

新疆维吾尔自治区人民政府办公厅 文 件

新政办发〔2019〕124号

关于印发《自治区公租房管理办法(试行)》的通知

伊犁哈萨克自治州,各州、市、县(市)人民政府,各行政公署,自治区人民政府各部门、各直属机构:

《自治区公租房管理办法(试行)》已经自治区人民政府同意,现印发你们,请认真贯彻执行。



自治区公租房管理办法

(试 行)

第一章 总 则

第一条 为加强公租房管理,完善住房保障制度,保障公平分配,规范运营与使用,健全退出机制。根据《廉租住房保障办法》(建设部等九部委令第162号)、《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)和《关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)等有关规定,结合我区实际,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 自治区公租房的筹集、分配、使用、退出和管理,适用本办法。

第四条 自治区住房城乡建设主管部门负责对全区公租房的指导和监督工作。

地(州、市)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的监督管理工作。

县(市、区)住房城乡建设(住房保障)主管部门(以下简称“县(市、区)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。

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、长期租赁(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 县(市、区)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 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。

县(市、区)人民政府要将新入职大学生、引进人才、便民警务站工作人员、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。

具体保障对象由县(市、区)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。公租房存量较大的县(市、区),可适当扩大保障范围,充分发挥公租房的保障效益。

第九条 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特殊困难家庭,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。

第十条 公租房重在解决基本住房需求和阶段性住房困难。县(市、区)可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。

第三章 申请与审核

第十一条 申请公租房,应当符合以下条件:

(一)在本地无住房;

(二)家庭支付能力和财产状况符合当地公租房准入标准;

(三)新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员在申请地取得了《居住证》。

具体准入条件由县(市、区)住房保障主管部门根据本地区实际情况确定,报本级人民政府批准后实施并向社会公布。

第十二条 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。县(市、区)住房保障主管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。

第十三条 申请人应根据县(市、区)住房保障主管部门的规定,提交申请材料,并对申请材料的真实性负责。

申请人提交的申请材料齐全的,县(市、区)住房保障主管部门应当受理,并向申请人出具书面凭证;申请材料不全的,应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

第十四条 县(市、区)住房保障主管部门须在行政服务中心设置住房保障受理窗口,推进网上受理信息化、智能化技术成果的应用,提升公租房申请审核效率。

第十五条 县(市、区)住房保障主管部门会同有关部门,对申请人提交的申请材料进行审核。

经审核,对符合申请条件的申请人,应当在门户网站和申请人居住地社区公示,经公示无异议或者异议不成立的,登记为公租房轮候对象,并向社会公开,接受社会监督;对不符合申请条件的申请人,应当书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议,可以向县(市、区)住房保障主管部门申请复核。县(市、区)住房保障主管部门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。

第四章 轮候、分配和租金

第十六条 县(市、区)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,在当地政府或部门网站、微信公众号、申请人所在社区(单位)、街道或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。

第十七条 公租房房源确定后,县(市、区)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。

第十八条 分配结果确定后,县(市、区)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》,并实施网签备案。

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。

第十九条 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)租赁期限、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。

第二十一条 公租房入住前，县(市、区)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。

第二十二条 政府投资建设的公租房租金实行政府指导价，由县(市、区)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 = 各县(市、区)上年度城镇居民人均可支配收入 × 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(市、区)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,租金标准应参照县(市、区)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。

第二十三条 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。

第五章 使用和退出

第二十四条 公租房的所有权人或管理人不得改变公租房的保障性质、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。

第二十五条 县(市、区)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。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第六章 监督管理

第二十八条 县(市、区)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,也可委托街道(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。

第二十九条 县(市、区)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。

第三十条 县(市、区)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。

第三十一条 县(市、区)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、服务举报电话、信箱等,畅通群众反映诉求的渠道。

第三十二条 公租房筹集、分配、运营管理实行属地管理、分级负责,纳入各级住房城乡建设(住房保障)工作目标责任制管理和绩效考核。

第七章 附 则

第三十三条 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、房地产经济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。

第三十四条 本办法自发布之日起施行。《自治区公共租赁住房管理办法》(新建保〔2016〕13 号)同时废止。

抄送：自治区党委办公厅，人大常委会办公厅，政协办公厅，高法院，检察院，各大专院校，各人民团体，新疆生产建设兵团，新疆军区，中央驻疆各单位，各新闻单位。

新疆维吾尔自治区人民政府办公厅

2020 年 1 月 2 日印发

