

كۈنەس اۋداندىق خالىق ۈكىمەتى كەڭسەسىنىڭ

قۇجاتى

新源县人民政府 办公室文件

新县政规字〔2024〕3号

关于印发《新源县保障性租赁住房租赁管理办法（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）：

《新源县保障性租赁住房租赁管理办法（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

新源县保障性租赁住房租赁管理办法

（试行）

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办发〔2021〕89号）《印发〈自治州关于加快发展保障性租赁住房的实施方案〉的通知》（伊州政办发〔2022〕90号）《关于印发〈新源县加快发展保障性租赁住房实施方案〉的通知》（新县政办〔2021〕60号）等文件精神，结合我县实际，特制定本办法。

第一章 总则

本办法所称“出租单位”，指保障性租赁住房产权单位或与保障性租赁住房产权单位签订协议取得完整的出租经营权和收益权的单位。

第二章 供应和准入管理

第一条 供应条件：已取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目，完成室内基本装修并取得竣工验收备案证明的保障性租赁住房。

第二条 保障性租赁住房的供应对象为在本县合法就业符合条件的新市民、青年人（含各类引进人才、消防救援人员、退役军人、援（留）疆干部人才、进城务工人员等）中县城规划区范围内住房困难的人群。住房困难面积标准原则上按照家庭在县城

规划区范围内没有自有住房或人均住房建筑面积低于 13 平方米确定。

工业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应优先或定向供应本园区、本单位符合条件的职工。

第三条 保障性租赁住房既可以直接面向符合准入条件的对象配租，也可以面向工业园区、用人单位整体配租，由工业园区、用人单位安排符合准入条件的对象入住。

保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则，一般按照以下两个阶段实施：

（一）集中配租阶段。项目达到供应条件后，出租单位发布公告，启动集中配租；集中配租期间应优先保障在县城规划区范围内没有自有住房且符合其他准入条件的对象。

（二）常态化配租阶段。集中配租后的剩余房源，实行常态化配租，可不用发布公告，对符合准入条件的对象实行“先到先租，随到随租”。

配租期间，全部或部分户型房源满租的，应实行轮候配租，轮候期一般不超过 1 年，轮候期内应优先保障在县城规划区范围内没有自有住房且符合其他准入条件的对象。

出租单位应根据上述原则，制定项目配租的具体规则，报新源县住房和城乡建设局备案。出租单位不得对符合条件的申请对象挑客拒租。

第四条 一个家庭或个人只能入住一套保障性租赁住房，在

本县或户籍所在地正在享受公租房（廉租房）、租赁补贴的人员不得同时申请保障性租赁住房；在本县已享受棚户区改造政策的人员原则上不得享受保障性租赁住房政策，可在房源充足情况下进行临时过渡居住；在房源充足的情况下可有限度的向市场开放，但需按市场价收取房租。

第五条 申请入住保障性租赁住房的人员应向出租单位提交以下申请材料：

（一）《新源县保障性租赁住房入住申请表》。

（二）申请人及共同申请人身份证及户口簿复印件。

（三）本人有效期内的劳动合同（劳务合同、聘用协议、录用通知、自主创业的工商登记）等证明合法就业的资料；灵活就业由社区开具就业证明。

（四）在县城规划区范围内无产权住房的，提交本人、配偶或共同申请人最近三个月的《房屋产权查询证明》。

（五）婚姻状况证明。

（六）申请人在本县缴纳社保 1 年以上明细单证明。

（七）出租单位根据准入条件要求提交的其他材料。

面向单位、系统职工定向供应的宿舍型保障性租赁住房，以及由用人单位整体租赁的保障性租赁住房，申请材料可以适当简化，但仍需要提供其他相关资料，由用人单位集中办理相关申请入住手续。

申请人选房排序到位但未选定住房，或者虽选定住房但未在

规定时间内签订合同，均视为放弃租赁该保障性住房。放弃租赁累计两次的，或者签订合同后无正当理由解除合同的，一年以内不得再次申请保障性租赁住房。

第六条 出租单位应按照准入条件，在 10 个工作日内对申请入住人员提交的申请材料进行审核；对审核未通过的申请入住人员，当面说明原因，如申请人对相关解释不予认同的可向新源县住房和城乡建设局申诉，新源县住房和城乡建设局应在 7 个工作日内对申诉做出书面答复。

第七条 新源县住房和城乡建设局每年对全县范围内保障性租赁住房项目的资格审核、人员管理等情况进行检查。如在检查中发现相关单位和人员提供虚假材料、隐瞒真实情况的，责令出租单位立即对相关对象予以清退，并将相关人员或单位录入保障性租赁住房和公租房管理系统，5 年内不得再申请包括公租房、保障性租赁住房等保障性政策住房；同时按照本县社会信用管理相关规定将相关情况提供给本县公共信用信息服务平台。

出租单位应将申请、审核的材料随同租赁合同等保障性租赁住房资料按照“一房一档”的原则建档保存，确保资料完整、随时调阅。

第三章 租金、租期、使用退出管理

第八条 新源县保障性租赁住房租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金 85% 执行。租金由县住房保障管理部门委托专业机构评估测算确定，并根据市场变动情况适时调整。

租金标准按照建筑面积收取，并根据楼层系数核算各楼层实收租金，不同区域保租房实收租金价格详见附件 1

租金标准实行动态管理，原则上每 3 年制定并公布一次，最多不超过 5 年。

第九条 认定的引进高素质、高层次人才，可由用人单位（或人才管理部门）承担租金或给予差额补贴。

第十条 保障性租赁住房租金按年收取，退房时按照“多退少补”原则办理相关退房手续。申请承租人应根据合同约定按时支付租金和房屋使用过程中发生的水、电、暖、燃气、通讯、物业、垃圾处理等费用。

第十一条 出租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同应使用保障性租赁住房租赁合同示范文本。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 1 年，最长不超过 3 年。申请人应于合同届满前 3 个月向出租单位申请续租，若未在规定期内申请续租的，期满后视为自动放弃续租。

申请续租符合续租条件的，可以续租，但是累计承租不得超过 5 年。不再符合续租条件的，应当退出。

第十二条 保障性租赁住房租金标准接受政府监督，政府投资建设的保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保租房贷款本息及维修养护、管理等，维修养护费用主要通过保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。

第十三条 出租单位应当根据本县相关规定，落实对保障性租赁住房的治安和人口管理要求，落实房屋维修保养和消防安全等责任。

第十四条 承租人不得改变保障性租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。承租人不得随意改造保租房，严禁转卖、转租、转借。

第十五条 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回保障性租赁住房，其行为记入信用档案，5年内不得再申请保障性租赁住房：

（一）转借、转租、倒卖或者擅自调换所承租保障性租赁住房的；

（二）改变所承租保障性租赁住房结构和使用性质的；

（三）破坏或者擅自装修所承租保障性租赁住房，拒不恢复原状的；

（四）在保障性租赁住房内从事违法活动的；

（五）恶意拖欠保障性租赁住房租金等费用长达6个月以上的；

（六）租赁期内，通过购买、受赠、继承的方式获得其他居住房屋并不再符合条件的；

（七）其他违反国家法律规定和政策规定的。

由于特殊情况无法在规定期限内退房的，经县住房和城乡建设局（住房保障办）同意，可申请不超过2个月的过渡期，过

过渡期内，按照保障性租赁住房合同约定的金额缴纳租金。过渡期满不腾退保障性租赁住房的，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金，腾退期不得超过1个月。承租人有其他住房的，保障性租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退保障性租赁住房，腾退逾期期间房屋使用费按照市场价格或租赁合同约定的违约租金标准缴纳租金。

第十六条 保租房出租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。保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。

第十七条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第四章 监督管理

第十八条 保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售。

第十九条 保障性租赁住房由其所有权人或者其委托的运营单位管理，运营管理接受新源县住房和城乡建设局监督管理。

第二十条 保障性租赁住房房屋所有权人为房屋使用安全责任人，财政投资产权归县人民政府（含授权委托有关单位代为持有产权的）所有的保障性租赁住房，其出租单位为房屋使用安全责任人。新源县住房和城乡建设局要督促房屋所有权人（出租单位）对保障性租赁住房房屋安全管理定期进行检查，对发现的问题督促限期整改。

第二十一条 严禁以保障性租赁住房为名违规经营或者骗取优惠政策，如出现上述情形，一经查实，对产权所有权人或出租单位停止享受优惠政策，追缴已减免的规费，涉嫌违法犯罪的移送司法机关依法处理。

第二十二条 有关行政管理部门、运营单位的工作人员在管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害申请人、承租人合法权益的，由纪检部门或所在单位及上级主管部门给予处分，涉嫌违法犯罪的，依法追究其刑事责任。

第二十三条 任何单位和个人都有权对违反本办法的行为进行投诉举报，住房和城乡建设主管部门接到投诉举报后应当及时核实并依法处理，处理结果应当向投诉举报人反馈。

第五章 其他规定

第二十四条 保障性租赁住房全面纳入本县网格化管理和社区综合治理。保障性租赁住房所在地的乡（镇）人民政府以及工业园区管委会等政府派出机构，应对辖区内保障性租赁住房的使用管理情况建立巡查制度，落实属地管理责任。新源县住房和城乡建设局应对巡查的频率和要求等提出指导意见，并加强监督检查。

如在巡查、检查中发现出租单位存在擅自修改准入条件、调整租赁价格、未按照规定期限出租保障性租赁住房等违规情况的，由新源县住房和城乡建设局责令整改并按照规定进行处罚，情节严重的，移交司法机关处理。

第六章 附则

第二十五条 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〈新源县保障性租赁住房租赁管理办法（试行）〉的通知》同时失效。

附件：1.县城内多层、小高层电梯住房楼层系数明细表
2.工业园区多层电梯住房楼层系数明细表

附件 1:

县城内多层、小高层电梯住房楼层系数明细表

	一层	二层	三层	四层	五层	六层	七层	八层	九层
层商	—	0.90	1.00	1.10	1.10	0.90	—	—	—
实收	—	7.78	8.64	9.50	9.50	7.78	—	—	—
备注	适用于阿西木街保租房								
层高 六层	0.90	1.00	1.00	1.10	1.10	0.90	—	—	—
实收 租金	7.78	8.64	8.64	9.50	9.50	7.78	—	—	—
备注	适用于中汇小区保租房								
层高 七层	0.90	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	0.90	—	—
实收 租金	7.78	8.64	8.64	9.50	9.50	8.64	7.78	—	—
备注	适用于中汇小区保租房								
层高 八层	0.90	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	0.90	—
实收 租金	7.78	8.64	8.64	9.50	9.50	8.64	8.64	7.78	—
备注	适用于中汇小区保租房								
层高 九层	0.90	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	0.90
实收 租金	7.78	8.64	8.64	8.64	9.50	9.50	8.64	8.64	7.78
备注	适用于中汇小区保租房								

附件 2:

工业园区多层电梯住房楼层系数明细表

	一层	二层	三层	四层	五层	六层
层高 五层	0.90	1.00	1.10	1.10	0.90	—
实收 租金	6.75	7.50	8.25	8.25	6.75	—
备注	适用于工业园区 A 区保租房					
层高 六层	0.90	1.00	1.00	1.10	1.10	0.90
实收 租金	6.75	7.50	7.50	8.25	8.25	6.75
备注	适用于工业园区 A 区和 B 区保租房					