关于《奎屯市保障性住房管理办法（试行）》的起草说明

一、制定背景

随着经济社会不断发展，国务院、自治区对关于保障性住房管理的相关规定办法陆续出台，我市现实施的《奎屯市公租房管理办法》（奎屯市第九届人民政府第38次常务会议纪要－第九届〔2021〕15号）、《奎屯市保障性租赁住房管理实施细则（试行）》一方面在保障对象、方式和标准划分上不再适应当前的经济形势，另一方面没有通过行政规范性文件审批实施印发，在程序上存在一定的漏洞。2025年3月7日，自治区住建厅住房保障处在自治区住房保障重点工作会议上要求，全区各市县要更新完善公租房、保租房管理办法，并制定配售型保障性住房管理办法。

根据自治区住建厅工作要求以及奎屯市实际，起草了《奎屯市保障性住房管理办法（试行）》，将公租房、保障性租赁住房、配售型保障性住房等管理制度纳入《办法》，通过行政规范性文件审批程序后印发实施。

1. 依据

根据《公共租赁住房管理办法》（建设部令11号）、《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办发〔2019〕124号）、《关于进一步规范发展公共租赁住房的意见》（建保〔2019〕55号）、《自治区公共租赁住房资产管理暂行办法》（新财资管〔2019〕71号）、《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）等有关规定，制定本办法。

另，因配售型保障性住房管理办法在自治区范围内没有可参考依据，我们参考了《霍尔果斯市住建局配售型保障性住房管理办法》的征求意见定稿以及厦门市、郑州市相关办法。

三、工作目标

在进一步规范保障性住房分配、使用、管理的同时，优化申请条件及相关资料，提升审核效率，强化动态监管，优化保障性住房资源配置，提高运营管理服务水平，提升群众满意度。

四、重点内容

《奎屯市保障性住房管理办法（试行）》共五章84条，分为总则、公共租赁住房管理、保障性租赁住房管理、配售型保障性住房管理、附则。主要内容为：

（一）总则，共3条。主要内容为目的依据、适用范围以及工作职责等相关内容。（条款内容略）

（二）公共租赁住房管理，共8节28条。主要内容为组织原则、申请条件、审核程序、分配和轮候、租金标准、调整与退出、住房使用和物业服务以及监督管理等相关内容。（条款内容略）

（三）保障性租赁住房管理，共3节16条。主要内容为工作原则、供应和准入管理、租金、租期、使用退出管理以及监督管理等相关内容。（条款内容略）

（四）配售型保障性住房管理，共7节36条。主要内容为组织原则、房源筹集、准入条件和保障标准、保障对象轮候库建设、配售管理、售后管理以及监督管理等相关内容。（条款内容略）

（五）附则，共1条。主要内容为办法有效时间、相关文件废止时间以及执行时间等相关内容。（条款内容略）

公租房修改内容：

1. 第二章第四条。新增由奎屯市人民政府、奎屯－独山子经济技术开发区认定的特殊群体、具有职工住房需求的企业，不受收入规定限制，优先纳入公租房保障范围。（明确了企业整租事宜）
2. 第二章第八条。新增申请人收入由街道（乡）核实，民政局认定。（确保申请人实际收入的准确性）
3. 第二章第十七条。新增本地区低保、低收入、中等偏下收入符合住房保障收入条件的住房困难家庭，按照政府指导定向价格收取租金。支付能力和财产状况超出住房保障收入条件且在本地区无自有产权住房的家庭，有足够空置房源的情况下按照政府指导差别化价格面向社会公开出租。（明确了差别化租金条件）

公租房承租人在租住期间因收入、财产增加，办理资格复核以及续租手续的，应根据收入、财产等条件变化情况重新签订租赁合同或租金调整协议，并按调整价格缴纳租金或补缴差价。（弥补调整住房期间租金空档期）

1. 第二章第十八条。公租房的租赁合同期限为2年。在没有轮候人员情况下，可以申请续租，继续申请的，承租人应在合同期满前30日内，在居住地所在社区办理审核资格复核手续，保投公司根据复核后确定的租金标准与保障对象签订续租合同；有轮候人员的情况下，租赁合同到期的差别化房源不可以续租，轮候人员按照低保、低收入、中等偏下顺序办理承租手续。 （明确合同签订时间以及人员资格复核时间）

五、保障措施

奎屯市住房和城乡建设局是保障性住房管理工作的行政主管部门，负责本地区保障性住房的政策制定、组织实施、指导监督工作。各乡（街道）、村（社区）、市发改委、教育局、商工局、公安局、民政局、财政局、人社局、自然资源局、交通局、城管局、税务局、住房公积金等单位（部门）应当在各自职责范围内做好保障性住房相关管理工作。