

كۈنەس اۋداندىق خالىق ۈكىمەتى كەڭشە سىنىڭ

قۇجاتى

新源县人民政府
办公室文件

新县政规字〔2024〕2号

关于印发《新源县公共租赁住房管理办法
(试行)》的通知

新源工业园区管委会，各乡镇人民政府、县直各相关部门（单位）：

《新源县公共租赁住房管理办法（试行）》已经新源县人民政府 2024 年第 7 次常务会议研究通过，现印发你们，请认真执行。

新源县人民政府办公室

2024 年 11 月 13 日

新源县公共租赁住房管理办法（试行）

根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）《关于推进自治区公共租赁住房和廉租房并轨运行的实施意见》（新建保〔2014〕15号）《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办发〔2019〕124号）《自治区保障性住房建设标准（试行）》（新建标002—2012）等文件规定，结合我县实际，特修订本办法。

第一章 总 则

第一条 本办法所称公共租赁住房（以下简称“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的外来务工人员及国家政策、法律、法规等明确规定纳入公租房保障范围内的用于出租的保障性住房。

第二条 公租房保障坚持政府主导、政策扶持、社会参与、市场运作的基本思路，按照统筹规划、并轨运营、租补分离、梯度保障的原则，通过实物配租、租赁补贴的方式，不断提高公租房使用效率和保障水平。

第三条 县住房和城乡建设局（以下简称：“县住建局”）负责全县范围内公租房的管理工作，并会同县级发改、财政、民政、自然资源、人社、公安、市场监管、审计、乡镇等部门（单位）

按照各自职责，负责公租房的规划、建设、管理和监督工作，共同建立和完善公租房管理信息系统建设。

第四条 县住建局在公租房房源筹集、建设、分配过程中应按照“构建各民族互嵌式社会结构，发展城镇互嵌式社区”要求，引导不同民族的保障对象在同一小区同栋同单元互嵌混住，结合公租房实际，完善相适应的市政配套基础设施、基本公共服务设施、便民商业服务设施等，完善提升居住环境，为各族群众提供共居共学共事共乐的平台，促进各民族广泛交往、全面交流、深度交融。

第二章 保障对象及方式

第五条 公共租赁住房保障范围包含城镇低保、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的外来务工人员。包括新入职大学生、引进人才、青年医生、青年教师、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。同时将在本县工作生活享受国家定期抚恤补助的优抚对象及各类特殊困难的家庭，包括省级以上劳模、全国英模、军烈家属、现役军人家属、复转军人、计划生育失独家庭、见义勇为人员等优先纳入公租房保障。

第六条 公共租赁住房的保障方式分为实物配租和租赁补贴两种，两种方式不能同时保障。实物配租和租赁补贴的规模和对对象由县住建局根据全县经济发展水平、房地产市场状况、财政承

受能力、实物配租对象需求等因素合理确定。

第七条 发放租赁补贴的户数列入国家城镇保障性安居工程年度计划，县人民政府根据全县公共租赁住房年度建设计划、租赁补贴发放规模和县财政承受能力，统筹各项资金用于公共租赁住房房源筹集、租赁补贴发放。

第八条 县住建局要依据全县公共租赁住房实物配租的保障面积标准，以及住房市场房源状况、租金水平、补贴申请家庭支付能力以及财政承受能力等因素，合理确定租赁补贴面积和标准，建立动态调整机制，并及时向社会公布。

第三章 申请与审核

第九条 申请人为城镇低保、低收入住房困难家庭，城镇中等偏下收入住房困难家庭的，县住建局（住房保障办）结合申请人家庭具体情况选定并告知申请人提交相应的审核材料，具体内容如下：

（一）申请人为家庭成员中年满 18 岁且具有完全民事行为能力人，剩余家庭成员为共同申请人。申请人和共同申请人之间应该存在赡养、抚养、扶养关系。无民事行为能力人或限制行为能力人作为共同申请人，由监护人提出申请。

（二）提供在本地无自有住房或者人均住房面积低于 13 平方米证明。申请家庭申请之日起 2 年内出售、赠与、自行委托拍卖房产的（因病、事故等特殊情况除外），不属于无自有住房的情形。申请家庭有多处住房的，住房面积应合并计算。

(三) 城镇低保、低收入住房困难家庭选择提供最低生活保障对象、特困人员、低保边缘家庭、支出型困难家庭、防止返贫监测对象等证明。

(四) 城镇中等偏下收入住房困难家庭提供收入低于上一年度本地城镇居民人均可支配收入证明。

(五) 申请人未享受过房改购房、集资建房、保障性租赁住房、棚改安置房、经济适用住房、住房补贴和政府提供的其他购房优惠政策证明。

(六) 申请人及家庭成员无工商登记信息查询证明。

(七) 申请人及家庭成员无车辆查询证明。

(八) 其他相关资料。

第十条 申请人为新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员的，县住建局（住房保障办）结合申请人具体情况选定并告知申请人提交相应的审核材料，具体内容如下：

(一) 申请人为应年满 18 岁且具有完全民事行为能力人。

(二) 申请人应提供本地公安机关核发的居住证或本地常住证明，已与用人单位签订 1 年以上并在本地工作的劳动合同，连续缴纳社会保险 6 个月（含）以上证明。

(三) 申请人在本县未享受过房改购房、集资建房、保障性租赁住房、经济适用住房、拆迁安置和政府提供的其他购房优惠政策证明。

(四) 申请人及家庭成员工商登记信息查询证明。

(五) 申请人及家庭成员车辆查询证明。

(六) 其他相关资料。

第十一条 申请人应根据县住建局（住房保障办）的要求，提供申请材料，并对申请材料的真实性负责。

申请人提交申请资料齐全的，县住建局（住房保障办）应当受理，并向申请人出具书面凭证；申请材料不齐全的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

第十二条 县住建局（住房保障办）会同有关部门，对申请人提交的申请材料进行审核。

县住建局负责向申请人提供未享受房改购房、集资建房、保障性租赁住房、棚改安置房、经济适用住房和住房补贴等住房保障政策的查询证明。

民政部门负责向申请人提供婚姻登记状况、社会救助和低保低收入家庭收入认定等相关情况的查询证明。

公安部门负责向申请人提供申请人及家庭成员户籍状况、居住证办理和车辆信息等相关情况的查询证明。

自然资源部门负责向申请人提供申请人及家庭成员现住房状况和自有房产(包括商铺等非住宅资产)等相关情况的查询证明。

人社部门负责向申请人提供劳动人事合同签订备案、各项社会保险缴纳信息等相关情况的查询证明。

退役军人事务部门负责向申请人提供享受优抚情况查询证明。

市监部门负责向申请人提供从事个体工商或投资办企业等

登记信息查询证明。

住房公积金管理部门负责提供申请人住房公积金缴存及贷款情况。

各乡镇、村（社）负责审核申请人家庭人员信息、收入及是否享受征地拆迁安置等情况。

第十三条 县域内申请公租房或租赁补贴的，由县住建局对申请人提交的申请材料进行审核。对符合条件的申请人，在申请人居住地所在乡镇、村（社）进行公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为公租房轮候对象或租赁补贴对象；对不符合条件的申请人，应当书面通知并说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以向县住建局（住房保障办）书面申请复核。县住建局（住房保障办）应在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十四条 县住建局应组织对正在实施保障的对象和轮候对象每年进行资格复核，对个人和家庭情况发生变化不再符合保障条件的保障对象，应及时进行清退或取消轮候资格，并书面告知。

第四章 轮候分配与管理

第十五条 公共租赁住房分配实行轮候制度。县住建局应当根据我县经济社会发展水平和公共租赁住房需求，合理确定公共租赁住房轮候期，并及时向社会公布。

轮候期一般不超过 3 年。轮候期间，轮候对象家庭收入和住房等情况发生变化的，应当及时如实申报。县住建局应每年组织对正在实施保障的对象和轮候对象进行资格复核，对个人和家庭

情况发生变化不再符合住房保障条件的保障对象，应及时进行清退或取消轮候资格，并书面告知。对申请实物配租的保障对象，在轮候期内符合本地租赁补贴保障条件的，经本人申请并提供房屋租赁相关资料，可予以发放租赁补贴。对符合保障条件、超过轮候期仍未分配公共租赁住房的，可发放租赁补贴。

第十六条 县住建局应当综合考虑轮候对象的收入水平、住房困难程度和申请顺序等，确定轮候顺序。

优化轮候规则，坚持分层实施，梯度保障。对符合规定标准的城镇低保、低收入住房困难家庭，依申请实现应保尽保；对城市中等偏下收入住房困难家庭确保在轮候期内得到保障；对新就业无房职工和城区稳定就业外来务工人员等，可设立最长住房保障期限，着力解决阶段性住房困难。

对环卫、公交等公共服务行业以及重点产业符合条件的青年职工和外来务工人员实施重点保障。对符合本地公共租赁住房保障条件的重点优抚对象、伤残退休军人、烈士军属、消防救援人员、城镇残疾人家庭、失独家庭、年满 18 岁的孤儿、城市见义勇为家庭、省部级以上劳（英）模家庭等，在同等条件下，可优先保障。

第十七条 轮候对象可以按照实物分配方案，在规定的时限和地点或在指定的门户网站进行意向登记。

第十八条 复审通过的轮候对象，有以下情况之一的视同放弃当次实物配租住房保障资格，且 2 年内不再予以实物配租住房

保障，超出 3 年轮候期的，必须重新申请：

- （一）在未在规定时间内、地点参加配租选房的。
- （二）参加选房但放弃所选定住房的。
- （三）已选房但未在 7 个工作日内签订租赁合同的。
- （四）签订租赁合同后 3 个月未入住的。
- （五）其他放弃住房保障的情况。

第五章 使用与退出

第十九条 公共租赁住房分配对象选择公共租赁住房后，应在规定时间内与县住建局（住房保障办）或其委托的运营管理机构签订公共租赁住房租赁合同。

公共租赁住房租赁合同应当载明公共租赁住房的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备状况、租赁期限、租金数额和支付方式、使用要求及物业服务、房屋维修责任、收回（退回）住房的情形、违约责任及争议解决办法等内容。

第二十条 公共租赁住房的租金标准，由县发改部门会同县住建局统筹考虑县域经济社会发展及市场租金水平、建设成本、保障对象支付能力等因素分类分档确定，并可根据本地情况确定租金减免条件和标准，报县人民政府批准后实施。租金标准应进行动态调整并向社会公布。

第二十一条 公共租赁住房由县住建局（住房保障办）与承租人共同管理。县住建局（住房保障办）应落实房屋使用安全主体责任，县住建局（住房保障办）和使用权人应按设计用途使用

房屋，严禁擅自变动建筑主体和承重结构。县住建局（住房保障办）及其委托的运营管理机构应当负责公共租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用；督促承租人遵守公共租赁住房小区公共区域的安全秩序、卫生保洁等物业管理规定，承租人按合同约定承担相关费用。

第二十二条 县住建局（住房保障办）及其委托的运营管理机构不得改变公共租赁住房性质、用途及其配套规划设施的用途。

第二十三条 因就业、子女就学等原因承租人之间需要调换公共租赁住房的，经县住建局（住房保障办）同意后，可互换所承租的公共租赁住房，由委托运营管理机构负责实施调换。

第二十四条 承租人不得转借、转租、转卖、擅自装修所承租的公共租赁住房或改变其用途。承租人应当爱护并合理使用所承租的住房、公共区域及附属设施，不得擅自实施拆改、扩建、添附等行为，不得改变用途。承租人确需对住房装饰装修的，应当取得县住建局（住房保障办）或其委托的运营管理机构同意，在退出租赁时不得主张补偿，并根据要求或约定恢复房屋原状。

第二十五条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- （一）采取提供虚假证明材料等方式取得公共租赁住房的。
- （二）无正当理由连续6个月以上未交房租，经催告仍不缴纳的。
- （三）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的。

(四) 改变所承租公共租赁住房用途的。

(五) 对所承租公共租赁住房、公共区域及附属设施实施破坏或者擅自实施拆改、扩建、添附等行为，拒不恢复原状的。

(六) 在公共租赁住房内从事违法活动的。

(七) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

(八) 因家庭收入、住房等家庭情况改变不再符合公租房入住条件的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，县住建局可责令其限期退回；逾期不退回的，县住建局（住房保障办）及其委托的运营管理机构可以依法申请人民法院强制执行。

第二十六条 公共租赁住房的租赁期限一般不超过 5 年。租赁期满仍需要续租的，承租人应当在租赁期满前 3 个月申请续租，经审核，符合本办法规定的低保、低收入住房困难家庭准予续租。

不再符合条件的承租人，应当在规定期限内腾退所承租的公共租赁住房。退出确实有困难的，经县住建局（住房保障办）同意，可申请不超过 2 个月的过渡期，过渡期内，按照公租房合同约定的金额缴纳租金。过渡期满，承租人不腾退公共租赁住房，且确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金，腾退期不得超过 1 个月。腾退期满，仍不退回的，县住建局（住房保障办）或者其委托的运营管理机构可以依法申请人民法院强制执行。

第二十七条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公

共租赁住房的，县住建局不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金。逾期不承担违约责任，不补缴租金或不退回公共租赁住房的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人及共同申请人自行承担违约责任，补缴租金或退回公共租赁住房之日起5年内不得再次申请公共租赁住房。

第六章 资产与权属管理

第二十八条 公共租赁住房应按投资主体确定房屋权属。政府（园区、管委会）投资建设的公共租赁住房，其产权归本地人民政府（园区、管委会）所有，房屋产权人登记为县住建局（园区、管委会）。

政府与企事业单位共建以及经批准的不同投资主体合作建设的公共租赁住房，根据出资份额明晰产权，避免国有资产流失。企事业单位投资自建的公共租赁住房，其产权归企事业单位所有。

第二十九条 公共租赁住房应明确其权属，办理不动产登记，并按规定登记入账和编制资产报告。

第三十条 公共租赁住房不得用于融资抵押和抵押担保。

第七章 监督管理

第三十一条 县住建局应加强对委托运营单位、房地产经纪

机构进行监督检查，并会同相关部门对公租房使用情况定期开展专项检查。

第三十二条 公租房的分配、使用、退出和租赁补贴发放等工作，应主动接受社会监督。县住建局等有关部门接到违法违规行为投诉举报的，应当按照各自职责及时核实并作出处理。

第三十三条 对相关公职人员在公租房的分配、使用、管理和租赁补贴发放等工作过程中存在违规操作、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿等违法违纪行为的，依法依规予以查处，涉嫌犯罪的依法追究其法律责任。

第八章 附 则

第三十四条 公租房的年度保障范围、方式和标准应根据财政承受能力、居民收入、家庭平均住房水平等情况适时调整，由县住建局及时向社会公布。

第三十五条 本办法由新源县住房和城乡建设局负责解释。若上级政策或配套政策有变动、调整，本办法相关内容，依照变更执行，本办法自颁布之日起施行。

本办法于2024年11月7日根据新源县人大常委会规范性文件备案审查意见进行修改，2024年9月5日印发的《关于印发〈新源县公共租赁住房管理办法（试行）〉的通知》同时失效。