英吉沙县公租房管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为加强公租房的管理，完善住房保障制度，保障公平分配，规范运营与管理，健全退出机制。根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《公共租赁住房资产管理暂行办法》（财资〔2018〕106号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）和《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办发〔2019〕124号）等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称公租房，是指限定建设标准和租金水平面向符合规定条件的城镇低保、低收入住房困难家庭，中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员出租的保障性住房。

**第三条** 英吉沙县公租房的筹集、分配、使用、退出和管理，适用本办法。

**第四条** 英吉沙县住房城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内公租房筹集、分配、使用、维修、养护管理工作。

县发展和改革委员会、财政局、审计局、自然资源局（不动产登记中心）、市场监督管理局、民政局、公安局、人力资源和社会保障局、税务局等部门按照各自职责分工，配合县住房和城乡建设部门做好公共租赁住房的管理、运营工作。

各乡（镇）人民政府配合县住房和城乡建设部门负责本辖区域内的公租房监督管理工作

**第五条** 公租房只能租赁不得出售，不得违规转为商品住房或变相用公租房的支持政策发展商品住房。公租房资产管理按照《自治区公共租赁住房资产管理暂行办法》（新财资管〔2019〕71号）执行。

公租房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得从事其他经营活动。

**第六条** 公租房房源通过集中新建、配建、改建、收购、长期租货（五年以上）等方式筹集。可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。建筑面积原则上控制在60平方米以内。公租房筹集应严格执行国家有关政策和《自治区保障性住房建设标准》（试行，新建标002-2012）。

**第七条** 英吉沙县住房保障主管部门要强化对公租房项目招投标、设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，强化建设单位首要责任，全面落实质量终身责任制，切实保证公租房质量安全。

第二章 保障对象与保障目标

**第八条** 城镇低保、低收入住房困难家庭申请公租房，需具备以下条件：

1.申请人应当具备完全民事行为能力;

2.家庭中至少有1人具有本县非农业户籍;

3.符合县人民政府公布的城镇最低生活保障家庭或城镇低收入家庭标准;

4.无住房或家庭人均住房建筑面积低于13平方米：

5.家庭人均住房建筑面积在13平方米以上，但属于危房（即危房鉴定达到C、D级）的家庭;

6.县人民政府规定的其它条件。

**第九条** 中等偏下收入家庭、新就业无房职工、进城落户农民、城镇稳定就业外来务工人员、灵活就业人员及其他有住房困难的家庭申请公租房，需具备以下条件：

1.申请人应当具备完全民事行为能力;

2.在本地取得《居住证》;

3.无住房或家庭人均住房建筑面积低于13平方米;

4.家庭人均住房建筑面积在13平方米以上，但属于危房（即危房鉴定达到C、D级）的家庭;

5.县人民政府规定的其它条件。

**第十条** 除困难家庭外，可根据本县公租房保障能力和住房需求，对中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、外来务工人员设立最长保障期限，住房保障期限原则上不超过5年。租赁合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。

**第十一条** 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位审核同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

**第十二条** 公租房保障对象为住房困难的城镇低保、低收入家庭，中等偏下收入家庭，新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员。

新入职大学生、引进人才、警务工作人员、环卫工人、公交司机、有组织转移劳动力、家政服务从业人员等新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员纳入公租房保障范围。

具体保障对象由英吉沙县人民政府结合本地区公租房实物供应、住房（租赁）价格等因素合理确定。可适当扩大保障范围，充分发挥公租房的保障效益。

**第十三条** 符合条件的享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等各类困难家庭，省级以上劳模、全国英模，现役军人家属、退役军人、计划生育失独家庭，见义勇为人员等优先纳入公租房保障。

第三章 申请与审核

**第十四条** 公租房申请人可以是家庭或具有完全民事行为能力的个人，也可以是用人单位。管理部门可根据公租房需求及房源供给情况，确定一定数量的公租房面向符合条件的用人单位集中配租。

**第十五条** 以单位申请的,需按照集中配租单套房源为基本单位，确定1名符合申请条件的实际居住人为申请人，实行动态管理。

**第十六条** 申请人应向管理单位如实申报家庭住房、人口、收入和财产状况及其他有关信息，申请材料中的法定证件均需提供复印件并验证原件，且对申报材料的真实性承担法律责任。

申请材料及证明由出具单位审核认定。乡（镇）人民政府园区管委会负责协助做好公租房申请的受理及申请材料的调查和核实工作。公租房伪造档案将追究相关责任人责任。

**第十七条** 公租房申报材料主要包括：

**（一）城镇低保、低收入住房困难家庭申请公租房，需提供以下材料：**

1.英吉沙县公租房申请审核登记表;

2.县民政部门核发的城镇最低生活保障金领取证或低收入家庭证明材料;

3.申请人及共同申请人身份证、户口簿、结婚证，丧偶或离异的需提供相关证明;

4.申请人或共同申请人患有残疾或重大疾病造成行动不便的，附残疾证或相关医学证明;

5.由申请人及共同申请人出具无住房书面承诺。

**（二）中等偏下收入家庭、新就业无房职工、进城落户农牧民、城镇稳定就业外来务工人员、灵活就业人员及其他有住房困难的家庭申请公租房，需提供以下材料：**

1.英吉沙县公租房申请审核登记表;

2.新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员、灵活就业人员等需取得《居住证》;

3.申请人及共同申请人身份证、户口簿、结婚证，丧偶或离异的需提供相关证明;

4.申请人或共同申请人患有残疾或重大疾病造成行动不便的，附残疾证或相关医学证明：

5.由申请人及共同申请人出具无住房书面承诺。

**第十八条** 管理单位实施公租房及租赁补贴的申请、受理、审核工作。申请、受理、审核工作参照以下程序进行：

**（一）城镇低保、低收入住房困难家庭**

申请人向管理单位获取申请制式表格，经村（社区）、乡镇人民政府逐级审核确认（其中低收入困难家庭需县民政局审核确定）后，提交管理单位受理业务;申请材料不齐全的，受理单位应当一次性书面告知需要补齐的材料。受理单位应当自收到申请材料之日起7个工作日内，提出审核意见。自提出审核意见之日起7个工作日内，对审核合格的申请人进行公示，公示时间不少于7日。公示期满，对公示无异议或者经查证异议不成立的，登记为轮候对象。对不符合条件的，书面通知申请人。

**（二）中等偏下收入家庭、新就业无房职工、进城落户农民、城镇稳定就业外来务工人员、灵活就业人员及其他有住房困难的家庭**

申请人向管理单位提交申请材料，申请材料不齐全的，应当一次性书面告知需要补齐的材料。管理单位应当自收到申请材料之日起7个工作日内，提出审核意见。自提出审核意见之日起7个工作日内，对审核合格的进行公示，公示时间不少于7日。公示期满，对公示无异议或者经查证异议不成立的，登记为轮候对象。对不符合条件的，书面通知申请人。

第四章 轮候、分配和租金

**第十九条** 英吉沙县住房保障主管部门应将公租房房源、参与分配条件、本批次符合条件的轮候对象，在政府或部门网站、微信公众号、申请人所在社区（单位）、乡镇人民政府等向社会公开，接受社会监督。

对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公租房，轮候期一般不超过3年。

公租房保障对象在轮候期内可申请住房租赁补贴。

**第二十条** 公租房房源确定后，英吉沙县住房保障主管部门应会同有关部门制定分配方案，要体现嵌入式居住和各民族和谐共居的要求。公共租赁住房按照分配对象民族结构比例，依据门对门、户对户、楼上楼下的方式进行分配；对已分配入住的小区，在后期退出新增保障对象的过程中，加大对公共租赁房违规行为审查和清退力度，逐步调整民族居住比例，达到嵌入式比例的要求。引导小区内各民族居民形成嵌入式居住形态。

**第二十一条** 分配结果确定后，英吉沙县住房保障主管部门应当与申请人签订公租房租赁合同。公租房租赁合同须使用《自治区住房租赁合同示范文本》。

公租房的租赁期限一般不超过5年。租赁合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。承租家庭需继续承租的，应在合同期满前3个月内提出申请，经县住房和城乡建设部门审核符合条件的续签租赁合同;承租家庭不符合承租条件暂时不能退出承租住房的，租赁合同期满后给予6个月过渡期，过渡期内参照同地段普通商品住房市场租金收取租金。逾期仍拒不退出的，承担相应的违约责任。

**第二十二条** 公租房租赁合同应当包括以下内容：

（一）合同当事人的名称或姓名；

（二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；

（三）租货期限、租金数额和支付方式；

（四）房屋维修责任；

（五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任;

（六）退回公租房的情形；

（七）违约责任及争议解决办法；

（八）其他应当约定的事项。

**第二十三条** 因就业等原因需要调换公租房的，公租房管理单位应支持和调整，并履行住房变更手续。

**第二十四条** 公租房入住前，英吉沙县住房保障主管部门应当对承租人进行入住前教育，要求承租人对房屋及其附属设施设备正确使用。

**第二十五条** 承租人不得擅自装修承租公租房，确需装修的，应当取得所有权人或管理单位同意，同时签订公租房租赁装修补充协议，明确相关责任。

第五章 租金管理

**第二十六条** 政府投资建设的公租房租金实行政府指导价由英吉沙县价格主管部门会同住房保障主管部门按照适当低于同地段、同类型住房市场租金水平，并根据保障对象的支付能力实行差别化的租金。

可参照租金公式：公租房月租金＝上年度城镇居民人均可支配月收入×公租房租金缴费比例。公租房租金缴纳比例，城镇低保家庭不高于3％，城镇低收入家庭不高于8％，城镇中等偏下收入家庭不高于12％。

建立公租房动态租金调整机制，租金标准经县人民政府批准后公布执行。公租房租金的收取应实行公示公告、统计报告制度，加强事中事后监管，规范价格行为，严禁违法收费。

社会资金投资建设的公租房，租金标准应参照英吉沙县价格主管部门会同住房保障主管部门核定的租金标准执行。

**第二十七条** 政府投资建设的公租房租金收入按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公租房贷款本息及维修养护、管理等，维修养护费用主要通过公租房租金收入及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。

第六章 使用和退出

**第二十八条** 公租房的所有权人或管理人不得改变公租房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。承租人不得随意改造公租房，严禁转卖、转租、转借。

**第二十九条** 英吉沙县住房保障主管部门应定期复核承租人对公租房的使用和家庭变化情况，维护承租人合法权益。对违规使用公租房或不再符合保障条件的承租人，综合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等多种方式，提升退出管理效率。

**第三十条** 公租房承租人有下列行为之一的，应当退出公租房：

（一）转借、转租或擅自调换承租公租房的

（二）改变所承租公租房用途的;

（三）破坏或者擅自装修所承租的公租房，拒不恢复原状的;

（四）在公租房内从事违法活动的;

（五）恶意拖欠公租房租金等费用长达6个月以上的;

（六）无正当理由连续6个月以上闲置公租房的;

（七）合同期满未申请续租或经审核不再符合保障条件的;

（八）租赁期内，通过购买、受赠、继承的方式获得其他住房并不再符合公租房配租条件的;

（九）其他违反国家法律法规和政策规定的。

承租人拒不退回公租房的，县住房和城乡建设部门应当责令其限期退回;逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。

**第三十一条** 承租人累计6个月以上恶意拖欠租金的，应当腾退所承租的公租房，房屋租金从所交押金中扣除;拒不腾退的，由县住房和城乡建设部门责令按市场价格补缴从逾期之日算起的租金，也可向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公租房。

**第三十二条** 公租房所有权人及其委托的运营单位应当通过招标或者协议方式选聘社会信誉好的物业服务企业实施专业化物业管理。公租房小区物业服务管理收费标准，执行国家和自治区物业管理有关规定。

第七章 监督管理

**第三十三条** 县人民政府需对行政区域内的公租房进行权属登记，可确定所属事业单位或国有企业负责公租房的运营管理，也可委托乡镇、社区具体承担公租房的分配、管理工作，配备满足工作需要的人员和经费。房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公租房出租、转租、出售等经纪业务。

**第三十四条** 英吉沙县住房保障主管部门应加快推进住房保障领域信用体系建设，建立健全信用信息归集和应用制度，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

**第三十五条** 英吉沙县住房保障主管部门要积极通过政府购买公租房运营管理服务，吸引企业和其他机构参与公租房筹集和运营管理，切实提升公租房运营管理专业化、规范化水平。

**第三十六条** 英吉沙县住房保障主管部门应当加强对公租房运营管理的监督，设立公租房使用、管理、服务举报投诉电话、信箱等，畅通群众反映诉求的渠道。

**第三十七条** 公租房筹集、分配、运营管理实行属地管理、分级负责，纳入住房城乡建设（住房保障）工作目标责任制管理和绩效考核。

第八章 附则

**第三十八条** 公租房主管部门及其工作人员在公租房管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊以及申请人、承租人、房地产经纪人等违反公租房管理有关规定的，按照《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）的有关规定进行处理。

**第三十九条** 本办法自2025年6月1日起施行，有效期为5年。印发《英吉沙县公租房管理办法（试行）》的通知（英政办〔2022〕5号）同时废止。