尉犁县人民政府办公室文件

尉政办发〔2019〕48号

# 关于印发尉犁县公共租赁住房管理

# 实施细则的通知

各乡镇人民政府，县直各委、办、局，人民团体，企事业单位，垂直管理单位：

《尉犁县公共租赁住房管理实施细则》已经县人民政府研究同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

尉犁县人民政府办公室

2019年12月31日

尉犁县公共租赁住房管理实施细则

为进一步规范和完善公共租赁住房管理工作，更好地实施公租房动态管理工作机制，根据《公共租赁住房管理办法》（建设部令11号）、《住房城乡建设部 国家发展改革委 财政部 国土资源部关于进一步做好公共租赁住房有关工作的意见》（建保〔2017〕111号）、《关于印发自治区公共租赁住房管理办法的通知》（新建保〔2016〕13号）精神，结合我县实际，制定尉犁县公共租赁住房管理实施细则。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党的十九大精神，坚持以人民为中心的发展思想，加快完善住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本需求。

二、基本原则

（一）公共租赁住房（包括原有廉租住房）是指由政府直接投资或由政府成立的保障性住房投资运营机构投资建设和管理的，限定建设标准和租金水平，向符合条件的城镇中低收入住房困难家庭、稳定就业的农牧民及外来务工人员、新就业无房职工、新引进的特殊人才等出租的公共租赁住房（以下简称公租房）。

（二）租赁住房补贴是指人民政府向符合条件的城镇低保家庭，按照公租房保障的补贴标准发放租金补贴，由其自行承租住房。

（三）公租房管理坚持“统筹房源、市场定价、梯度保障”的原则，并统一申请、统一配租、统一管理。

（四）公租房保障应当遵循政府引导、企业参与、社会支持、租赁自愿、有序腾退，公平、公正、公开的原则，一户家庭只能申请一套公租房。

三、工作职责

（一）县住房和城乡建设局负责公租房的组织实施、准入审核、轮候分配、补贴发放及后期监督管理等工作。指导乡镇落实“属地管理”职责、监督保障性住房投资公司落实委托运营主体监管责任。

（二）县住房和城乡建设局委托保障性住房投资公司（安居物业）运营公租房，落实主体监管责任，负责公租房的合同签订、租金收取（催缴）、人员信息核对，物业管理等工作，会同社区建立联管联控运营机制，协助社区开展入户清查，每季度与社区共享信息，并向县住房和城乡建设局报送公租房入住及退出情况，配合县住房和城乡建设局清退不符合租住条件的公租房家庭。

（三）村（社区）按照“属地管理”的原则，负责县城内公租房入住资格初审，对配租后的入住人员、房屋状况、缴费情况定期实地查访，建立“第一手”动态管理信息台帐，督促县保障性住房投资公司（安居物业）落实联管联控运营机制，每季度会同物业向县住房和城乡建设局报送不符合条件的家庭住房情况，配合县住房和城乡建设局及时清退不符合租住条件的公租房家庭。

（四）县民政局负责申请公租房家庭人均可支配收入的核定，并督促各乡镇定期组织公租房的复审工作，实现动态管理。

（五）县组织人事部门、团委负责行政事业单位干部职工的编制核定。同时配合住建局做好援疆干部、基层事业岗、引进优秀人才、大学生志愿者等配租后入住人员的信息及动态管理工作。

（六）县公安局负责本系统辅警的申请、资格认定等工作，配合县住房和城乡建设局做好配租后入住人员的信息及动态管理工作。

（七）尉犁镇负责督促指导公租房所在社区加强资格审查和入户访查工作，为公租房公平配租、动态管理、运营有序提供保障。

四、保障方式

公租房保障方式分为实物配租和发放租赁补贴。

五、申请条件

申请人年满18周岁，在本县有稳定工作和收入来源，具有租金支付能力，符合政府规定收入限制的无住房或危房人员、家庭人均住房建筑面积低于15平方米的住房困难家庭。

六、保障对象及范围

1. 符合我县城镇低保、中低收入标准的无房、危房等住房困难家庭。

2. 在城镇稳定就业的本县农牧民户及外来务工人员（包括企业管理及技术人员），其家庭成员中有一人（或以上）与用工单位签订3个月及以上劳动合同，并缴纳3个月以上社保，且申请人及配偶在就业所在地无住房并符合中低偏下收入标准的家庭。

3. 由县扶贫办认定的符合条件的无房或危房的建档立卡贫困户。

4. 城中村棚户区改造后居民无能力购买住房或临时过渡困难家庭。

以上保障对象应由具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，向户口（或居住）所在地社区、乡镇或所在单位提出书面申请。

申请人应当提供下列材料：

（1）尉犁县城镇低收入家庭公租房申请审批表。

（2）申请人及其家庭成员的身份证件、户口簿。

（3）申请人的婚姻状况证明、家庭收入、财产及现住房状况证明材料。

（4）务工人员须提供工作单位证明、劳动用工合同，缴纳各项基本社会保险费的证明材料。

其他需要提供的证明材料。

重残人员及患有大病人员的，需提供县以上相关部门的证明或县级以上医院出具的诊断证明及检验报告复印件。

（2）属建档立卡贫困户家庭需提供乡镇出具的相关情况说明。

（3）属棚改临时安置家庭需县征收办出具证明及征收协议。

5. 县行政事业单位新参加工作的单身职工或外地调入的干部职工、辅警（包括政府引进的特殊专业人才、援疆干部、大学生志愿者、基层事业岗）等，在我县无自有房产且直系亲属在尉犁县城无住房。需提交公租房申请表，单位出具住房和收入情况说明，个人及家庭成员身份证、结婚证复印件。

6. 园区企业就业的务工人员由用工企业分别对承租人（户）进行资格审核，符合条件的由该企业代表单位职工与县安居城市保障性住房投资建设管理有限责任公司（安居物业）签订租赁合同（租房人员名单及相关资料上报住房和城乡建设局备案）。

7.申请人因离婚、重大疾病等特殊原因失去原有住房满两年以上的无住房困难家庭。

8. 有下列情况之一的不能申请公租房。

（1）已获得拆迁安置房（拆迁后获得实物安置）。

（2）申请人及其家庭成员已享受保障性住房或拥有私有住房面积大于人均15平方米的。

（3）已办理商品住房备案登记的。

（4）虚报、隐瞒有关情况或伪造有关证明的。

七、租金管理

（一）租金标准

公租房的租金实行政府定价，动态调整，其租金标准由县发改委会同县住建局，按照不同地段、不同类型普通商品房标准确定每月0.96元/平方米－6.8元/平方米不等（我县普通商品房市场房租均价8元/平方米）。

城镇低保家庭及建档立卡贫困户租住公租房，按照同地段、同类型住房的市场租金的12%核定，月租金标准为0.96元/平方米。

城镇中低收入家庭、稳定就业的农牧民户及外来务工人员等住房困难家庭租住公租房，按照同地段市场租金的50%核定，月租金标准为4元/平方米；18号小区按照同地段市场租金的25%核定，月租金标准为2元/平方米（夫妻工1元/平方米）；纺织园区、针织园区按照同地段市场租金的12.5%核定，月租金标准为1元/平方米。

城中村“棚户区”改造后居民无能力购买住房或临时过渡困难家庭按照市场租金的37%核定，月租金标准为3元/平方米。

县行政事业单位新参加工作的单身职工或外地调入的干部职工、辅警等（包括政府引进的特殊专业人才、援疆干部、大学生志愿者）租住公租房，按照同地段市场租金的85%核定，月租金标准为6.8元/平方米；18号小区按照同地段市场租金的50%核，月租金标准为4元/平方米。

公共租赁住房租金按照建筑面积计算。承租人应按月缴纳租金，无故拖欠房租达3个月以上的，物业公司可采取相关措施，每天按照

租金额的0.2%收取滞纳金；连续拖欠租金6个月以上的，将上报县纪委或人民法院等相关部门，依法追究其责任。

公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入县财政国库，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款及公共租赁住房的维护、管理和投资补助。

1. 补贴标准

享受租赁补贴在市场上自己租房的仅限城镇低保住房困难家庭，租赁补贴标准为每人保障面积为15平方米，每户50平方米封顶（补贴标准52元/人/月）。

八、申报程序

（一）受理。申请人到所在社区或村委会申请，对申请材料齐全的，社区或村委会应予以受理，并在申请表上签字盖章。

（二）初审。自受理申请之日起7个工作日内，社区或村委会完成初审，对申请公租房家庭的收入、人口、住房等情况进行调查核实，提出审核意见。初审合格的提交乡镇政府审核，5个工作日内将审核合格的，报送县民政局复审。

（三）复审。县民政局会同相关部门负责对申请人收入、财产情况进行核查并出具认定证明，符合保障条件的进行公示，公示期限为7天。经公示无异议的，报县住房和城乡建设局住房保障管理办公室。

（四）公示。县住房和城乡建设局保障性住房管理办公室对申请家庭住房等状况进行审核，对符合保障条件的家庭在全县范围内进行公示，公示期限为7天。公示无异议的，通知保障对象办理相关入住手续或确定为轮候对象。

（五）轮候。经公示无异议的进入申请人轮候库，申请人可在县住房和城乡建设局网站、所在社区或村委会查询。轮候期间，申请人工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化的，应主动及时向原社区或村委会如实提交书面材料，重新审核资格。

（六）配租。县住房保障办应当将配租房源的户型、数量、地点、申请时间段等相关信息在县住房和城乡建设局网站适时公布，按申请的时间段、选择的公共租赁住房地点和相对应得户型面积进行分配。无异议的，向申请人发放入住通知书。申请人无正当理由拒绝接受保障性住房安排的，取消配租资格。未能获得配租的申请人直接进入下一轮配租。

（七）签订合同。申请人在收到入住通知书后的15日内，携带本人身份证到指定地点签订《尉犁县公共租赁住房合同》（以下简称租赁合同）。未在规定时间内签订租赁合同的，视为自动放弃，本次申请配租作废。

（八）行政事业单位干部职工。初审由所在单位审核，经所在工作单位核实条件符合后，报县组织人事部门复审，并对其编制进行核定，后报县住房和城乡建设局住房保障办公室审核，对符合保障条件的人员在全县范围内进行公示，公示期限为7天。公示无异议的，通知保障对象办理相关入住手续或确定为轮候对象。

九、租赁管理

（一）合同管理

1. 公共租赁住房租赁实行合同管理，租赁合同期限一般为两年。县安居城市保障性住房投资建设管理有限责任公司（安居物业）为公共租赁住房的管理单位，负责与承租人签订公共租赁住房租赁合同。租赁合同内应注明租赁面积、楼层、设施设备、补贴后的租金标准、租赁期限、维修责任、违约责任、腾退住房及物业服务、水、电、燃气费用缴纳等事项，明确双方的权利和义务。

2. 租赁期满经复审符合条件的可以续租。承租期内承租人死亡，同户籍并同住一处的家庭成员需要继续承租的，应当按照规定重新提出申请，符合条件的可以继续租住。不符合租住条件的，应当在1个月内将承租的公共租赁住房退回，在本县无住房腾退确有困难的，也可以继续租住，但须按市场租金缴纳房租。

（二）房屋管理

1. 保障性住房只能用于承租人自住，不得转租转借或用于从事经营性活动及改变房屋用途。

2. 承租人应按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、物业服务等相关费用。

3. 承租人应当每两年向县保障办申报住房、收入情况，未按规定申报的，视为放弃租赁住房，合同终止。

4. 承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得对房屋进行装修。对于房屋内部易损易耗设施及使用不当造成房屋或附属设施损坏的，由承租人承担维修或赔偿责任。

5. 多人合租的，由申请人负责签订租赁合同、缴纳租金及其他费用。承租期间，不得增加居住人员。

6. 为保证承租人在租用保障性住房期间不损坏房屋原设施、设备和按时结清水电、物业服务费用等，签订租赁合同时，按1000-2000元/户收取租赁押金，押金上交国库，租赁期满解除合同时退还押金。

十、退出机制

（一）享受保障性住房家庭不再具备配租条件的，住建局将联合社区、物业等部门取消资格，并及时清退，在接到退出保障性住房通知书之日起1个月内腾退住房。腾退住房后，物业公司将退出结果在3日内报社区及住建局备案。1个月期满拒不腾退的，按照当年市场价格收取租金，拒绝接受处理决定的，依法向县人民法院起诉。

（二）享受保障性住房的家庭有下列行为之一的，收回保障性住房：

1. 家庭人均收入连续一年以上超过我县城镇居民享受保障性住房收入标准的，相应调整租金标准或收回保障房。

2. 改变保障性住房结构或使用性质的。

3. 转借、转租保障性住房的。

4. 拖欠租金累计6个月以上的。

5. 连续6个月未在保障性住房居住的。

6. 在保障性住房中从事违法活动的。

7. 违反租赁合同约定的。

十一、责任追究

（一）任何单位和个人有权对违反本细则的行为进行检举和

控告。

（二）以欺骗等不正当手段申请保障性住房的，由社区和县住房保障办给予警告，已经登记但尚未获得住房保障的，取消登记；已经获得保障住房的，责令退还，并按市场价补缴租金，逾期未执行的，依法向县人民法院起诉，并计入诚信档案，自退回住房之日起五年内不得再申请保障性住房。

（三）乡镇、社区和县住房保障办违反本细则规定，由县人民政府责令改正，对负责人员依法给予处分。

（四）县住房和城乡建设局工作人员在住房保障工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（五）各乡镇、社区、民政局、人社局、住建局、组织部等部门在资格认定中提供虚假资料的，按照《中华人民共和国公务员法》《事业单位工作人员处分暂行规定》等相关规定对相关单位负责人进行处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（六）县保障性住房投资公司（安居物业），未认真落实委托运营主体监管责任、失职渎职；不按时向县住房和城乡建设局报送公租房入住及退出情况的，严格按照委托运营管理协议给予处罚。对弄虚作假、擅自配租，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十二、附则

本细则自发布之日起执行，由县住房和城乡建设局负责解释。《关于印发尉犁县2017年公共租赁住房管理实施细则的通知》（尉政办发﹝2017﹞28号）同时废止。