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城镇低保、低收入、中等偏下收入无房及住房困难家庭，在本区行政企事业单位就业无房职工和外来务工人员出租的政策性住房。

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。

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城镇低保、低收入，中等偏下收入住房困难家庭、符合条件的本区行政事业单位就业无房职工、在本区有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、脱贫攻坚第一线的等各级人民政府认定的特殊群体，优先予以保障。

第三章 保障方式

**第六条**  租房配租建筑面积标准：多层套型建筑面积控制在60平方米以内。具体保障面积标准按当年房源供应面积可适当调整，配租面积超出保障标准的，差额部分面积按市场租金标准收取。

**第七条** 公租房配租面积应与申请家庭的人数相对应。2人以下（含2人）家庭原则上配租建筑面积50平方米以下的住房；3人户家庭原则上配租建筑面积50平方米以上60平方米以下的住房。

**第四章 申请条件**

**第八条** 申请公租房或发放租赁补贴可以家庭或单身居民作为基本申请单位。

以家庭为申请单位时，每个家庭确定1名具有完全民事能力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，符合住房保障条件的成年子女可以作为共同申请人一并申请。

单身人士（年满23周岁）申请公共租赁住房时以本人为申请人。

未婚人员、离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来我区工作的人员可以作为单身居民申请。

多个单身居民可采取合租方式申请成套的公共租赁住房。多人合租的，合租人均需符合申请条件，并确定1人为申请人，其他人为共同申请人。申请人和共同申请人只限申请承租1套公租房。

**第九条** 申请公租房的城镇低保家庭，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家庭；

（二）具有本区城镇户口，无自有产权住房。

城镇低保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；

（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** 申请公租房的城镇低收入、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低收入、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。

城镇低收入、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》。

**第十一条** 本区行政企事业单位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。

本区行政企事业单位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》。

**第十二条** 在本区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。

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》。

**第十三条** 申请人应向有关部门如实申报家庭住房、人口、收入和财产状况及其他有关信息，申请人对提交的申请材料真实性负责，凡未如实申报的，一经查处，取消其保障资格。

**第五章 申报程序**

**第十四条** 区住建局对本区公租房管理工作进行指导监督。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。

**第十五条**  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。

**第十六条** 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13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。

**第六章 审核程序**

**第十七条** 城镇低保、低收入，中等偏下收入家庭、符合条件的本区行政事业单位就业无房职工、在本区有稳定就业的外来务工人员家庭申请、受理、审核工作参照以下程序进行：

（一）申请人向社区提交的申请资料，由社区收集、汇总、并对申请人家庭收入、财产、住房等状况进行调查核实。经公示无异议的，报街道办事处或乡（镇）人民政府。

（二）经街道办事处或乡（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；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的5个工作日内，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乡（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。

**第十八条** 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。

**第七章 分配和轮候**

**第十九条**  公租房分配由区住建局组织实施，将公租房房源、参与分配条件、本批次符合条件的轮候对象等信息予以公开，接受社会监督。

**第二十条** 区住建局应根据实际情况，合理确定轮候期。公租房保障对象在轮候期内可申请享受租赁补贴。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 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、租赁补贴标准;

（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。

**第二十四条** 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。

**第二十五条** 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。

**第二十六条**  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。

**第八章 租金标准和管理**

**第二十七条** 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。

**第二十八条** 区住建局会同发改委，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，每2年制定并公布一次。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。

**第二十九条** 超过公租房住房保障规定面积部分按照市场租金标准收取租金：市场租金指导价由区住建局会同区发改部门，根据市场调查测定，报市发改委批准后公布执行，原则上2年调整一次。

**第三十条** 由于计划保障对象达不到预期造成公租房滞租的，经区住建局对外公示10日无质疑情况的，可调整用于扶贫搬迁、文化教育等重大项目的安置或周转用房，也可在有需求前，暂按市场价格向社会出租，市场租赁住房的租赁合同一般为1年。

**第三十一条** 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。

**第九章 调整和正常退出**

**第三十二条** 区住建局应会同财政、人社、公安、税务、市场监管、民政等部门，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。

**第三十三条** 保障性租赁住房的租赁合同一般为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90日内提出申请。

**第三十四条** 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。

**第三十五条** 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。

**第三十六条** 承租人在本区有其他住房的，应当退出公租房。

**第三十七条** 已领取租赁补贴或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，停止发放租赁补贴或退出公租房：

（一）提供虚假证明材料等方式取得租赁补贴的：

（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。

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，应退还已发放的租赁补贴。

**第三十八条**  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。

**第十章 住房使用和物业服务**

**第三十九条** 已建成的公租房应依法进行不动产登记。

**第四十条** 区住建局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。

**第四十一条** （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。

**第四十二条** 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。

**第四十三条** 公租房物业服务管理收费标准，参照国家和自治区物业管理有关规定，由区住建局会同价格主管部门根据政府指导价，结合本地实际情况，可进行相应调整。

**第四十四条** 政府投资建设的公租房，由区住建局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，并签订物业服务合同，合同期限一般不超过3年。

**第四十五条** 配建的公租房所属小区继续使用建设单位组建的物业公司的，区住建局可与建设单位在公租房建设收购协议中约定公租房交付后的物业服务费承担及支付方式。

**第四十六条** 承接公租房项目物业服务的企业应当按照国家、自治区、市物业服务管理规定实施物业管理。按合同约定履行维护小区环境卫生、维护公共秩序、安全防范，提供共有部分、共用设施设备的使用管理、维护养护等服务。

**第四十七条** 物业服务企业应当按照国家、自治区物业管理有关规定，增强服务意识，规范服务行为，提高服务质量。在小区内公开服务项目、服务标准、服务费标准、管理规约等内容，定期收集住户的意见和建议，及时制止违章搭建、改变房屋用途或者擅自拆改房屋等行为。

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。

**第十一章 监督管理**

**第四十八条**  区住建局应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、住房租赁补贴的发放等情况。

**第四十九条** 区住建局应设立公租房使用、管理、服务举报投诉电话等，畅通住户反映诉求的渠道。

**第十二章 法律责任**

**第五十条** 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。

**第五十一条** 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。

**第五十二条** 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。

**第五十三条** 承租人倒卖、转租公租房的，除按相关规定追究法律责任和经济处罚外，记入信用档案，终生不得在本辖区申请公租房。

**第五十四条** 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。

**第五十五条** 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。

**第五十六条** 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。

**第十三章 附则**

**第五十七条**  本实施细则由乌尔禾区住房和城乡建设局负责解释。

**第五十八条** 本区行政事业单位就业无房职工家庭入住公租房的，参照机关事务局印发的《乌尔禾区宿舍管理规定》执行。

**第五十九条** 本细则自2023年X月X日起实施，有效期至202X年X月XX日。