我县就业的台湾同胞以及我县辖区内的现役军人及文职人员，经县政府研究同意后由政府提供一定数量的公共租赁住房予以定向保障。

定向保障的申请家庭须在本县无自有住房且未租住公有住房。

第九条 具有以下情形之一的，不得申请公共租赁住房保障：

（一）申请之日前3年内家庭成员有房产权属变更登记、交

易行为的（含买卖、赠与、析产、委托拍卖等，不含房屋征收及申请家庭成员内部之间的房产变更；房产权属变更或交易时间以不动产登记机构登记时间为准。但因重大疾病急需医治而转让唯一的自有房产且个人负担部分的医疗费超过出售收入的，可视为无房户提出申请）；

（二）申请家庭成员被列入司法系统失信被执行人名单的；

（三）申请家庭成员已享受过经济适用住房、限价房、集资房、解困房、房改房等政策性实物住房保障及其他房改优惠政策，或已享受公房征收产权补偿安置的（申请人在享受以上政策性住房保障时，属于未成年人的，可不限其申请）；

（四）申请人与配偶已离异，但离异时间不足 2 年的；

（五）申请家庭在我县有违法建设等行为的；

（六）申请家庭拥有两辆及以上小型客车（含皮卡车）或自有车辆购车款（含税）达本县城镇居民人均可支配收入 4 倍（含）以上（车辆价值以购置发票或各类保单中车辆的价值认定）或购置车型排量在 2.4L 以上（含）或 2.0T（含）以上的（权属变更时间在 1 年以内的车辆均应计入，因机动车在此之前被盗而无法注销的可不计入）。

第三章 保障方式和标准

第十条 公共租赁住房保障实行实物配租和租赁补贴相结合的保障方式，申请家庭可以在初次申请时根据自身情况选取其中一种保障方式。

第十一条 公共租赁住房保障根据申请家庭的人口情况认定配租标准，分为：一人型（单人家庭）、二人型（两人家庭）及多人型（三人及三人以上家庭），分别按 45、55、65 平方米核定保障配租面积。

第十二条 A 型保障对象实行实物配租。在保障配租面积内减免市场化租金标准的 80%。其中属于县民政局认定的差额低保家庭的，在保障配租面积内减免市场化租金标准的 90%；属于县民政局认定的全额低保家庭或分散供养特困家庭的，在保障配租面积内免收租金。低保边缘家庭、低保家庭或分散供养特困家庭所承租的公共租赁住房物业管理费由县财政予以全额补助。

市场化租金标准根据现有公租房小区周边市场平均租金情况每三年调整公布一次，由房地产管理部门定期测算并经县政府研究同意后发布实施。

第十三条 B 型保障对象实行实物配租或租赁补贴。若选择实物配租，则在保障配租面积内减免市场化租金标准的 50%；若选择租赁补贴，则每月每平方米保障面积补贴市场化租金标准的 50%，保障面积标准按实物配租标准执行。

第十四条 C 型保障对象实行实物配租或租赁补贴。若选择实物配租，则在保障配租面积内减免市场化租金标准的 30%；若选择租赁补贴，则每月每平方米保障面积补贴市场化租金标准的 30%，保障面积标准按实物配租标准执行。

第十五条 定向保障对象实行实物配租。租金标准按照 B 类保障对象收取。

第十六条 实行实物配租的，配租房屋的建筑面积超过保障

配租面积的部分按市场化租金标准收取租金，具体租金标准以政府公布为准。

实行租赁补贴的，所租赁房屋实际面积小于核定保障配租面积的，按实际租赁面积计发租赁补贴。

第十七条 实物配租的保障对象可向运营管理机构申请转为租赁补贴方式保障，退出原承租的公共租赁住房。保障方式一经变更，不得再作调整。

第四章 申请和准入审核

第十八条 公共租赁住房保障资格的申请、受理、审核、配租等过程管理依托全省统一运行使用的公共租赁住房管理信息系统，采用标准化网上办理流程，实现自动采集、比对资格审核过程所需的公安、民政、社保、不动产等各部门的业务数据的相关要件信息、结果信息。办理流程包括申请受理、多部门联审、汇总认定、配租四个环节，总办理时限不超过 60 个工作日（含公示期）。

第十九条 申请受理。公共租赁住房申请人应当向居住（工作）所在地的乡镇（街道）便民窗口（或通过线上渠道）提出申请，并提交相关申请材料，申请人应对申报材料的真实合法性负责。乡镇（街道）负责申请受理，办理时限不超过 5 个工作日。申请材料不齐全的，应一次性提出补件通知；对不符合申请条件的，即行告知申请人。

第二十条 多部门联审。实行乡镇（街道）审查，住建、民政

及其他有关部门并联核查的审核机制，乡镇(街道)初审与相关平台核查同步进行；县住建局围绕住房，县民政局围绕收入、财产等情况的审核同步开展；各有关部门积极配合，对核查信息的真实性、准确性负责。联审办理时限不超过 37 个工作日，其中乡镇（街道）审查及异议处理时限不超过 20 个工作日（含公示期间）。

第二十一条 乡镇（街道）审核、调查申报材料中体现的收入、住房、就业等情况是否符合申请条件。对于初审符合申请条件的，提出初审意见并公示 5 个工作日。公示期满无异议或异议不成立的，由乡镇（街道）提交汇总认定。

第二十二条 县住建局依托公共租赁住房管理信息系统结合各相关部门提供的住房状况信息，对申请家庭的住房情况进行认定，并提出是否符合住房条件的意见：

（一）不动产登记机构负责提供不动产登记信息，包括申请家庭各类不动产的变更及登记记录、地址、面积、登记时间，租赁房屋的登记备案情况及是否有各类政策性优惠住房登记信息等相关情况；

（二）住房公积金中心负责提供申请家庭的公积金存取信息，包括缴存单位、缴存基数、缴存比例、月缴存额等信息；

（三）对于保障家庭拥有商铺等非住宅房产、与他人共有房产或房屋已被征收等情形，应当分别按照以下方式予以核定房屋面积：

1. 申请家庭拥有商铺等非住宅房产的，申请人应委托专业评估机构按规定进行资产评估，县住建局根据评估资产总额折算成同地段普通商品住房面积（商品房折算单价根据同地段上年商品

房网签价加权平均确定)，列入面积核定范围；

2. 申请家庭与他人共有房产的，按不动产权登记信息中的面积份额列入面积核定范围；

3. 申请家庭房产已被征收的，自签订征收协议起 5 年内，以征收协议中载明的被征收房屋面积或安置面积中的较大值列入面积核定范围；自签订征收协议起 5 年后，以征收协议中载明的安置面积或实际房屋拥有状况列入面积核定范围。

第二十三条 县民政局依托公共租赁住房管理信息系统中各相关部门提供的经济状况信息，对申请家庭的收入、财产等情况进行认定（35 个工作日），提出申请家庭是否符合准入条件及所属保障类型的意见，并出具核定证明（2 个工作日）：

（一）县民政局负责对申请家庭的婚姻、收入及财产等情况进行核查；

（二）公安部门负责提供申请家庭户籍（包括落户年限、家庭成员之间关系的真实性）及车辆（包括车型、排量、车牌号、登记日期）等信息；

（三）人社部门负责提供申请家庭各成员的社会保险缴纳等信息。

申请家庭成员申报无业、无收入，经查确无相关信息的，县民政局应按本县最低生活保障标准核定其收入；申请家庭成员从事自由职业，经查确无相关信息的，县民政局应按其申报收入信息进行核定，如申报收入低于本县最低工资标准的，按本县最低工资标准核定其收入（退休、在校学习、经劳动鉴定部门鉴定丧失劳动能力的除外）。

第二十四条 汇总认定。县住建局对各部门的核查认定结果进行汇总，并在拟定分类保障意见后会同县民政、财政、自然资源和规划及有关乡镇（街道）等部门召开公共租赁住房联席会议（以下简称“联席会议”），对申请家庭准入条件的多部门联审结果进行审议（11 个工作日）。

经联席会议审议符合保障条件的，在闽侯县政府网上进行公示，公示期为 5 个工作日。公示期内有异议的，应当书面向乡镇（街道）提出，乡镇（街道）应当根据所反映的住房问题进行复查，并将家庭财产、收入等问题转县民政局复查，核实结果报县住建局汇总。异议复查、核实时限不得超过 15 个工作日。

经公示无异议或复查后异议不成立的，予以准入登记，并形成最终认定结果（2 个工作日）。

第二十五条 配租。经汇总认定符合公共租赁住房保障资格的，进入轮候配租阶段，由运营管理机构结合实际组织开展实物配租或发放租赁补贴。

年满 70 周岁老年人家庭、二级以上重度残疾人家庭及其它政策规定应予以优先保障的家庭进入轮候配租阶段后，应优先配租。

第五章 实施保障

第二十六条 公共租赁住房的承租人（或租赁补贴保障对象）应为《公共租赁住房保障申请表》（以下简称《申请表》）中的申请人，其他保障家庭成员应与申请表中所列家庭成员一致。

运营管理机构应当建立保障家庭档案管理制度，完善保障家

庭成员基本信息管理台帐，并进行动态更新和管理。

第二十七条 运营管理机构应当根据房源数量、轮候配租户数、准入时间等制定公共租赁住房配租选房方案并统一组织选房。公共租赁住房配租选房方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、保障对象范围、选房规则、看房时间、选房具体时间及地点安排等内容。选房方案应提前在闽侯县政府网站上向社会公布。

承租人按照公共租赁住房选房方案选定承租房号后，领取《公共租赁住房配租确认书》，并在选房方案规定的期限内与运营管理机构签订租赁合同。承租人未按规定选房或未按时签订租赁合同（或租赁补贴协议）的，视为放弃公共租赁住房保障，自放弃之日起2年内不得再申请公共租赁住房保障。

第二十八条 实行实物配租的，按其对应的保障面积标准进行实物配租。相应保障面积标准的房源数量不足的，保障家庭可申请配租较小面积户型档次的房源。

公共租赁住房实物配租保障家庭自登记之日的次月起算，轮候期满6个月的，于第7个月起可先予以发放租赁补贴，直至运营管理机构通知办理公共租赁住房交房手续当月停止发放。

符合物业管理费补助条件的家庭，应于每年末向运营管理机构提出当年的物业管理费补助申请并提交相关凭证，运营管理机构应据实予以补助并向联席会议汇报补助情况。相关家庭在保障期间退出公共租赁住房的，运营管理机构应在其退出时完成物业管理费补助的发放。

租赁保证金由运营管理机构按照保障家庭的保障类型和保障

配租面积计算出的优惠月租金的 2 倍收取：即 A 型保障租赁保证金为“市场化租金标准值 $\times$ 20% $\times$ 保障配租面积 $\times$ 2”（单位：元，下同），B 型保障租赁保证金为“市场化租金标准值 $\times$ 50% $\times$ 保障配租面积 $\times$ 2”，C 型保障租赁保证金为“市场化租金标准值 $\times$ 70% $\times$ 保障配租面积 $\times$ 2”。租赁保证金每三年随市场化租金标准同步调整。低保家庭或分散供养特困家庭的租赁保证金不分房源户型，统一按照 A 型一人家庭的优惠租金收取：即“市场化租金标准值 $\times$ 20% $\times$ 45”。

第二十九条 轮候期间，申请人的就业、住房、收入、财产、家庭人员等情况发生变动以至影响其公共租赁住房保障条件或保障标准的，应在变动后的 30 日内向原受理的乡镇（街道）提交材料进行重新审核。逾期不申报的，视为自动放弃公共租赁住房保障。

第三十条 实行租赁补贴的，保障家庭应承租合法的社会化租赁住房且在住房租赁监管机构登记备案，并与运营管理机构签订租赁补贴协议。协议签订前，运营管理机构应现场核查保障家庭租住房屋的真实情况且将相关核查记录归入保障家庭档案，并按规定计算租赁补贴金额，自签订协议的次月起按规定发放租赁补贴。

第三十一条 运营管理机构应在选房方案规定的期限内与保障家庭签订租赁合同；领取租赁补贴的，应自保障资格登记之日起 15 日内与保障家庭签订租赁补贴协议。签订租赁合同或租赁补贴协议后 15 日内，运营管理机构应将合同或协议上传至公共租赁住房管理信息系统备案；同时将保障家庭名单、配租房屋情况或

租赁补贴对象实际租住情况、房屋租金或租赁补贴金额等材料信息，以及相关合同和协议报送县住建局备案。

第六章 租赁管理

第三十二条 运营管理单位作为公共租赁住房的具体管理单位，应当建立健全各项规范管理制度，属于委托管理的，需制定选聘机制并做好选聘及委托管理授权工作，明确相关各方的权利、义务关系。运营管理单位应切实履行以下职责：

（一）负责宣传、贯彻执行住房保障政策，受理、处理各类举报和投诉；

（二）积极配合相关部门落实准入条件审核、复核工作，制定并落实年审和房屋清退制度；

（三）负责公共租赁住房自用和共用部位及设施设备的维护保养，确保公共租赁住房的正常使用；

（四）健全完善公共租赁住房配租情况及承租家庭动态档案，及时反馈公共租赁住房使用情况、承租家庭信息变动情况，实现动态管理；

（五）建立岗位职责、人员管理制度和日常巡查抽检制度，组织实施日常租赁管理和物业服务工作，加强现场管控；

（六）建立租金核算、收缴及欠租追缴制度，严格按照认定的保障标准，逐户核算、收缴保障家庭实际应承担的租金，追缴不再符合保障条件的家庭在占用公共租赁住房期间的房屋使用费或违约金等费用；

（七）负责法律法规和本实施细则规定的其他相关事务。

第三十三条 运营管理机构应做好公共租赁住房动态管理工作，确保对每个保障家庭在每半年内不少于一次入户巡查：应采用随机抽查等形式现场检查保障家庭实际入住人员、房屋使用、室内设备设施状况等情况，监测水电使用情况，及时纠正和处理违规使用房屋行为；对于领取租赁补贴的保障家庭，每半年要不定实地查看保障家庭登记的居住处所等情况。

运营管理机构进行巡查和现场核查时，应当做好检查记录、留好影像资料并归入保障家庭档案管理。运营管理机构可根据承租对象的信用状况，动态调整入户走访频次。

第三十四条 运营管理机构应当建立承租家庭意见征询机制，每半年组织召开一次由各楼栋或单元承租家庭代表参加的座谈会，每年组织承租家庭填写满意度调查问卷，征询改进小区物业服务、租赁管理、使用监督管理、社会公共服务、社区建设等方面意见和建议。

第三十五条 公共租赁住房保障实行年审制度，保障家庭在取得保障资格后或上一次年度复核后的一年内须完成新一轮年度复核。运营管理机构于每年 9 月前组织当年度的申报年审，保障家庭应于 9 月底前向运营管理机构提交年审相关材料。保障家庭若超过运营管理机构通知年审时间 60 日未申报年审的，视为放弃公共租赁住房保障。

年审实行“一张表”申报制度。保障家庭需承诺诚信申报，如实填写《闽侯县公共租赁住房申请表》，并签署授权承诺书（包括但不限于同意有权单位进行人脸信息采集、入户巡查、大数据

筛查等), 无需提供住房等证明材料。

第三十六条 年审收件初审。运营管理机构根据保障家庭提供的申请表, 同步依托公租房管理信息系统, 对保障家庭成员的收入、不动产、车辆、婚姻状况、人口数量等情况启动数据筛查、比对。经申报或筛查比对疑似不再符合保障条件的, 运营管理机构应书面告知有关保障家庭, 保障家庭如有异议的应在 10 个工作日内提交书面异议及佐证材料。运营管理机构应将年审申报的初审结果按以下三种情形分类后反馈给县住建局及县民政局进行审阅:

(一) 申报情况符合申报时的保障条件且保障标准无变化;

(二) 申报情况符合申报时的保障条件但保障标准已经发生变化;

(三) 申报情况不再符合申报时的保障条件。

第三十七条 年审认定。县住建局对保障家庭申报的住房信息进行审阅, 县民政局对其申报的收入、财产、婚姻状况等信息进行审阅, 审阅工作一般在 15 个工作日内完成。符合保障条件且家庭成员无变化的, 经联席会议审议认定后继续予以保障; 合同到期的, 运营管理机构予以续签(或重新签订)合同或协议, 租金优惠或租赁补贴标准按照当年的政策规定执行。保障标准发生变化的, 经联席会议审议认定后予以变更保障, 并重新签订合同或协议。对于保障家庭申报信息已明确不再符合保障条件的, 可直接予以认定, 不作审查。经年审不符合保障条件的, 经联席会议审议认定后运营管理机构应停止发放租赁补贴或启动腾退房屋的程序。

第三十八条 保障期间内由于户籍、就业、住房、收入、财产、家庭人员等情况发生变动以至影响其公共租赁住房保障或保障标准的家庭,应在变动后的 60 日内向运营管理机构申请变更保障并提交相关材料。因家庭人口发生变化导致需要调整配租标准的,经联席会议审议认定后,由运营管理机构安排同小区适宜的房源调整配租。一个保障家庭只能调整一次房源(下同)。

保障对象因收入变化等情况,符合其他保障类型条件的,可申请转为相应类型的保障并执行其保障标准(如 C 型可转为 B、A 型; A 型可转为 B、C 型)。保障家庭符合保障类型变更条件后,应书面向公共租赁住房运营管理机构提出申请,在取得相应类型的保障资格后,同步变更公共租赁住房租赁合同(或租赁补贴协议),合同(或协议)有效期按照原合同执行。

保障家庭中有属于二级以上重度残疾人、年满 70 周岁孤老、精神障碍、因疾病完全或部分丧失生活自理能力需要他人照顾、永久性上下楼梯腿脚不便人员以及其他长期行动困难对象,原配租的公共租赁住房无电梯需要调整配租房源的,可持残疾证、医疗诊断或有权机构的鉴定证明以及当地乡镇(街道)对其基本生活状况的说明等材料向运营管理机构申报并由运营管理机构安排同小区相应保障标准的房源调整配租。运营管理机构应在完成换房手续的 15 日内将合同等相关材料报县住建局备案。

第三十九条 实物配租保障家庭在保障期间内允许互换同一乡镇(街道)的承租房源。运营管理机构应建立意向互换房源库,及时对接公共租赁住房保障家庭的互换需求。互换双方应在平等自愿的基础上,共同向公共租赁住房运营管理机构递交互换

申请。互换申请经联席会议审议后，由运营管理机构安排收回原租赁合同、签订新合同并及时登记备案。自愿互换的双方保障家庭，其保障面积标准以及实际承租的房源面积档次必须相同、双方保障家庭租赁合同需在有效期内。调换后双方的租赁合同起租时间必须一致，调换后的租金计算规则及合同有效期按照保障家庭各自原合同执行。运营管理机构应在完成换房手续的 15 日内将合同等相关材料报县住建局备案。

实物配租保障家庭在保障期间内因就业地或未成年子女义务教育阶段就学地跨乡镇变更的，允许调换至相应（或相近）乡镇（街道）的房源。保障家庭应向公共租赁住房运营管理机构递交调换申请。调换申请经联席会议审议后，由运营管理机构安排收回原租赁合同、签订新合同并及时登记备案。调换后实际承租房源的面积档次应与其保障面积标准相符。调换后的租金计算规则及合同有效期按照保障家庭原合同执行。运营管理机构应在完成调换手续的 15 日内将合同等相关材料报县住建局备案。

第七章 退出管理

第四十条 保障家庭应自觉遵守公共租赁住房管理规定和租赁合同，履行合同约定的各项义务，规范使用承租的住房，按时交纳租金，积极配合有关部门、机构开展的审查监督等工作。

第四十一条 有下列情形之一的保障家庭，应当退回公共租赁住房：

- （一）通过不正当手段虚报瞒报申请资料，骗租骗保的；
- （二）转借、转租所承租公共租赁住房的；

- (三) 改变公共租赁住房用途的;
- (四) 破坏或擅自装修公共租赁住房, 拒不恢复原状的;
- (五) 在公共租赁住房内从事违法活动的;
- (六) 无正当理由连续六个月以上闲置公共租赁住房的;
- (七) 累计六个月以上拖欠租金的;

(八) 拒绝向有关部门申报家庭人口、住房、收入及财产变动情况的。

第四十二条 保障家庭不再符合保障条件或应当退出公共租赁住房保障的, 经调查核实并经联席会议审议通过后, 做出取消保障的书面决定。运营管理机构应当按照退出程序办理后续相关手续。

运营管理机构在启动退出程序后应立即与承租家庭或租赁补贴家庭办理费用结算、公共租赁住房腾退、租赁合同或租赁补贴协议的终止、解除等相关手续, 并及时将已退出公共租赁住房保障的家庭名单报县住建局; 对逾期仍不退回房屋、缴纳相关费用的家庭, 运营管理机构应制定、启动清退追缴机制并在闽侯县政府网上曝光拒绝腾退的违规承租户信息。

第四十三条 保障家庭在轮候期间自愿退出保障的, 可向原申请受理地的乡镇(街道)提出书面申请, 乡镇(街道)可直接依申请取消保障并报县住建局备案, 保障家庭应立即退出轮候序列。

保障家庭在保障期间自愿退出保障的, 可向运营管理机构提出书面申请, 运营管理机构可以直接依申请取消保障, 根据合同约定办理相关合同解除、退房等手续, 或者立即停止发放补贴,

并报县住建局备案。

保障家庭自退出保障之日起 2 年内不得申请我县公共租赁住房保障。

第四十四条 对于不再符合公共租赁住房保障条件的家庭，应根据相关规定停发租赁补贴，或按照约定的腾房过渡期腾退公共租赁住房，且自退出保障之日起 2 年内不得申请我县公共租赁住房保障。对于无力购房且确无他处住房的实物配租保障家庭，可以给予其不超过 6 个月腾房过渡期（自合同期满或腾退决定书送达之日起算）。

腾房过渡期内按届时执行的市场化租金标准缴交租金；存在弄虚作假、隐瞒不报等情形的家庭，自取消保障决定中认定的虚报、瞒报情形发生之日起补缴市场化租金或退还租赁补贴。超过腾房过渡期仍拒绝腾退的，占用公共租赁住房期间按届时执行的市场化租金标准的 1.8 倍（市场化租金标准+A 类保障对象的租金减免额）计缴房屋使用费，且自退出所占用公共租赁住房并交清相关费用之日起 5 年内不得申请我县各类保障性住房。

第八章 公共租赁住房定向保障

第四十五条 用人单位应当根据需求向行业主管部门提出公共租赁住房保障需求，由行业主管部门报县人民政府研究。

第四十六条 县政府批准同意给予用人单位定向配租保障资格后，用人单位负责申请材料的收集、整理及初审工作并对申请材料的真实合法性负责，其行业主管部门负责对用人单位的初

审、公示结果提出意见并进行公示。用人单位及其行业主管部门应当将本单位（行业）申请定向配租公共租赁住房的申请人信息在本单位（行业）网站或信息公开栏公示，公示内容应包括申请人本人及家庭成员的工作及住房情况，是否存在不得申请公共租赁住房保障的情况等内容，公示期 5 个工作日内。公示无异议后，用人单位将具体承租人信息报公共租赁住房联席会议备案后转运营单位安排配租。

第四十七条 定向配租租赁合同由用人单位与运营单位签订，期限一般不超过 3 年，期满后重新申请。用人单位可以根据需要与承租人签订合同。

定向配租租金原则上按照 B 型保障标准执行（环卫工人按照 A 型保障标准执行），由用人单位按照规定租金标准代收，收取后按规定汇缴运营单位。租住人员未能及时缴纳租金的，由用人单位负责代为缴纳。情况特殊的，租金标准根据县政府审定方案执行。

第四十八条 用人单位负责定向配租公共租赁住房的人员管理，并在行业主管部门的组织下配合运营单位履行日常监管职责。定向配租房源的入户巡查以定向单位自查为主，巡查结果分别于每年 5 月前、11 月前报送运营单位。

定向配租的公共租赁住房只限于提供给本单位符合条件的职工，严禁转租转借及其他违规行为，如有发现即取消用人单位享有的该套公共租赁住房的定向配租保障资格，且自退出所租住的公共租赁住房并交清相关费用之日起 5 年内该违规人员不得申请我县各类保障性住房。

第四十九条 用人单位应于每年 9 月前对租住人员进行准入条件年审，年审结果报送运营管理机构。

对不再符合保障条件的租住人员，由用人单位负责按照相关规定或约定予以清退，并在 1 个月内同运营管理机构办理合同变更手续。

用人单位对多余或闲置的定向配租公共租赁住房，应在 1 个月内移交运营管理机构。

第九章 监督管理

第五十条 县住建局、县民政局、各乡镇（街道）、各运营管理机构以及纪检监察部门应当设立公共租赁住房举报电话、信箱等监督举报方式，接受社会广泛监督、举报。

第五十一条 县住建局应牵头对各运营管理机构的租赁管理行为进行监管，加强对运营管理机构的保障实施、租赁管理等情况进行指导。

公共租赁住房产权单位应加强对委托的管理服务企业进行监督、检查、考核。对于考核不合格或居民反映问题较突出的，应令其限期整改、扣除管理费用或重新选聘。

第五十二条 运营管理机构有下列行为之一的，由县住建局责令限期改正，并按相关规定予以查处：

- （一）向不符合配租条件的对象出租、出借公共租赁住房的；
- （二）未履行房屋及其配套设施设备维修养护义务的；
- （三）改变公共租赁住房性质、用途，以及配套设施的规划

用途的。

第五十三条 各级各有关部门或单位工作人员应当认真履职。对于滥用职权、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第十章 附 则

第五十四条 本实施细则由县住建局负责解释。各相关部门、单位在执行过程中发现有关问题的，应及时反馈报送县住建局。

第五十五条 本实施细则出台前有关规定与本实施细则规定不一致的，以本实施细则的规定为准。

第五十六条 本实施细则自发布之日起施行，《闽侯县公共租赁住房管理实施细则（2023 修订版）》（侯政办发〔2023〕35 号）同时废止。