《达拉特旗公共租赁住房管理办法

（征求意见稿）》

第一章 总 则

**第一条** 为规范公共租赁住房管理，完善住房保障体系，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕第11号）,《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）规定，结合本旗实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本旗行政区域内公共租赁住房的规划、筹集、分配、运营、使用、退出与监督等活动。

**第三条** 本办法所称公共租赁住房，是指政府投资或者提供政策支持，限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的收入住房困难家庭供应的保障性住房。

**第四条** 旗人民政府领导、组织和协调本行政区域内公共租赁住房管理工作。住房保障主管部门具体负责公共租赁住房日常管理工作。

发展改革、教育、经信局、公安、民政、财政、人力社保、自然资源、住房和城乡建设局、交通、卫健委、市场监管、大数据中心、税务、街道办事处等部门应当在各自职责范围内做好公共租赁住房相关工作。

**第五条** 旗住房保障主管部门应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，建立和完善公共租赁住房档案管理制度。

第二章 房源和资金筹集

**第六条** 旗住房保障主管部门会同发展改革、财政、自然资源等部门，综合考虑经济发展水平、公共租赁住房需求、财政承受能力等因素，合理编制公共租赁住房建设规划和年度计划，报旗人民政府批准后实施。

**第七条** 公共租赁住房通过集中新建、配建、改建、购买、长期租赁等方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房应当按照国家有关标准配套建设城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、污水与垃圾处理等市政基础设施，以及教育、医疗卫生、商业、养老、托幼、文化体育等公共服务设施。

**第八条** 公共租赁住房保障资金按照下列渠道筹集：

（一）中央安排的专项补助资金；

（二）财政年度预算安排资金；

（三）公共租赁住房及其商业配套的租金及处置收入；

（四）社会捐赠资金；

（五）社会投资。

**第九条** 公共租赁住房的房源筹集和运营、出租和承租等按照国家有关规定切实落实现行公共租赁住房建设、经营等环节税收优惠政策及行政事业性收费和政府性基金减免政策。

**第十条** 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”。政府投资建设和社会配建无偿移交政府的公共租赁住房，属于政府国有资产，由政府指定机构持有产权和运营管理；社会力量投资的公共租赁住房由投资人持有产权和运营管理。

**第十一条** 公共租赁住房房源满足公共租赁住房保障对象住房需求后，可以面向其他住房保障对象出租。

第三章 申请与分配

**第十二条** 申请公共租赁住房以家庭为单位，每个家庭确定1名符合条件的家庭成员为申请人，配偶或具有法定赡养、抚养、扶养关系的家庭成员为共同申请人。未婚、离婚或丧偶、外来务工人员可以作为单身人士申请，本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请承租1套公共租赁住房。

**第十三条** 公共租赁住房申请人应同时具备以下条件：

（一）年满18周岁，具备完全民事行为能力；

（二）在本旗有稳定工作和收入来源，与本旗用人单位签订劳动（工作）合同或持有本旗营业执照，外来务工人员在本旗依法缴纳社会保险；

（三）收入符合政府规定限制标准，3人及以上家庭人均收入不高于本旗上年度城镇居民人均可支配收入，2人家庭人均收入不高于本旗上年度城镇居民人均可支配收入的1.1倍，单身人士收入不高于本旗上年度城镇居民人均可支配收入的1.2倍；

（四）在本旗无城镇住房或家庭人均住房建筑面积低于15平方米，且申请之日前三年内无住房转让行为；

（五）申请人父母、子女或申请人配偶的父母在申请公共租赁住房所在地不具有住房资助能力。

**第十四条** 公共租赁住房保障范围包括城镇低保住房困难家庭、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、在城镇稳定就业的外来务工人员、进城农牧民家庭等。对符合条件的见义勇为人员、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、住房救助特殊家庭、功勋荣誉表彰奖励获得者、伤残退役军人、消防救援人员、进城务工建档立卡农村贫困人口在同等条件下予以优先保障。生育三孩的住房保障家庭按照有关规定予以照顾。

经认定属于城镇低保住房困难家庭，按照属地原则，由户籍所在地住房保障主管部门依申请应保尽保，申请程序、审核方式、保障标准等按照原城镇廉租住房保障政策执行。

在我旗已享受“十个全覆盖”、异地移民搬迁等政府住房补助政策的人员不再享有公共租赁住房承租权利。

已领取租赁补贴的家庭可以申请公共租赁住房，获得公共租赁住房后停止领取租赁补贴。

申请人须由所属社区通过政府政务服务平台“一件事、一次办”网上提交申请。

**第十五条** 公共租赁住房申请人应当如实填报申请表，按要求提交身份证、户口簿或居住证、劳动（工作）合同、婚姻状况等资料，承诺对申报的工作、收入等信息和提交资料的真实有效性负责，书面同意核实其申报信息。其中能够通过数据互认共享获取的材料，申请人无需重复提供。

**第十六条** 公安、民政、人力社保、自然资源、住房公积金、卫生健康、退役军人事务、市场监管、统计、工会、残联、税务等部门应当协同配合信息共享，提高数据准确性，实现工作、收入、住房、优先对象等信息联网核查。

**第十七条** 收入通过社会保险、住房公积金、税收等信息进行核对；无相关信息的，本旗统计部门公布的上年度同行业就业人员平均工资核对，低于平均工资的，按用人单位出具的收入证明核对。

**第十八条** 公共租赁住房严格执行申请、审核、公示、轮候制度，坚持“三级审核、三榜公示”阳光操作。申请人携带相关有效证件向居住地所在社区提出申请，并填写《达拉特旗公共租赁住房申请审批表》。居委会收到申请人的材料，应及时入户对申请人的住房、经济收入等相关情况进行调查、核实，相关工作人员签字确认，对符合条件的，在所在社区进行为期7天公示，公示无异议或异议不成立的，社区主要负责人签署意见并加盖公章后上报所属街道办事处。街道办事处收到初审材料后，入户进行复审，相关工作人员签字确认，对符合条件的，在所在街道办事处进行为期7天公示，公示无异议或异议不成立的，街道办事处主要负责人签署意见并加盖公章后将申请人全部资料报送住房保障综合服务中心。住房保障综合服务中心收到材料后，在房屋登记系统上核查，核查完成后对当时无房产的申请人通过我旗新闻媒体、网络进行为期７天公示，公示无异议的准予摇号分配。对不符合条件的申请人，应当书面告知理由。申请人对审核结果有异议的，可以自收到书面告知之日起7天内向旗住房保障综合服务中心提出申诉。

**第十九条** 旗住房保障综合服务中心应当每年对取得配租资格的申请人通过社会保险、住房公积金、税收、不动产登记等共享信息进行资格核查，对不再符合条件的，取消配租资格。

**第二十条** 公共租赁住房分配应当坚持公开、公平、公正的原则，可以采取公开摇号或者按序轮候方式配租。

公开摇号方式配租是按申请的时间段、选择的地点和户型组织摇号配租，对优先对象可以结合房源按照一定比例实施优先摇号配租。

按序轮候方式配租是对取得配租资格的申请人根据选择的地点和户型排列轮候顺序，按序依次配租。腾退房源采取按序轮候配租，申请人先按申请年度先后排序，同一申请年度的，优先对象排列在前，普通对象排列在后；本办法实施前已取得配租资格的，采取摇号方式分别对同一申请年度的优先对象和普通对象确定轮候顺序，本办法实施后提交申请的，按受理时间先后分别对同一申请年度的优先对象和普通对象确定轮候顺序。

**第二十一条** 因市政工程被拆迁未安置家庭、土地房屋征收、城镇危险房屋搬迁等原因需要过渡安置的，公共租赁住房可以定向配租给旗人民政府指定的单位。

第四章 租赁管理

**第二十二条** 配租对象应当在规定时间内与公共租赁住房所在旗住房保障综合服务中心、公共租赁住房产权人或其委托的运营单位签订租赁合同，合同期限最短1年，最长5年。

**第二十三条** 公共租赁住房租赁合同为格式合同，包括下列内容：

（一）合同当事人的名称或姓名；

（二）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；

（三）房屋用途和使用要求；

（四）租赁期限；

（五）租金、履约保证金及支付方式；

（六）房屋维修维护责任和安全责任；

（七）物业服务、水、电、气等相关费用的缴纳责任；

（八）违约责任；

（九）合同解除情形；

（十）争议解决方式。

**第二十四条** 公共租赁住房租金实行政府定价，由价格主管部门会同住房保障主管部门制定，报旗人民政府批准后实施。

旗住房保障综合服务中心委托评估公司对公共租赁住房周围同期、同地段、同类型房屋市场租赁价格进行评估，再按评估价的60%确定，报旗人民政府批准，并报市住房保障部门备案。公共租赁住房租金标准原则上按照不超过同地段、同品质房屋市场租金的60%，结合房屋建设运营成本和不同保障对象收入水平确定，实行分档租金。租金水平实行动态调整，每两年根据本旗城镇居民人均可支配收入、居民消费价格指数和居住价格指数变化均值调整一次，并向社会公布。

城镇最低生活保障家庭、特困人员和最低生活保障边缘家庭的租金按原城镇廉租住房保障家庭租金管理规定执行。

政府投资建设的公租房租金和物业服务费根据保障家庭的不同类型及困难程度按法律、法规规定的情形予以相应减免。

**第二十五条** 政府投资筹集的公共租赁住房租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入旗国库，实行收支两条线管理；租金收入专项用于公共租赁住房及配套设施的维修养护、更新改造、管理和偿还建设融资本息。

**第二十六条** 配租对象签订租赁合同时，一次性交纳3000元履约保证金。租赁合同期满或者终止，承租人无违约行为的，退还保证金本金；违约应当支付相关费用的，可以从履约保证金中抵扣。承租人应当按照租赁合同约定，按时缴纳公共租赁住房租金，逾期未缴纳的，从逾期之日起每日按应付金额的万分之五支付违约金。

**第二十七条** 承租人应当按照本办法规定和租赁合同约定使用公共租赁住房，承租的公共租赁住房只能用于自住。

承租人应当合规使用房屋及附属设施，因使用不当造成房屋、附属设施损坏的，承担维修或赔偿责任。

**第二十八条** 公共租赁住房租赁合同期满，承租人应当退出公共租赁住房。需要续租的，承租人应当在合同期满3个月前向公共租赁住房所在旗住房保障综合服务中心提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

**第二十九条** 租赁期间，因婚姻、生育、与父母合住等原因增加合住人员，承租人可以申请换租。租赁期满，因合住人数减少不符合配租户型标准的，承租人应当换租；应当换租不换租的按照公共租赁住房租金标准的1.5倍计收租金。因重大疾病、年龄超过70岁以上（含70岁）上下楼困难老年人，可以申请换租，以上换租均采取按序轮候方式配租，配租后重新签订租赁合同。

第五章 物业与社区治理

**第三十条** 公共租赁住房物业服务依托所在小区物业管理公司代为管理，物业服务费执行市场指导价，通过物业服务合同约定。规范服务标准，全面实施绩效管理，切实提升运营管理专业化、规范化水平。

**第三十一条** 公共租赁住房产权人或运营单位应当按照不低于租金收入的5%提取资金，建立专项维修资金，用于公共租赁住房共有部位、共有设施设备的维修、更新和改造。

旗住房保障综合服务中心应当对公共租赁住房及公共区域、共有设施设备的使用状态进行巡查，对巡查发现问题及时组织维修或督促整改。物业服务企业依法依约开展公共区域及设施设备维修养护。承租人负责公共租赁住房室内易损易耗设施的维修养护。

**第三十二条** 旗人民政府负责本行政区域内公共租赁住房社区治理、公共服务的属地管理，完善市政配套基础设施，健全便民商业服务设施，为公共租赁住房社区居民提供教育、医疗卫生、养老、托幼、文化体育等基本公共服务，推进公共租赁住房完整居住社区建设。

**第三十三条** 旗人民政府应当加强对公共租赁住房基层治理的组织领导，构建城市基层党建联席会领导下的议事协调机制，强化社区治理统筹协调，加强社区建设，积极发展社区志愿服务，推进社区治理体系和治理能力现代化。

第六章 退出管理

**第三十四条** 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）租赁合同期满，承租人未按规定提出续租申请，或提出续租申请但经审核不符合条件的；

（二）租赁合同期内，通过购买、获赠、继承等方式获得其他住房并不再符合条件的；

（三）租赁合同期内，承租或承购其他保障性住房的。

（四）提供虚假信息取得公共租赁住房；

（五）转租、出借所承租的公共租赁住房；

（六）破坏或改变公共租赁住房结构，拒不恢复原状；

（七）改变公共租赁住房用途；

（八）无正当理由连续空置公共租赁住房6个月以上；

（九）在公共租赁住房内从事违法活动；

（十）法律法规禁止的其他情形。

承租人腾退公共租赁住房确有困难的，可以给予3个月过渡期，过渡期内按照公共租赁住房租金标准的1.5倍计收租金；过渡期满，按照公共租赁住房租金标准的2倍计收租金。

**第三十五条** 承租人累计6个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房。

**第三十六条** 承租人违反本办法第三十四条第4至第10项规定的，应当退回公共租赁住房，自退回之日起五年内不得再次申请公共租赁住房，并按照《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）有关规定予以处罚。

**第三十七条** 承租人按照本办法规定，应当腾退或退回公共租赁住房而拒不退回的，旗住房保障综合服务中心应当责令其限期退回；逾期不退回的，旗住房保障综合服务中心可以依法申请人民法院强制执行。

第七章 监督管理

**第三十八条** 承租人工作、收入、住房及家庭成员等情况发生变化的，应当主动向旗住房保障综合服务中心申报。

旗住房保障综合服务中心应当每年组织对承租人进行资格核查，有关部门和单位应当配合，对不再符合条件的，取消租住资格，解除租赁合同。

**第三十九条** 旗住房保障综合服务中心应当检查公共租赁住房使用情况，建立健全协同治理住用监管机制，可以采取走访入户、联合核查、群防群治和智能门禁等措施实施监管，有关单位和个人应当配合。

**第四十条** 任何单位和个人不得从事公共租赁住房的申请、租赁等经纪业务，不得发布公共租赁住房申请服务等经纪信息。对涉及的违规行为，住房城乡建设、公安、网信、市场监管等部门按职责分工依法查处，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十一条** 旗住房保障综合服务中心建立健全信用信息归集和应用制度，建立完善守信激励和失信惩戒机制。对公共租赁住房申请、使用、退出等环节失信主体实行分级分类管理，采取轻重适度的惩戒措施。

**第四十二条** 有关行政管理部门的工作人员在公共租赁住房规划、计划、建设、分配、使用和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依纪追究相应责任。

第八章 附 则

**第四十三条** 本办法实施前已取得配租资格的申请人应当向旗住房保障综合服务中心重新申报工作、收入等家庭情况，可以选择按照原申请条件进行审核，符合条件的保留配租资格。

本办法实施前已取得配租资格的申请人或已承租公共租赁住房的承租人，在本办法实施后配租入住或续租的，可以选择按照原申请条件进行审核。因收入超过限制标准但不高于2倍的，按照公共租赁住房租金标准的1.1倍计收租金；高于收入限制标准2倍的，按照市场租金标准计收租金。

**第四十四条** 旗住房保障综合服务中心根据本办法制定、修订相关配套政策。

**第四十五条** 本办法自 年 月 日起实施，《达拉特旗公共租赁住房和廉租住房并轨运行实施细则》（达政发〔2015〕124号）同时废止。