乌尔禾区公共租赁住房管理实施细则（试行）

第一章 总则

　　**第一条** 为规范本区公共租赁住房管理工作，完善我区住房保障体系建设，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）、《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办发〔2019〕124号）精神，结合我区实际，制定本实施细则。

**第二条** 乌尔禾区行政辖区内公共租赁住房的分配、运营、使用、退出、管理及监督，适用本实施细则。

**第三条** 本办法所称公租房，是指政府投资并提供政策支持，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保障对象出租的政策性住房。

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。

**第四条** 乌尔禾区住房和城乡建设局（简称：区住建局）负责本区内公共租赁住房人员资格审核、房屋分配全过程的监督、政策制定、业务培训及管理工作的监督指导。

街道、社区结合社区网格化管理要求，负责公共租赁住房租住人员的家庭人口、经济收入情况、入住等情况的日常走访了解，共同做好租住人员的管理工作。

 乌尔禾镇人民政府、机关事务局、第三人民医院整体负责其公租房申请人的资格审核，负责各自不符合条件承租人的清退工作，负责对公租房的租赁进行动态管理。

物业服务企业发现保障性住房转租、转借、转让、出租、调换、经营等情形，应及时报告区住建局。

第二章 保障对象

**第五条** 公租房的保障对象主要为符合条件，具备完全民事责任能力及租金支付能力的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、在本区城镇稳定就业的外来务工人员。

本区无住房的残疾人、退役军人、消防救援人员、符合国家计划生育政策的家庭、见义勇为人员、企业、行政事业单位引进的特殊专业人才和在本区工作的全国、省部级劳模、全国英模、奋战在维护稳定、乡村振兴第一线的等各级人民政府认定的特殊群体，优先予以保障。

**第六条** 申请公租房的城镇低保、低收入家庭，必须同时符合下列条件：

（一）被乌尔禾区民政部门认定为城镇低保、低收入家庭；

（二）具有本区城镇户口，无自有产权住房或住房困难家庭。

城镇低保、低收入家庭申请公共租赁住房时，需提供以下资料：

（1）《克拉玛依市申请公租房保障登记表》；

（2）低保证或低收入家庭承诺书；

（3）申请人及共同申请人身份证复印件、户口簿复印件；

（4）结婚证、离婚证复印件或人民法院生效的判决书、调解书等法律文书；

（5）向申报机关承诺区域内无房，所持法律文书有效等需证明事项，并签署《证明事项承诺书》。

**第七条** 申请公租房的城镇中等偏下收入住房困难家庭，必须同时符合下列条件：

（一）申请人及共同申请人人均收入情况符合本区确定的中等偏下收入认定标准；

（二）具有本区城镇户口，无自有产权住房或住房困难家庭。

城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公租房需提供以下资料：

（1）《克拉玛依市申请公租房保障登记表》;

（2）申请人及共同申请人身份证复印件、户口簿复印件;

（3）结婚证、离婚证复印件或人民法院生效的判决书、调解书等法律文书;

（4）向申报机关承诺区域内无房，所持法律文书有效等需证明事项，并签署《证明事项承诺书》。

**第八条** 本区新就业无房职工家庭申请公租房的，应同时具备以下基本条件：

（一）申请人及共同申请人在本区无自有产权住房或住房困难家庭。

本区新就业无房职工家庭申请公共租赁住房需提供以下资料：

（1）《克拉玛依市申请公租房保障登记表》；

（2）《劳动合同》；

（3）申请人及共同申请人身份证复印件、户口簿复印件；

（4）结婚证、离婚证复印件或人民法院生效的判决书、调解书等法律文书；

（5）向申报机关承诺区域内无房，所持法律文书有效等需证明事项，并签署《证明事项承诺书》。

**第九条** 在本区城镇稳定就业的外来务工人员申请公租房，必须同时符合下列条件：

（一）与用工单位签订履行1年以上并经劳动保障部门备案的劳动合同，或在本区连续缴纳养老保险1年以上（含1年）；

（二）申请人及共同申请人在本区无自有产权房屋或住房困难家庭。

本区城镇稳定就业的外来务工人员申请公租房时，需提供以下资料：

（1）《克拉玛依市申请公租房保障登记表》；

（2）《劳动合同》或缴纳社保证明材料；

（3）申请人及共同申请人身份证复印件、户口簿复印件；

（4）结婚证、离婚证复印件或人民法院生效的判决书、调解书等法律文书：

（5）向申报机关承诺区域内无房，所持法律文书有效等需证明事项，并签署《证明事项承诺书》。

**第十条**  申请公租房的家庭以户为单位，户的确定标准如下：

（一）以本人户籍所在地公安部门核发的户口簿为准，一簿一户：

（二）已婚子女与父母同户籍且住房困难的，可按分户对待，独立申请：

（三）离异、丧偶后携子女与父母同住且与父母同户籍的，可按分户对待，独立申请：

（四）年满23周岁，与父母亲同户籍且住房困难的，可按分户对待，独立申请。

**第十一条** 住房困难家庭是指申请人家庭人均住房建筑标准面积低于15平方米，计算方法为：人均住房建筑面积=住房建筑面积÷申请家庭户籍人口数。

**第十二条** 申请人的收入认定：由区住建局会同区民政部门、人社部门对本区中等偏下收入认定标准。并根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数等因素的变化定期调整，报本级人民政府批准后向社会公布。

**第三章 申请、审核程序**

**第十三条** 保障对象家庭申请、受理、审核工作参照以下程序进行：

（一）申请人向社区（村）提交的申请资料，由社区（村）收集、汇总，并对申请人家庭收入、财产、住房等状况进行调查核实。申请资料不齐全的，应当一次性告知需要补正的材料；经调查核实不符合条件的，应当通知申请人。核实符合条件后报街道办事处或镇人民政府。

（二）经街道办事处或镇人民政府对社区（村）上报的申请人家庭收入、财产、住房等状况进行调查复核。审核通过的将复审意见和申请材料报区住建局。

（三）区住建局应在收到申请材料和审查意见后，对资料的完整性进行最终审核。审核不合格的，区住建局应通知街道办事处或镇人民政府；审核合格的，区住建局进行公示。对公示无异议或者经查证异议不成立的，由区住建局登记为轮候对象。

**第十四条** 申请人对终审结果有异议的，可在收到决定之日起15日内向区住建局申请复核，区住建局应当在受理后5日内做出复核决定。

**第四章 分配和轮候**

**第十五条** 区住建局应根据实际情况，合理确定轮候期。

**第十六条** 多层楼房的房源底层应优先面向行动不便的残疾人、老年人等保障对象分配。

**第十七条** 轮候期间，申请人住房情况发生变化，不再符合住房保障条件的，区住建局取消其轮候资格，说明理由，并告知申请人。

**第十八条** 区住建局根据房源数量和轮候对象数量，研究制定具体分配方案，分配方案应当明确如下内容：

（一）房源情况。包括房源数量、户型面积、所在地点等信息;

（二）公租房租金价格;

（三）分配采取的具体方式;

（四）分配过程的相关程序与基本规则;

（五）其他规定。

**第十九条** 公租房按照申请顺序进行分配，并体现嵌入式居住和各民族居民和谐共居的要求。具体分配方式由区住建局结合实际确定。

**第二十条** 分配结果确定后，区住建局与保障对象签订公租房租赁合同。

**第二十一条**  获得实物配租资格的保障对象无正当理由20天内未办理入住手续的，视为自动放弃实物保障，取消此次实物配租。

**第五章 租金标准和管理**

**第二十二条** 区发改委会同住建局，结合本区经济发展水平、财政承受能力、住房市场租金水平、建设与运营成本、保障对象支付能力等因素，建立公租房的租金定价机制，租金标准实行动态管理。住房保障对象租赁期间按分类计租、分层保障政策交纳租金。

**第二十三条** 政府投资建设的公租房租金收入以及公租房配建经营性用房及配套公共设施设备的经营收入实行“收支两条线”管理，专项用于公租房在预定使用期限内正常使用所必须的管理、维修、养护、更新、改造、物业管理以及偿还公租房贷款等支出。后期管理费用不足部分应列入区财政预算。

**第六章 调整和正常退出**

**第二十四条** 区住建局应会同民政等相关部门，每年定期核查保障对象住房、家庭人口、收入、财产等变化情况，进行动态管理。

**第二十五条** 保障性租赁住房的租赁合同一般不超过2年。合同或协议期满，需继续申请住房保障的，应在合同或协议期满前30日内提出申请。

**第二十六条** 公租房承租人因收入、财产增加，仍符合保障条件的，应根据收入、财产等条件变化情况重新签订租赁合同（租金调整）协议，并按新合同约定缴纳租金。

**第二十七条** 公租房承租人因重大疾病、常年生病就医、就业、子女就学等原因需要调换或互换承租的公租房的，由区住建局受理。经审核符合条件的，应予以调整。

**第二十八条** 承租人在本区有其他住房的，应当退出公租房。

**第二十九条** 承租公租房的住房保障对象，有下列行为之一的，解除保障合同，退出公租房：

（一）提供虚假证明材料等方式取得公租房承租资格的：

（二）因家庭收入、住房等情况发生变化，不再符合规定条件的；

（三）其他违反国家、自治区法律法规和政策规定的。

**第三十条**  区住建局作出调整、终止或取消住房保障的决定后，应当在10日内通知承租人，说明理由。承租人对调整、终止或取消其住房保障的决定有异议的，可在收到决定之日起15日内向区住建局申诉，住建局在受理申诉后30日内做出复查决定。经复查，如异议不成立的，承租人应当在30日内腾退承租的公租房。

**第七章 住房使用**

**第三十一条** 区住建部门负责公共租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋及配套设施正常使用。因承租人原因造成住房及房内配套设施设备损坏的，应承担赔偿责任。

**第三十二条** （一）暖气费、物业费、水费、电费、燃气使用费、通信费、宽带上网费、有线电视收视维护费等由承租人承担。

（二）暖气费和物业费包含在房租费中，由代收的区住建局代缴。水费、电费、燃气使用费、通信费、宽带上网费、有线电视收视维护费等应由承租人承担的费用，由供水、供电、供气、电信、广电等服务单位向公租房承租人直接收缴。

**第三十三条** 公租房项目其公共物业服务费用、暖气费用、管理费用列入财政预算。

**第八章 监督管理**

**第三十四条**  区住建局建立公共租赁住房和保障对象档案，详细记载保障对象的申请、审核、轮候等情况。

**第三十五条** 区住建局设立公租房使用、管理、服务举报投诉电话等，畅通住户反映诉求的渠道。

**第九章 法律责任**

**第三十六条** 社区（单位）、街道办事处或乡（镇）人民政府及公租房运营管理单位的工作人员，在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权开具虚假证明、玩忽职守、徇私舞弊的，按照《公共租赁住房管理办法》（住建部第11号令）第三十三条的规定给予处分：构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十七条** 公租房所有权人及受托运营管理单位违反本办法，有下列行为的，按照《公共租赁住房管理办法》（住建部第11号令）第三十四条追究责任：

（一）向不符合条件的对象出租公租房的；

（二）未履行公租房及其配套设施维修养护义务的；

（三）改变公租房及配套设施性质、用途的。

**第三十八条** 申请人隐瞒、虚报或者伪造家庭住房、人口、收入、财产状况及其它有关不实信息骗取公租房的，收回公租房。除按市场价补交承租期间租金外，记入信用档案，五年内不得再次申请。并按《公共租赁住房管理办法》（住建部第11号令）第三十五条的规定追究责任。

**第三十九条** 承租人有下列行为的，收回公租房，造成损失的，承担赔偿责任。并记入信用档案，五年内不得再次申请。

（一）转借、转租、转让、交由他人居住或擅自调换公租房的；

（二）改变公租房用途的；

（三）破坏公租房主体、承重结构及设施设备的；

（四）无正当理由连续6个月闲置公租房的；

（五）无正当理由连续拖欠租金经催告仍不交纳的；

（六）在公租房内从事违法、违规活动的。

**第四十条** 承租人不符合保障资格，由区住建局作出腾退公租房决定并书面通知承租人。承租人不执行决定的，由区住建局依法通过诉讼方式解决，并记入信用档案，五年内不得再次申请承租公租房。

**第四十一条** 承租人腾退公租房前，必须结清应由承租人承担的费用，拒不交费的，由相关单位或部门依法追缴。并对拒不交费的承租人记入信用档案，五年内不得再次申请承租公租房。

**第十章 附则**

**第四十二条**  本实施细则由乌尔禾区住房和城乡建设局负责解释。

**第四十三条** 本细则自2023年X月X日起实施，有效期至202X年X月XX日。