苏尼特右旗公共租赁住房管理办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条**为进一步完善我旗住房保障供应体系，改善住房保障公共服务，强化保障性住房的建设和管理，紧紧围绕铸牢中华民族共同体意识主线任务，构建互嵌式社会结构和社会环境，促进各民族在空间、文化、经济、社会、心理等方面的全方位嵌入，根据住建部《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号），《住房城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》（建保〔2014〕91号）、《内蒙古自治区人民政府关于进一步加强和完善城镇保障性住房建设和管理的意见》（内政发〔2013〕70号）、内蒙古自治区住房和城乡建设厅《关于印发<关于进一步做好城镇困难职工等重点群体住房保障工作的实施办法>的通知》（内建保[2019]160号）和《锡林郭勒盟行政公署办公厅关于进一步加强保障性住房分配与管理工作的通知》（锡署办发〔2014〕53号）等有关规定，结合我旗实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的公共租赁住房是指将原有运行的廉租住房、公共租赁住房并轨管理，统称为公共租赁住房，以下简称“公租房”。按照“统一管理、限期承租、有偿居住”的原则并轨运行。政府投资的公租房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于公租房的维护、管理等。承租人员按照公租房租金标准按时足额缴纳房屋租金。

**第三条** 本办法实施后，原有住房保障相关规定与此不一致的，以本办法为准。

**第四条** 旗住房和城乡建设局（以下称“住建局”）负责我旗公租房规划、建设、管理，旗发展和改革委、财政局、总工会、公安局、司法局、民政局、教育局、人力资源和社会保障局、各苏木镇人民政府、不动产登记服务中心等部门各司其职、协作配合，共同做好公租房建设管理工作。

**第五条** 公租房应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件，包括室内卫生间、厨房设施及水、电、暖、有线电视、宽带接入等基础设施。公租房应当符合国家质量安全标准。

第二章 准入条件

**第六条** 公租房并轨运行后，下列家庭（申请人）可申请公租房：

（一）苏尼特右旗城镇低保户的住房困难家庭；

（二）苏尼特右旗城镇中等偏下收入住房困难家庭；

（三）苏尼特右旗重点群体对象：城镇困难职工、见义勇为人员、边远艰苦地区乡村学校教师、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、困境儿童家庭、功勋荣誉表彰获得者的住房困难重点群体；

（四）非赛汉塔拉镇城镇户口，且在赛汉塔拉镇学校就读的陪读家庭；

（五）在赛汉塔拉镇稳定就业的外来务工人员。

**第七条** 申请公租房应当以家庭为单位，由户主或者委托一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。家庭成员是指具有法定赡养、抚养或扶养关系并共同生活的人员。

**第八条** 中等偏下收入家庭是指家庭人均可支配收入水平低于上年度我旗城镇人均可支配收入70%的家庭。

**第九条** 城镇低保户的住房困难家庭申请公租房，申请人应当符合下列条件：

（一）年满十八周岁；

（二）具有苏尼特右旗城镇户口五年以上且在赛汉塔拉镇实际居住的；

（三）家庭成员中至少有一人享受低保一年以上；

（四）家庭成员在赛汉塔拉镇无房产或家庭人均住房建筑面积不足15平方米；

（五）家庭成员名下无自有车辆登记（摩托车、小型生产经营性车辆除外）；

（六）未享受政府其他保障性住房政策的；

**第十条** 中等偏下收入住房困难家庭申请公租房，申请人应当符合下列条件：

（一）年满十八周岁；

（二）具有苏尼特右旗城镇户口五年以上且在赛汉塔拉镇实际居住的；

（三）家庭成员无房产或家庭人均住房建筑面积不足15平方米；

（四）家庭成员名下无自有车辆登记（摩托车、小型生产经营性车辆除外）；

（五）家庭人均可支配收入水平低于上年度我旗城镇人均可支配收入的70%；

（六）未享受政府其他保障性住房政策的；

**第十一条** 重点群体对象申请公租房，应当符合下列条件：

（一）具有苏尼特右旗城镇户口五年以上且在赛汉塔拉镇实际居住的；

（二）家庭成员无房产或家庭人均住房建筑面积不足15平方米；

（三）家庭成员名下无自有车辆登记（摩托车、小型生产经营性车辆除外）；

（四）未享受政府其他保障性住房政策的；

**第十二条** 非赛汉塔拉镇城镇户口，且在赛汉塔拉镇学校就读的陪读家庭申请公租房，应当符合下列条件：

（一）陪读家庭陪读人员年满十八周岁；

（二）陪读家庭陪读人员在赛汉塔拉镇无房产。

**第十三条** 在赛汉塔拉镇稳定就业的外来务工人员申请公租房，应当符和下列条件：

（一）申请人年满十八周岁；

（二）申请人及共同申请人在赛汉塔拉镇无房产。

第三章 审核程序

**第十四条** 旗民政局对申请人婚姻状况及家庭收入情况进行认定，不动产登记服务中心对申请人住房情况进行认定，并出具证明。重点群体申请时需要提交属于重点群体的证明材料。陪读家庭由教育局统一提出申请，外来务工人员由人力资源和社会保障局统一提出申请。

**第十五条** 城镇低保、中等偏下收入住房困难家庭申请公租房的，按照下列程序进行：

（一）初审。申请人向居住地社区提出申请，并提供以下材料：

1、公租房申请书；

2、申请人及其家庭成员户口本、身份证；

3、婚姻状况证明；

4、由不动产登记服务中心出具的无房证明；

5、民政局出具的低保或苏木镇民政所出具的家庭收入情况证明；

6、我旗行政、事业单位在职正式职工同意并签名的公共租赁住房担保承诺书；

7、申请人及共同申请人个人征信证明。

社区应当自受理之日起7日内对提供的材料进行调查核实，提出初审意见后，予以公示，公示期限为7日。经公示无异议或异议不成立的，将申请人的申请材料一并报苏木镇政府。

（二）复审。苏木镇政府接到有关材料之日起7日内，进行第二次审核，符合条件的予以公示，公示期限为7日。经公示无异议或异议不成立的，将审核意见及相关材料送达旗住房和城乡建设局。

（三）审核。旗住房和城乡建设局受理之日起7日内对申请人申请材料进行审核。经审核符合条件的予以公示，公示期限为7日，并向社会公开，纳入公租房保障范围。

**第十六条** 重点群体申请公租房，按照下列程序进行：

（一）初审。申请人向居住地社区提出申请，并提供以下材料：

1、公租房申请书；

2、申请人及其家庭成员户口本、身份证；

3、婚姻状况证明；

4、由不动产登记服务中心出具的无房证明；

5、我旗行政、事业单位在职正式职工同意并签名的公共租赁住房担保承诺书；

6、重点群体证明材料。城镇困难职工由旗总工会认定，见义勇为人员由旗政法委认定，边远艰苦地区乡村学校教师由教育局认定，享受国家定期抚恤补助的优抚对象由退役军人事务局认定，困境儿童家庭由民政局认定，功勋荣誉表彰获得者由旗委宣传部认定。

7、申请人及共同申请人个人征信证明。

社区应当自受理之日起7日内对提供的材料进行调查核实，提出初审意见后，予以公示，公示期限为7日。经公示无异议或异议不成立的，将申请人的申请材料一并报相应的重点群体认定部门。

（二）复审。重点群体认定部门接到有关材料之日起7日内，进行第二次审核，符合条件的予以公示，公示期限为7日。经公示无异议或异议不成立的，将审核意见及相关材料送达旗住房和城乡建设局。

（三）审核。旗住房和城乡建设局受理之日起7日内对申请人申请材料进行审核。经审核符合条件的予以公示，公示期限为7日，并向社会公开，纳入公租房保障范围。

**第十七条** 陪读家庭申请公租房的，按照下列程序进行：

（一）初审。陪读家庭的陪读人员向就读人员的学校提出申请，并提供以下材料：

1、公租房申请书；

2、申请人及就读人员的户口本、身份证；

3、由不动产登记服务中心出具的陪读人员在赛汉塔拉镇无房证明；

4、我旗行政、事业单位在职正式职工同意并签名的公共租赁住房担保承诺书；

7、申请人及共同申请人个人征信证明。

就读人员所在学校应当自受理之日起7日内对提供的材料进行调查核实，提出初审意见后，予以公示，公示期限为7日。经公示无异议或异议不成立的，将申请人的申请材料一并报旗教育局。

（二）复审。旗教育局接到有关材料之日起7日内，进行第二次审核，符合条件的予以公示，公示期限为7日。经公示无异议或异议不成立的，将审核意见及相关材料送达旗住房和城乡建设局。

（三）审核。旗住房和城乡建设局受理之日起7日内对申请人申请材料进行审核。经审核符合条件的予以公示，公示期限为7日，并向社会公开，纳入公租房保障范围。

**第十八条** 稳定就业外来务工人员申请公租房的，按照下列程序进行：

（一）初审。申请人向用工单位提出申请，并提供以下材料：

1、公租房申请书；

2、申请人及共同申请人的户口本、身份证；

3、由不动产登记服务中心出具的无房证明；

4、我旗行政、事业单位在职正式职工同意并签名的公共租赁住房担保承诺书；

5、申请人及共同申请人个人征信证明；

6、与用工单位签订的经人力资源和社会保障局认定的三年以上的正式劳动合同；

7、社会保险个人缴交记录单复印件。

用工单位应当自受理之日起7日内对提供的材料进行调查核实，提出初审意见后，予以公示，公示期限为7日。经公示无异议或异议不成立的，将申请人的申请材料一并报旗人力资源和社会保障局。

（二）复审。旗人力资源和社会保障局接到有关材料之日起7日内，进行第二次审核，符合条件的予以公示，公示期限为7日。经公示无异议或异议不成立的，将审核意见及相关材料送达旗住房和城乡建设局。

（三）审核。旗住房和城乡建设局受理之日起7日内对申请人申请材料进行审核。经审核符合条件的予以公示，公示期限为7日，并向社会公开，纳入公租房保障范围。

第四章 轮候与配租

**第十九条** 为了缓解我旗困难家庭的住房问题，优先保障城镇低保住房困难家庭和重点群体。

**第二十条** 公租房实行轮候制度。按照申请人的住房困难程度和登记顺序轮候。配租家庭无正当理由拒绝接受配租方式和轮候顺序者，旗住房和城乡建设局取消其配租轮候资格，并在一年内不得重新申请。在轮候期间，申请人家庭基本情况发生变化时，申请人应及时向旗住房和城乡建设局申报，经审核不符合条件的家庭取消轮候。

**第二十一条**　对轮候到位的申请公租房的家庭应予以公示，公示无异议后，旗住房和城乡建设局应当按照已确定的户型和租金标准，与其签订公租房租赁合同。租赁合同签订前，旗住房和城乡建设局应当将租赁合同涉及承租人责任的条款内容和应当退回公租房的情形向承租人明确说明。

第五章 租赁管理

**第二十二条** 符合条件的家庭或个人，只能承租一套公租房。

**第二十三条** 公租房按提交申请经审核符合条件的先后顺序分不同类别排号轮候。

**第二十四条** 已分配公租房且房屋已交付使用，申请人无故1个月未签订租赁合同和未办理入住手续的，视为自动放弃，取消其公租房承租资格，三年内不得重新申请。

**第二十五条** 申请人取得公租房后，旗住房和城乡建设局应与其签订书面租赁合同，公租房租赁合同一般应当包括以下内容：（一）合同当事人的名称或姓名；（二）房屋的位置、面积，以及使用要求；（三）租赁期限、租金数额；（四）房屋维修责任；（五）物业服务、水、电、供热等相关费用的缴纳责任；（六）退回公共租赁住房的情形；（七）违约责任及争议解决办法；（八）其他应当约定的事项。

**第二十六条** 公租房的租金标准实行政府定价。城镇低保户的住房困难家庭，房屋租金为每月每平方米1元；城镇中等偏下收入住房困难家庭和重点群体对象房屋租金标准根据楼层区别定为一楼每月每平米3元，二楼、三楼每月每平米4元，四楼每月每平米3元，五楼每月每平米2元，六楼每月每平米1元。在对保障对象进行收入分类的基础上，实行差别化租金。城镇低保家庭经年度复核后申请人家庭取消低保资格，经审查符合继续租住条件的、非赛汉塔拉镇城镇户口，且在赛汉塔拉镇学校就读的陪读家庭和在赛汉塔拉镇稳定就业的外来务工人员房屋租金按照我旗城镇中等偏下收入住房困难家庭和重点群体对象房屋租金标准执行。

**第二十七条** 公租房的租金自签订租赁合同之日起，一次性缴纳**一**年租金。租赁期满后需要续租的，在租赁合同到期前十五日内携带上一年度供热和物业费收据缴纳下一年度租金。超期未缴纳且在旗住房和城乡建设局发出拖欠租金通知之日起六个月内仍未支付所欠费用且拒不腾退的，由旗住房和城乡建设局向人民法院提起诉讼，按相关司法程序申请强制执行承租人退房，永久取消其保障性住房申请资格。

**第二十八条** 旗住房和城乡建设局、各苏木镇政府、社区通过入户调查、受理举报等方式，对公租房的使用居住情况进行核查和动态跟踪管理。经审核不符合条件继续租住的，给予其二个月搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。逾期不腾退的，调整房屋租金收费标准，按照每月每平米6元缴纳。

**第二十九条** 公租房承租人在承租公租房期间购买房产且超出人均最低保障面积的，在办理完新购买房屋产权登记的二个月内退出公租房。

**第三十条** 公租房承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回租赁的公租房：

（一）将承租的公租房转租、转让、转借和从事经营活动、违法活动以及擅自改变住房用途的；

（二）无正当理由连续六个月未在租住房屋内居住的；

（三）租赁期内房屋租赁合同到期后六个月内不续交租金的；

（四）采用虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入以及住房等欺骗方式取得承租公租房的；

（五）擅自对租住的公租房进行装修、改变原有使用功能及结构且拒不恢复原状的；

（六）申请人及共同申请人均已去世的；

（七）陪读家庭陪读过程结束的；

（八）外来务工人员劳务合同解除的；

（九）严重违反合同约定的其他行为的。

**第三十一条** 有下列情形之一的家庭不能申请公租房：

1. 已列入城市棚户区改造范围的家庭（包括纯货币化安置的）；
2. 无特殊原因将自有房屋出售的；
3. 家庭成员以前年度曾购买廉租房等保障性住房的。

**第三十二条**　申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公租房的，旗保障性住房管理部门不予受理，给予警告。已承租公租房的，责令限期退回所承租公租房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，造成损失的，由承租人承担赔偿责任，承租人自退回公租房之日起三年内不得再次申请公租房。

**第三十三条** 旗住房和城乡建设局应当建立健全公租房档案管理制度，完善纸质档案和电子档案的收集、管理及利用等工作，保证档案数据的完整、准确，并根据申请家庭租住公租房变动情况，及时更新住房档案。实现公租房档案的动态管理。

第六章 住房补贴

**第三十四条**  符合苏尼特右旗公租房申请条件，未纳入公租房保障实物配租的城镇低保住房困难家庭和符合条件的城镇困难职工可申请住房租赁补贴，按照下列程序进行：

（一）初审。申请人向居住地社区提出申请，并提供相关证明材料。社区应当自受理之日起7日内对提供的证明材料进行调查核实，提出初审意见。认为符合条件的，予以公示，公示期限为7日。经公示无异议的，将初审意见连同申请人的申请材料一并报苏木镇政府审核。

（二）复审。苏木镇政府接到有关材料之日起7日内，进行第二次审核，认为符合条件的，予以公示，公示期限为7日。经公示无异议的，将审核意见和公示结果送达旗住房和城乡建设局。

（三）审核。旗住房和城乡建设局受理之日起7日内对申请人申请材料进行审核。经审核符合条件的予以公示，公示期限为7日，并向社会公开，纳入公租房保障范围。

**第三十五条** 住房补贴由旗住房和城乡建设局按季度发放，实行住房补贴区别对待。城镇低保住房困难家庭每月补贴金额280元，符合条件的城镇困难职工每月补贴金额240元。

**第三十六条**申请家庭低保取消或购置房产不再符合住房补贴条件的应停止发放。

国家、自治区、盟市有关住房补贴政策出现变化时，按新的政策执行。

第七章 监督管理

**第三十七条** 任何单位和个人有权对公租房的骗租行为进行举报和投诉。

**第三十八条** 公租房申请人及其家庭成员对住房保障工作存有异议，可以向有关部门投诉、申诉，或依法提请行政复议、行政诉讼。

**第三十九条**　各相关部门的工作人员在公租房实施工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，移交纪委、监委部门。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附 则

**第四十条** 本办法由旗住房和城乡建设局负责解释，自印发之日起执行。