

且政办发〔2021〕19号

## 关于印发《且末县公租房管理办法》的通知

各乡（镇）人民政府，县人民政府各部门、直属机构，各企事业单位、人民团体，驻且各单位、且末昆仑工业园区管委会：

《且末县公租房管理办法》经且末县第十七届人民政府第35次常务会议研究同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

且末县人民政府办公室

2021年6月11日

# 且末县公租房管理办法

## 第一章 总 则

第一条为加强公租房管理，完善且末县住房保障制度，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制。根据《廉

租赁住房保障办法》（建设部等九部委令第162号）、《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《公共租赁住房资产管理暂行办法》（财资〔2018〕106号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《关于印发〈自治区公租房管理办法（试行）〉的通知》（新政办发〔2019〕124号）等有关规定，结合我县实际，制定本管理办法。

**第二条** 本办法所称公租房，是指由县人民政府主导投资、建设或由县人民政府按照合理标准筹集，统一管理，限定建设、装饰标准和租金水平，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出租的保障性住房。

**第三条** 公租房建设管理应当坚持“政府主导、社会参与，公开公平、规范管理”的工作原则，并纳入县保障性住房建设规划。县域内公租房的规划、建设、准入、配租、退出、维修和监督管理等工作适用本办法。

**第四条** 县住房和城乡建设局是全县公租房管理工作的行政主管部门，由县保障性住房建设服务中心负责公租房筹集、分配、使用、维修、养护、退出管理等工作。县纪委监委、县发改、公安、财政、民政、人社、自然资源、卫生健

康、审计、税务、文旅、农行、信用社、总工会、且末镇等相关单位各司其职，协同做好公租房管理工作。

**第五条**公租房只能租赁不得出售，不得违规转为商品住房或变相用公租房的支持政策发展商品住房。公租房资产管理按照《自治区公租房资产管理暂行办法》（新财资〔2019〕71号）执行。

**第六条**公租房房源通过集中新建、配建、改建、收购、长期租赁（五年以上）等方式筹集。可由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。建筑面积原则上控制在60平方米以内。公租房筹集严格执行国家有关政策和《自治区保障性住房建设标准（试行）》（新建标002-2012）。

**第七条**县保障性住房建设服务中心要强化对公租房项目招投标、设计、施工、竣工验收等建设全过程监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，强化建设单位首要责任，全面落实质量终身责任制，切实保证公租房质量安全。

## **第二章 资金筹集与使用**

**第八条**公租房建设、维修保障资金来源主要包括：

- （一）通过投融资等方式筹集的资金；
- （二）经县人民政府批准可用于公租房建设的资金（仅供公租房建设使用）；
- （三）出租公租房及配套商业服务设施回收的资金。

### 第三章 房源筹集

第九条公租房房源筹集渠道主要包括：

- （一）县人民政府直接投资新建、改建和收购的；
- （二）县人民政府在棚户区改造等项目中配建的；
- （三）经济适用住房、人才公寓等按有关规定调剂转换的；
- （四）工业园区内用工单位等各类投资主体建设的。

第十条根据住房保障规划，公租房建设用地纳入县城土地利用年度计划和住房保障规划年度实施计划，在申报年度用地指标时单独列出，保证供应。公租房要科学规划、合理布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全区域，并完善小区内外市政配套设施建设。

第十一条新建公租房应当以满足基本居住需求为原则，符合安全卫生标准和节能环保装饰要求，确保工程质量。在棚户区改造等项目建设中配建公租房的，项目建设单位和有关部门应当落实相关配建职责。公租房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金按照税收等相关政策执行，对政府管理的经营服务性收费按最低收费标准收取。社会捐赠住房作为公租房的，按照国家规定的有关税收优惠政策执行。

第十二条新建公租房单套建筑面积严格控制在 60 平方米以内，其中 30 至 50 平方米的控制在新建房源的 50%左右。

非新建方式筹集的公租房，坚持小型、适用、满足基本住房需求的原则。

**第十三条** 公租房工程项目竣工验收和质量保修，按照国家有关规定执行。

#### **第四章 保障对象和保障目标**

**第十四条** 公租房保障对象为住房困难的城镇低保、低收入家庭，中等偏下收入家庭，新就业无房职工和城镇稳定就业外来务工人员。

**第十五条** 符合条件的享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等各类特殊困难家庭，省级以上劳模、全国英模、现役军人家属、退役军人、计划生育失独家庭，见义勇为人员、新市民等优先纳入公租房保障。

**第十六条** 公租房重在解决基本住房需求和阶段性住房困难，可对中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、外来务工人员设立最长保障期限。

#### **第五章 申请与审核**

**第十七条** 申请公租房，应当符合以下条件：

（一）在本地无住房或人均住房面积低于 13 平方米以下；

（二）家庭支付能力和财产状况符合我县公租房准入标准；

（三）具有我县非农户籍的无房人员以及因家庭成员患重大疾病转让申请家庭名下房产，申请之日前超过1年的现无房户；

（四）新入职大学生、便民服务站工作人员、环卫工人、公交司机、有组织转移劳动力、家政服务等新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员；

（五）经由县人民政府或且末县企业引进的特定领域的专业技术人才；

（六）在行政事业单位公益性岗位上工作的家庭住房困难家庭。

**第十八条**申请人与共同申请人之间应有法定的赡养、抚养或者扶养关系。申请人已婚的，其配偶以及未成年子女应当作为共同申请人。因投靠子女取得本县户籍的居民，作为共同申请人。每个申请家庭原则上以户主作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。

**第十九条**公租房申请人可以是家庭或具有完全民事行为能力的个人，也可以是用人单位。县保障性住房建设服务中心可根据公租房需求及房源供给情况确定一定数量的公租房面向符合条件的用人单位集中配租。

**第二十条**申请人应根据县保障性住房建设服务中心的规定提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。

申请人提交的申请材料齐全的，县保障性住房建设服务中心应当受理，并向申请人出具书面凭证；申请材料不全的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

**第二十一条**县保障性住房建设服务中心会同有关部门对申请人提交的申请材料进行审核。

经审核，对符合申请条件的申请人，应当在且未县政府网站和申请人居住地所在社区公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为公租房轮候对象，并向社会公开，接受社会监督；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向县保障性住房建设服务中心申请复核，县保障性住房建设服务中心应当会同有关部门进行复核，并在十五个工作日内将复核结果书面告知申请人。

**第二十二条**具有下列情形之一的，不得申请公租房：

- （一）已享受公租房实物配租的；
- （二）已领取公有住房拆迁安置补偿金未退还的；
- （三）政策规定不得申请的其他情况。

**第二十三条** 申请材料。申请公租房的城镇低保家庭由申请人向其户籍所在的居委会提出书面申请，城镇低收入家庭、城镇中等偏下收入家庭向县保障性住房建设服务中心提

出书面申请，申请人及有关单位、组织或个人提供的资料须真实合法有效，并提交下列材料：

（一）申请表；

（二）家庭成员身份证件、户口簿、结婚证复印件；

（三）家庭成员收入证明（新就业无房人员或公益性岗位人员需提供所在单位出具的工资证明、所在单位签订的用工合同、社会保险缴纳证明等）；

（四）房屋所有权证或直管公房租赁合同及其他能够证明申请家庭住房情况的材料；

（五）外来务工人员需提供与所在单位签订的用工合同和当地派出所颁发的《居住证》；

（六）因病转让名下房产的，需提供经卫生健康部门核实并出具巴州范围内三级甲等医院或三级以上专科医院的重重大疾病证明；

（七）在本地无住房的证明材料；

（八）其他需要提供的材料。

**第二十四条** 申请方式和核准制度。公租房受理、审核、核准、公示、轮候、配租工作按照属地化管理的原则，由县保障性住房建设服务中心负责组织实施，实行社区、且末镇政府、县保障性住房建设服务中心审核和公示制度。

（一）且末镇各社区收到申请人申请材料后，应当对其提供的家庭人口、住房状况和收入状况证明等材料进行初审，

提出初审意见。初审不符合条件的，应及时告知申请人；初审符合条件的，应在其户口所在地社区和实际居住地社区分别进行公示，公示期限为7天。

（二）且末镇各社区应将初审合格人员的申请材料报且末镇政府和县保障性住房建设服务中心。县保障性住房建设服务中心收到材料后应对送审材料进行复核，并充分利用房产登记信息系统对其房产情况进行核查，必要时可采用入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对其住房情况进行走访核查，并提出审核意见。对不符合条件的应书面告知申请人；符合条件的应当对申请家庭的收入情况进行核定，并将核定结果通过新闻媒体（网络）公示，公示期限为15天。公示无异议或者异议不成立的方可获得租赁资格；不符合条件的书面通知申请人并说明理由。

## **第六章 轮候、分配和租金**

**第二十五条**县保障性住房建设服务中心应将公租房房源、参与分配条件、本批次符合条件的轮候对象在且末政府网站、微信公众号、申请人所在社区（单位）、乡镇人民政府等向社会公开，接受社会监督。

对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公租房，轮候期一般不超过3年。

公租房保障对象在轮候期内可申请住房租赁补贴。

**第二十六条** 公租房房源确定后，县保障性住房建设服务中心应会同有关部门进行分配，要体现嵌入式居住和各民族和谐共居的要求。

**第二十七条** 分配结果确定后，县保障性住房建设服务中心应当与申请人签订公租房租赁合同。公租房租赁合同须使用《自治区住房租赁合同示范文本》，并实施网签备案。

公租房的租赁期限一般不超过5年。租赁合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。

**第二十八条** 公租房租赁合同应当包括以下内容：

- （一）合同当事人的名称或姓名；
- （二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用需求；
- （三）租赁期限、租金数额和支付方式；
- （四）房屋维修责任；
- （五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；
- （六）退回公租房的情形；
- （七）违约责任及争议解决办法；
- （八）其他应当约定的事项。

**第二十九条** 因就业等原因需要调换公租房的，县保障性住房建设服务中心应支持和调整，并履行住房变更手续。

**第三十条** 公租房入住前，县保障性住房建设服务中心应当对承租人进行入住前教育，要求承租人对房屋及附属设施设备正确使用。

**第三十一条** 政府投资建设的公租房租金实行政府指导价，由县住建局（县保障性住房建设服务中心）会同县发改委按照适当低于同地段、同类型住房市场租金水平，并根据保障对象的支付能力实行差别化的租金。

建立公租房动态租金调整机制，租金标准经县人民政府批准后公布执行。公租房租金的收取应实行公示公告、统计报告制度，加强事中事后监管，规范价格行为，严禁非法收费。

社会资金投资建设的公租房，租金标准应参照县价格主管部门会同住房保障主管部门核定的租金标准执行。

**第三十二条** 政府投资建设的公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公租房贷款本息及维修养护、管理等，维修养护费用主要通过公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。

## **第七章 配租管理**

**第三十三条** 公租房的配租实行轮候制度。对符合申请条件的住房困难家庭，由县保障性住房建设服务中心根据我县

当年的配租房源，按照申请人的住房困难情况和轮候顺序进行统筹分配。申请人在选定住房后，应当在规定时间内与县保障性住房建设服务中心签订书面住房租赁合同，并办理入住手续。

**第三十四条** 公租房的户型与申请家庭的人口相对应，3人以下户配租一居室户型，3人（含3人）以上户配租二居室户型（不低于13平方米）。

**第三十五条** 除不可抗力等原因外，符合公租房申请条件的申请对象发生以下情况之一的，视同放弃本次租赁资格，本年度内不得再次申请：

- （一）未在规定的地点参加选房的；
- （二）参加选房但拒绝选定住房的；
- （三）已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；
- （四）其它放弃租赁资格的情况。

## **第八章 使用管理**

**第三十六条** 公租房承租人及其家庭成员应按照国家有关规定

合理使用住房，只能自住，不得随意改造公租房、严禁转借、转租、转卖、闲置或从事其他经营活动。

**第三十七条** 承租人签订租赁合同时，一次性交纳保证金，以保证租赁合同的正常履行。押金标准按3个月的租金标准

计算。租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金，违约的可从押金中抵扣应承担的相关费用。

**第三十八条**承租人在租赁期限内死亡的，共同申请人可按原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

**第三十九条**县保障性住房建设服务中心应定期复核承租人对公租房的使用权和家庭变化情况，维护承租人合法权益。对违规使用公租房或不再符合保障条件的承租人，综合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等多种方式，提升退出管理效率。

**第四十条**房屋管理。

（一）公租房只能用于承租人自住，不得出借或转租，不得用于从事经营性活动或改变房屋用途。

（二）承租人应按时缴纳房屋使用过程中发生的水、电、暖、气、通讯、有线（数字）电视、物业服务等相关费用。

（三）承租人应当每年向县保障性住房建设服务中心申报住房、收入情况，未按规定申报的视为放弃租赁住房，合同终止。

（四）承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得乱拆乱改。对于房屋内部易损易耗设施及使用不当造成房屋或附

属设施损坏的，由承租人承担维修责任或赔偿责任。

(五) 多人合租的，由申请人负责签订租赁合同、缴纳租金及其他费用。

## 第九章 退出管理

第四十一条 租赁合同期满，承租人应退出公租房；需要续租的，承租人应在租赁合同期满 3 个月前提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同，并对原承租住房享有优先权。

第四十二条 承租人有下列行为之一的，应当退回公租房：

- (一) 提供虚假证明材料等欺骗方式取得公租房的；
- (二) 转借、转租、或擅自调换承租公租房的；
- (三) 破坏或者擅自装修所承租的公租房，拒不恢复原状的；
- (四) 改变所承租公租房用途的；
- (五) 在公租房内从事违法活动的；
- (六) 恶意拖欠公租房租金等费用长达 6 个月以上的；
- (七) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房的；
- (八) 合同期满未申请续租或经审核不再符合保障条件的；
- (九) 租赁期内，通过购买、受赠、继承、的方式获得其他住房并不再符合公租房配租条件的；
- (十) 其他违反国家法律法规和政策规定的。

有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第四十三条** 公租房所有权人及其委托的运营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。公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。

**第四十四条** 退出规定。

（一）承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并结清房屋租金、水、电、暖、气、物业等相关费用。原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应当恢复、修理和赔偿。

（二）承租人在租赁合同期满或终止后，不符合租住条件但暂时无法退房的，可以给予3个月过渡期。过渡期内按市场租金标准计收租金。

（三）承租人不再符合租住条件，县住房保障部门作出取消保障资格的决定后，应于5日内书面通知当事人，说明理由，享受公租房的家庭应当将承租的公租房在规定的期限内退回，逾期不退回的，县住房保障部门可以依法申请人民法院强制执行。

**第四十五条** 县保障性住房建设服务中心建立与保障对象联系制度，设立公开举报电话，受理群众对公租房实施工作的举报，加强对公租房的监督管理。

## 第十章 监督管理

**第四十六条** 县人民政府需对行政区域内的公租房进行权属登记，可确定所属事业单位或国有企业负责公租房的运营管理，也可委托乡（镇）、社区具体承担公租房的分配、管理工作，配备满足工作需要的人员和经费。房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公租房出租、转租、出售等经纪业务。

**第四十七条** 县保障性住房建设服务中心应加快推进住房保障领域信用体系建设，建立健全信用信息归集和应用制度，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

**第四十八条** 县保障性住房建设服务中心要积极通过政府购买公租房运营管理服务，吸引企业和其他机构参与公租房筹集和运营管理，切实提升公租房运营管理专业化、规范化水平。

**第四十九条** 县保障性住房建设服务中心应当加强对公租房运营管理的监督，设立公租房使用、管理、服务举报投诉电话、信箱等，畅通群众反映诉求的渠道。

**第五十条** 公租房筹集、分配、运营管理实行属地管理、分级负责，纳入住房城乡建设（住房保障）工作目标责任制管理和绩效考核。

## 第十一章 附 则

**第五十一条** 公租房主管部门及其工作人员在公租房管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊以及申请人、承租人、房地产经纪人员等违反公租房管理有关规定的，按照《公租房管理办法》（住建部令 11 号）的有关规定进行处理。

**第五十二条** 本办法自发文之日起施行。《且末县公共租赁住房管理办法》（且政办发〔2012〕152 号）同时废止。