额政办发〔2019〕62号

额敏县公共租赁住房管理暂行办法

第一章　总　则

**第一条**  为加强对额敏县公共租赁住房管理，完善住房保障制度，规范运营与使用，健全退出机制，根据住房和城乡建设部第11号令《公共租赁住房管理办法》、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、自治区住房和城乡建设厅《自治区公共租赁住房管理办法》(新建保〔2016〕13号)等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条**  公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理，适用本办法。

**第三条**  本办法所称公共租赁住房（原廉租住房和公共租赁住房并轨运行后统称公共租赁住房）是指政府提供政策支持，由政府或具备条件的企业、单位和社会组织投资建设、筹集，纳入政府统一管理、限定建设标准和租金水平、面向符合规定条件的家庭、个人出租的保障性住房。公共租赁住房只能租赁，不得出售。

本办法所称租赁补贴，是指向符合条件的住房困难家庭，按照公共租赁住房保障的补贴标准发放租金补贴，由其自行在市场上租赁住房。

**第四条**  县住房和城乡建设主管部门是全县公共租赁住房管理的行政主管部门，负责公共租赁住房建设规划和管理工作。

**第五条**  纪委监委、审计局、法院、额敏镇委、发改委、财政局、公安局、住建局、统计局、民政局、自然资源局、教科局、卫健委、人力资源和社会保障局、市场监督管理局、税务等部门按职责分工，各司其职，做好相关工作。

第二章  保障对象和保障方式

**第六条**  公共租赁住房保障范围包括：住房困难且收入、财产符合保障条件的城镇低保、中等偏下收入家庭、就业职工、外来务工人员、引进人才和各类抚恤优待对象等。

保障对象家庭一般以户口簿登记为主，但应充分考虑本地家庭户籍未合并或未分户的实际情况，根据实际家庭成员情况认定 ，一般家庭成员以配偶、家庭未成年子女（包括残疾或无完全刑事责任能力的成年子女）和需赡养的直系亲属（包括配偶的直系亲属）为一个申请单位。

**第七条**  同时具备下列条件的低保家庭，可以申请公共租赁住房：

（一）低保家庭成员常住城镇户籍满1年；

（二）符合低保家庭收入标准（标准由县民政部门每年度核准发布）；

（三）在本县内无自有住房；

（四）家庭住房经鉴定为危房或人均住房建筑面积低于13平方米；

（五）享受政府规定的城镇居民最低生活保障1年以上；

**第八条**  同时具备下列条件的城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭，可以申请公共租赁住房：

（一）常住城镇户籍满1年（家庭成员至少有一人具有本县城镇户籍满1年以上）；

（二）家庭成员年可支配收入符合核准发布的低收入、中等偏下收入标准；

（三）在本县内无自有住房；

（四）家庭住房经鉴定为危房或人均住房建筑面积低于13平方米；

（五）未享受住房保障和房改政策。

县人民政府、行政事业单位引进的特殊专业人才和在本县工作的全国、省部级以上劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人、烈士家属、伤残退伍军人和伤残人民警察等申请公共租赁住房的，不受收入标准、车辆、经营性商铺等条件限制（特殊专业人才的认定由县人力资源和社会保障部门确定，并向社会公布）。

住房困难家庭是指人均住房建筑面积低于13平方米的本县城镇家庭。计算方法：人均住房建筑面积=住房建筑面积÷家庭户籍人口数。

申请人或共同申请人中患有重大疾病的，需提供上年度重大疾病病历、正规住院治疗费用支出（自费部分）凭证，在核算家庭收入时，应去除重大疾病治疗费用（自费部分）。

第九条  同时具备下列条件的就业职工，可以申请公共租赁住房：

（一）已办理了《居住证》；

（一）具备完全民事责任能力；

（二）已与用人单位签订2年以上劳动（聘用）合同；

（三）就业职工收入标准最高不超过当地确定中等偏下收入标准的3倍的。

（四）家庭住房经鉴定为危房或人均住房建筑面积低于13平方米；

（五）申请人或家庭成员在县城区域内无自有住房且未租住公有住房，或已购买住房尚未达到入住条件。

无自有住房是指申请人和共同申请人在本县城区域内无私有产权住房，未承租公房，且申请之日前5年内未转让自有住房；已购买住房尚未达到入住条件是指购买的住房尚未交付使用或已交付使用但暂时无法入住的住房。

对于就业无房就业职工，公共租赁住房要面向用人单位供应，重点保障医疗、公安、环卫、供排水、公交、教育等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的就业职工。职工向用人单位提交申请，用人单位依照规定协助住房保障部门对职工保障资格进行审核，同时对入住职工负责管理，加强准入和退出机制的落实，确保公共租赁住房合规使用。就业职工住房保障期限不得超过10年。

就业职工收入超出中等偏下收入标准但不足2倍的，租金标准按中等偏下收入家庭租金2倍标准收取；就业职工收入超出中等偏下收入标准2倍但不足3倍的，租金标准按中等偏下收入家庭租金3倍标准收取；就业职工收入情况超出中等偏下收入标准的3倍以上的，将不予受理实物配租和租赁补贴申请。

新就业职工（未婚人员）应以配租集体宿舍为主。

**第十条**同时具备下列条件的外来务工人员家庭，可以申请公共租赁住房：

（一）家庭成员均办理了《居住证》；

（二）家庭成员中至少有一人与本县用人单位签订2年以上的劳动合同；

（三）家庭人均年收入符合中等偏下收入标准；

（四）在本县城区域内无自有产权住房且未租住公有住房。

外来务工人员包括本县户籍进城务工人员、外地来本县务工人员。

**第十一条**有下列情况之一的，不能申请公共租赁住房。

（一）已获得征收补偿安置房（征收后实物安置或货币化安置）。

（二）申请人或实际家庭成员已享受保障性住房、申请人或其家庭成员拥有私有住房面积大于人均13平方米或申请人的直系亲属在本县内有住房资助能力的。

（三）申请人或实际家庭成员已购买商品房已达到入住条件的。

（四）虚报、隐瞒有关情况或伪造有关证明的。

（五）无故拖欠房租、经审核不符合租住公共租赁住房入住条件应退房拒不退房被纳入额敏县公共租赁住房黑名单人员以及各相关部门提交的各类失信人员。

**第十二条** 公共租赁住房保障方式分为实物保障和发放租赁补贴。低保、低收入住房困难和中等偏下收入家庭应以实物配租为主，在房源充足的情况下，可对就业职工和外来务工人员进行实物配租，在实物配租房源满足不了保障对象时，应建立保障对象轮候库，并根据保障对象实际情况区分对待，轮候人员以租赁补贴形式进行保障。

**第十三条** 公共租赁住房租金实行政府指导价管理，由县价格主管部门会同财政部门和住房保障部门按有关规定确定，根据保障对象制定差别化租金，公共租赁住房租金应略低于同区位商品房租金价格，经人民政府批准后公布执行。

租赁补贴应根据市场价租金进行核定，保障面积人均不超过15平方米，户均不超过60平方米。

**第十四条** 公共租赁住房租金由县保障性住房领导小组办公室审核、收缴，按照规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理，专项用于公共租赁住房在预定使用期限内正常使用所必要的维修、养护、更新、改造、物业管理、公共租赁住房建设以及公共租赁住房回购款等支出。

因抢险救灾工作的需要，经县人民政府同意，公共租赁住房可用于重大自然灾害和突发公共事件受灾群众的临时安置，但期限不得超过一年。可根据特殊情况先入住，一个月内办理完毕入住手续。

第三章  申请与审核

**第十五条** 申请人和共同申请人只限申请承租1套公共租赁住房。

（一）家庭申请的，需确定1名符合申请条件的家庭成员为申请人，其配偶和具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员为共同申请人。

（二）单身居民申请的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来额敏县工作人员可以作为单身居民申请。

（三）多人合租的，合租人均需符合申请条件，且人数不超过3人，并确定1人为申请人，其他申请人为共同申请人。

**第十六条** 申请公共租赁住房，申请要求如下：

（一）申请人应到居住地社区进行申请，并在15个工作日内向申请社区提交书面材料；

（二）就业职工和特殊专业人才应通过本单位进行申请，经单位审核通过后，由所在单位向保障性住房管理部门提出申请，并配合保障性住房管理部门做好审核、资料收集工作。

（三）申请人应如实填写申请表，承诺所填内容真实有效，并对提交材料的真实性负责；

（四）申请人应当出具书面性同意主管部门核实其申报信息并给予积极主动的配合，对于审核内容有异议的要主动提供合法有效的证明材料。

**第十七条** 申请公共租赁住房，应提供以下材料：

（一）公共租赁住房申请表；

（二）身份证明、婚姻状况证明；

（三）社会保险费和住房公积金缴费的证明；

就业职工需提供劳动合同，用人单位出具收入证明和住房公积金缴费证明，社会保险经办机构出具社会保险缴费证明；共同申请人就业的，应当按照上述规定提供收入证明，无业的由户籍所在地社区和现居住地社区出具证明。

（四）现住房情况材料；

（五）额敏镇居民低保生活保障金领取证（低保家庭提供）；

（六）生产、经营情况说明；车辆拥有情况说明；

（七）引进的特殊专业人才由县人力资源和社会保障部门出具引进人才证明；省部级以上劳模、英模提供劳模、英模证书；荣立二等功以上的复转军人提供立功受奖证书；大中专院校及职校毕业生提供毕业证书。

（八）其他需要提供的证明材料。

以上规定材料属证明的提交原件，属证件、证书或合同的提交复印件，并提供原件核对。

对于申请人和共同申请人拥有10万元以内的生产性车辆（新车价格）、年收入经核算符合中等偏下收入标准的经营性商铺，不作为审核公共租赁住房准入的必要条件；个人拥有或以他人名义购买的生活用车不得申请公共租赁住房；已配租公共租赁住房的保障对象购买生活用车的，应进行退房处理。

**第十八条** 申请公共租赁住房，按照下列程序办理：

（一）受理：各社区应一次性告知申请人需提交的全部资料，对申请材料齐全的，社区应予以受理。对于申请资料缺失的，应立即告知申请人在规定时限内补充缺失的资料。

（二）初审：社区自受理申请之日起7内，就申请人的家庭收入、家庭住房状况等是否符合规定条件进行审查，对符合规定条件的申请人予以排序，向社会公示7日后，将初审意见、申请材料和申请人排序一并上报额敏镇人民政府。

（三）审核：额敏镇人民政府自收到申请材料之日起15日内，就申请人是否符合规定条件予以审核，针对辖区内各社区上报的符合规定条件的申请人予以总体平衡，按照同比保低的要求提出初步分配方案，向社会公示7日后，将审核意见、申请材料和汇总后的初步分配方案报县保障性住房领导小组办公室。

（四）复审：县保障性住房领导小组办公室对审核意见、申请材料和汇总后的初步分配方案与相关单位进行复审（申请人所在单位、人事、社保、民政、公安（含户籍和车管所）、房产、市场监督管理局、公积金），并制定额敏县年度公共租赁住房分配方案上报县保障性住房领导小组。

（五）批准和公示：县保障性住房领导小组对额敏县年度公共租赁住房分配方案进行会议集体研究，经批准的分配方案由县保障性住房领导小组办公室予以公示，公示期限为7日；对经公示无异议或者异议不成立的，作为公共租赁住房保障对象予以登记，书面通知申请人，并向社会公开登记结果。

经审核，不符合保障条件的家庭由县保障性住房领导小组办公室书面通知申请人并说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以通过社区和额敏镇人民政府或申报单位向县保障性住房领导小组申诉。

初审、审核、复审以及批准程序，必须体现民主决策，集体研究并保留会议记录备查，上报材料要有主要负责人签署的意见。

第四章  轮候和配租

**第十九条** 县保障性住房领导小组办公室根据公共租赁住房年度住房房源进行研究，确定低保家庭、低收入和中等偏下收入家庭公共租赁住房配租数量，并向社会公示。

**第二十条** 县保障性住房领导小组办公室应建立轮候名册，综合考虑轮候对象的住房困难程度、收入状况、申请时间，公共租赁住房的位置、户型、面积，以及公共租赁住房房源等情况。

**第二十一条** 对确定配租申请家庭和个人，县住房保障主管部门进行分组，并按照保障群体类别和登记时间的先后确定组内轮候批次，同一批次内顺序坚持“公开、公平、公正、透明，同比保低、照顾老弱病残”的原则进行分配。

**第二十二条** 公共租赁住房轮候配租时，城镇低保户、孤寡老人、三级以上残疾人、烈士家属、伤残病退军人和警察等重点优抚对象、全国英模、省部级劳模和见义勇为人员、二等功以上复转军人以及政府引进的特殊人才对象应优先分配。

**第二十三条** 对轮候的家庭和个人，县保障性住房领导小组办公室按照已审核通过的保障家庭申请的保障方式，与其签订《额敏县公共租赁住房租赁合同》或《额敏县租赁补贴发放协议》，予以配租公共租赁住房或发放租赁补贴，公共租赁住房保障对象在轮候期内可申请享受租赁补贴。

经公示无异议或异议不成立的申请人可进入申请人轮候库，申请人可在申请社区或单位查询。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，应主动和及时向原申请处如实提交书面材料，重新审核资格。

**第二十四条** 公共租赁住房实物配租前，额敏县保障性住房领导小组办公室应会同有关部门根据房源数量和轮候对象数量，研究制定具体分配方案。分配方案应明确如下内容：

（一）房源情况。包括房源数量、户型面积、所在地点等信息；

（二）参与分配条件。包括参与分配的保障对象住房、收入、财产、轮后期限等方面的限制性条件；

（三）公共租赁住房租金价格、租赁补贴标准；

（四）分配采取的具体方式；

（五）分配过程中的相关程序和基本规则；

（六）其他规定。

**第二十五条** 配租的公共租赁住房通过摇号的方式确定抽房顺序，根据抽房顺序号确定房号。在分配过程中应充分考虑老、弱、病、残行动不便群体和各民族嵌入式居住的要求，尽量满足老、弱、病、残群体在低楼层或电梯房分配。

**第二十六条** 公共租赁住房分配由额敏县保障性住房领导小组办公室组织相关部门实施，分配过程坚持公平、公正、公开的原则，由公证机关公正、纪委监委监督，并要求媒体进行全程监督。

**第二十七条** 公共租赁住房分配后，获得实物配租的保障对象应在1个月内办理入住手续，1个月内未办理入住手续的，视为自动放弃实物保障。

新分配公共租赁住房的保障对象应在办理入住手续时足额交纳年度房租。符合承租公共租赁住房的承租户需在本年度第四季度交纳下一年度房屋租金。确有家庭困难的承租户提出书面申请经同意后，可延缓至下一年度第一季度交纳。对未在规定时限内缴纳租金的，按本办法第三十四条规定执行。

第五章  调整和退出

**第二十八条** 额敏县保障性住房领导小组应会同人社、公安（车管）、民政、房产等部门定期核查保障对象住房、家庭人口、收入、财产等变化情况，对住房保障方式进行动态调整。

不再符合城镇低保、低收入家庭但符合公共租赁住房保障条件的保障对象，可继续承租原住房，同时应调整租金。

因病、就业、子女就学等原因，需调换公共租赁住房的，公共租赁住房管理单位在确保有相应房源的情况下，应予以支持和调整，并履行住房变更手续。

**第二十九条** 保障对象对调整住房保障的决定有异议的，可在收到决定之日起15日内向额敏县保障性住房管理办公室申诉，额敏县保障性住房管理办公室应当在受理申诉后30日内作出复查决定。经复核，保障对象无异议或异议不成立的，应当重新签订公共租赁住房合同或租赁补贴或者在30日内腾退公共租赁住房，并按规定结清租金、垃圾处理费、水费、电费、暖气费、通信费、宽带上网费。承租人拒不腾退公共租赁住房或拒绝缴纳以上费用的，可依法向人民法院提起诉讼，申请强制执行。

**第三十条**公共租赁住房的租赁合同期限一般为2年，公共租赁住房合同期满后，承租人因收入、财产增加，仍在保障范围内的，可继续承租现有住房，但应根据收入、财产等条件变化等情况重新签订租赁合，并按新合同约定交纳租金。

**第三十一条** 合同或协议期满，需继续申请公共租赁住房的，应在合同或协议期满前3个月内提出申请；承租人因家庭收入、房屋等情况发生变化，不再符合承租条件的，不再签订公共租赁住房的租赁合同，承租人应及时办理退房手续。

**第三十二条** 承租人需继续承租的，应在合同期满前3个月内向所在社区或单位提出申请，保障性住房领导小组办公室会同相关单位复核，符合条件的续签租赁合同。住房保障部门应定期会同各相关部门对保障对象进行全面核查，为下年度签订租赁合同和住房腾退工作提供依据。

**第三十三条** 承租人不符合承租条件且暂时不能腾退承租住房的，给予承租人6个月过渡期，过渡期内按市场价租金（若未制定市场价租金，按中等偏下收入租金标准的3倍租金）收取。过渡期届满后，承租人仍不退出承租住房或拒缴租金的，将记入保障性住房管理档案，依法申请人民法院强制执行。

**第三十四条** 承租人有下列行为之一的，住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违规行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，可收回公共租赁住房：

（一）转借、转租的或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

（二）改变所承租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；

（六）累计拖欠房屋租金、水、电、暖、物业费等6个月以上的；

（七）获得其它形式政策性住房保障的;

（八）其它违反租赁合同行为的。

**第三十五条** 已领取租赁补贴的住房保障对象，有下列行为之一的，解除保障合同，停止发放租赁补贴。

（一）提供虚假证明材料等方式取得租赁补贴的；

（二）租赁补贴未按规定用于租赁住房的；

（三）其他违反国家、自治区法律法规和政策规定的。

违反本条规定，保障对象通过提供虚假证明材料等方式取得租赁补贴的，退还已发放的租赁补贴。

**第三十六条** 保障对象在租住公共租赁住房期间，应爱护内部设备设施，对公共租赁住房内部墙面、地面、洁具、水、电、暖、通信设施等设备设施损坏的，应由承租人进行维修或更换恢复原状，因内部设施损坏造成的其他部位受损的，应履行维修和赔偿责任，对拒不维修和赔偿损失的，交人民法院进行强制执行。

承租人在办理退房手续时，各社区、各单位应核实承租人承租公共租赁住房期间租金及各类费用缴纳情况和公共租赁住房设施设备损坏情况，确保租金清缴和室内设施设备完好情况下方可办理退房手续。对未确认清缴费用和房屋是否完好，造成损失无法追回的，应由各社区或申请人单位承担。

**第三十七条** 违反本办法规定，不如实申报收入、住房等情况，骗租公共租赁住房的，由保障性住房领导小组办公室解除租赁合同，承租人应当退出住房并按规定补交租金；骗租行为记入保障性住房管理档案，同时5年内不得申请公共租赁住房。

**第三十八条** 根据公共租赁住房承租户缴纳租金、房屋设施损坏维修、腾退公共租赁住房情况建立红黑名单制度，对未按期缴纳房租或拒缴房租行为、公共租赁住房应修未修或拒修以及未及时退房或拒绝退房的行为记入黑名单，5年之内禁止再次申请公共租赁住房或租赁补贴。

**第三十九条**额敏镇、各单位应对公共租赁住房承租户居住情况、财产情况、家庭成员变化情况、公共租赁住房使用情况等进行动态核查，每年度将核查情况以书面形式报额敏县保障性住房领导小组办公室，额敏县保障性住房领导小组办公室应根据上报情况进行抽查，随时掌握公共租赁住房承租户及所承租房屋情况。

 **第四十条**额敏县保障性住房领导小组办公室及成员单位工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，按照《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）第三十三条规定，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。

第六章  附 则

**第四十一条**本办法自公布之日起实施。

**第四十二条** 本办法由额敏县保障性住房领导小组办公室负责解释。