

奎屯市公共租赁住房管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为完善我市住房保障体系,规范公共租赁住房管理,根据《关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)、《公共租赁住房管理办法》(住建部令第11号)、《自治区公租房管理办法(试行)》(新政办发〔2019〕124号) 相关文件精神,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于奎屯市、奎屯-独山子经济技术开发区行政区域内(以下称:本地区)公共租赁住房(以下称:公租房)的规划、建设、分配、使用及监督管理。

第三条 奎屯市住房和城乡建设局(以下称:市住建局)是公租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。

公租房的维修、租金收缴等工作由运营管理机构(以下称:运维单位)负责,运维单位遵循公开、公平、公正和竞争择优的原则,通过公开、竞争的采购程序(包括但不限于公开招标、竞争性谈判等)方式选定。各街道(乡)、社区(村)、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、住房公积金管理中心等单位（部门）应当在各自职责范围内做好公租房相关管理工作。

第二章 组织原则

第四条 公租房是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的本地区低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭（家庭人均年收入低于上一年度本市城镇居民人均可支配收入标准，且家庭人均住房建筑面积低于当地规定的住房困难标准的家庭）、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员（非本市低保及低收入群体按外来务工人员标准执行）出租的保障性生活住房。

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，以及本地区机关和企事业单位引进人才、在本地区工作的省级以上劳模、全国英模、现役军人家属、退役军人、失独家庭，见义勇为人员、重大事件一线人员、由奎屯市人民政府和奎屯-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。

第五条 市住建局负责本市公租房政策制定、房屋分配全过程监督、业务培训及管理等工作。

运维单位负责本市公租房信息化建设、抽号分配、档案管理、入住办理、租赁合同签订、租金收缴、人员信息核查清退、房屋

调整变更、房屋维修、养护、日常巡查、动态核查等日常管理工作。

第三章 申请条件

第六条 申请公租房的家庭以户为单位，户的确定标准如下：已婚子女与父母同户籍且住房困难的，可按分户对待，独立申请；离异、丧偶后携子女与父母同住且与父母同户籍的，可按分户对待，独立申请。

第七条 申请公租房以家庭为单位的，家庭成员为共同申请人，并推举 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员提出申请。申请人与共同申请人之间应当具有法定赡养、抚养、扶养关系。家庭成员均不具有完全民事行为能力的，可由其依法确定的监护人代为申请。

第八条 在本地区无自有住房具备以下条件的，可以申请公租房：

最低生活保障家庭，申请人应当具有本市常住户籍；

低收入家庭，申请人应当具有本市常住户籍，家庭成员人均年收入低于上一年度城镇居民人均可支配收入标准的一半；

中等偏下收入家庭，家庭成员中至少有 1 人取得本市常住户籍，家庭成员人均年收入低于上一年度城镇居民人均可支配收入；

新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员，申请人及共同

申请人办理《居住证》，家庭成员中至少有 1 人与本地区用人单位签订劳动（聘用）合同；

引进人才、特殊群体在申请时应出具身份认定证明；

具有职工住房需求的企业，由企业统计本企业职工住房需求总数后，统一提交申请材料；

按照城市发展需要，经市人民政府批准纳入公租房保障的其他群体。

第九条 申请人应向有关部门如实申报有关信息，对申报材料的真实性负责。

第四章 审核程序

第十条 社区（村）负责公租房申请的受理、初审、公示，街道（乡）负责申请的复审、公示，市住建局负责申请的审核、公示。

公租房申请、审核工作按以下程序进行：

- （一）申请人在居住地或户籍地所在社区（村）申请，社区（村）受理、初审并公示；
- （二）街道（乡）对申请信息及资料进行复审并公示；
- （三）市住建局对申请信息及附件资料的完整性进行审核并公示。

第十一条 申请人对审核结果有异议，可以向市住房保障主

管部门申请复核。市住房保障主管部门应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第五章 分配和轮候

第十二条 公租房分配由公租房运维单位负责实施，协助市住建局将公租房房源、参与分配条件、本批次符合条件的轮候对象等信息在市人民政府官网向社会定期公开，接受社会监督。

第十三条 对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公租房，轮候期不超过 3 年。

第十四条 运维单位根据房源数量和轮候对象数量，研究制定具体分配方案，分配方案应当明确如下内容：

- （一）房源情况包括房源数量、户型面积、所在地等信息；
- （二）公租房租金价格；
- （三）分配采取的具体方式；
- （四）分配过程的相关程序与基本规则；
- （五）其他规定。

第十五条 公租房通过抽签的方式分配，同时要体现嵌入式居住和各民族居民和谐共居的要求，具体分配方式由运维单位结合实际确定。

第十六条 获得实物配租资格的保障对象无正当理由 7 天内未办理入住手续的，视为自动放弃实物保障，房源另行分配。

第六章 租金标准

第十七条 对本地区低保、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。对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。

公租房承租人在租住期间因收入、财产、健康状况发生重大变化,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。

第七章 调整与退出

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,承租人应在合同期满前 30 日办理续租手续。其中,低保、低收入、中等偏下收入家庭在居住地所在社区办理承租资格复核手续,社区复核并公示后由运维单位依据复核确定的租金标准,与保障对象签订续租合同;差别化租金对象可直接与运维单位签订续租合同;有轮候人员的情况下,轮候人员按照低保、低收入、中等偏下收入顺序办理续租手续,差别化租金对象不能办理续租手续。

第十九条 承租人因重大疾病、常年生病就医等原因需要调

换公租房的，在房源充足情况下，由运维单位受理，经审核符合条件的，应予以调整。

第二十条 承租公租房的住房保障对象，有下列行为之一的，解除保障合同，退出公租房：

（一）因家庭收入、住房等情况发生变化，不再符合规定条件的；

（二）其他违反国家法律法规和政策规定的。

第二十一条 承租家庭无正当理由未在规定期限内办理或不办理承租资格复审业务的，视为承租人放弃续租，应在合同约定的租赁期满时退出公租房。

第二十二条 承租人有下列行为之一的，收回公租房，造成损失的，承担赔偿责任，并且5年内不得申请公租房：

（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）改变所承租公租房用途的；

（四）破坏所承租的公租房结构，拒不恢复原状的；

（五）在公租房内从事违法犯罪活动的；

（六）无正当理由拖欠公租房租金及本管理办法第十七条、第二十五条规定的各类费用长达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。

第二十三条 承租人有第二十二条规定的行为之一的，由运维单位作出腾退公租房决定并书面通知承租人。并按照《公共租赁住房管理办法》(住建部第 11 号令)第三十六条规定进行处理。承租人拒不执行决定的，由运维单位依法通过诉讼方式解决。

第八章 住房使用和物业服务

第二十四条 运维单位负责公租房及其配套设施、设备的维修养护，确保房屋及其配套设施、设备正常使用。

第二十五条 承租人应当按照相关规定如期缴纳租金、水、电、暖等相关费用。承租人在承租公租房期间不得闲置、转租、转借、擅自调换配租房屋，不得损毁、破坏配租房屋，不得擅自装修房屋和改变房屋用途、结构及配套设施。

第二十六条 政府投资建设的公租房，由运维单位在本小区居委会的监督下，通过招标或者协议的方选聘社会信誉良好的物业服务企业实施专业化管理，公租房小区物业服务管理收费标准，按照物业行业管理有关规定执行。

第九章 监督管理

第二十七条 市住建局应当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。

第二十八条 市住建局应当加强对公租房运营管理的监管，设立公租房使用、管理、服务举报投诉电话、信箱等。

公租房的规划建设、申请审核、运营等活动应当接受社会监督。单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，相关部门应当按照有关规定及时处理。

第二十九条 社区（村）、街道（乡）、市住建局及运维单位工作人员，在公租房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权开具虚假证明、玩忽职守、徇私舞弊的，按照《公共租赁住房管理办法》（住建部第 11 号令）第三十三条规定进行处理。

第三十条 市住建局对本市公租房管理工作进行指导监督。各街道（乡）及承租单位应当配合市住建局对公租房租赁进行动态管理。

第三十一条 公租房的所有权人及其委托的运维单位违反本办法，有下列行为之一的，由市住建局责令限期改正，并按照《公共租赁住房管理办法》（住建部第 11 号令）第三十四条规定予以处理：

- （一）向不符合条件的对象出租公租房的；
- （二）未履行公租房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）改变公租房的保障性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

第十章 附则

第三十二条 本办法自发布之日起 30 日后施行，有效期二年。