关于印发《阿合奇县公共租赁住房管理办法》的通知

各乡（镇）、场，县人民政府各工作部门、各部门管理机构，县直各单位：

《阿合奇县公共租赁住房管理办法》已经县人民政府同意，现印发你们，请认真遵照执行。

 2018年12月28日

（此件公开发布）

阿合奇县公共租赁住房管理办法

1. 总则

**第一条** 为加强阿合奇县公共租赁住房管理，完善住房保障制度，根据《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部第11号令）和《自治区公共租赁住房管理办法（修订稿）》（新住保办函〔2018〕17号）等有关规定，结合阿合奇县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭，在城镇新就业无房职工和[外来务工人员](http://baike.baidu.com/view/1319058.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)出租的政策性住房。

**第三条**  阿合奇县并轨后的公共租赁住房的资金和房源筹集、规划建设、申请审核、分配、租赁管理和监督等工作，适用本办法。

**第四条** 阿合奇县房地产管理局（以下简称县房管局）是全县公共租赁住房的行政主管部门，负责公共租赁住房管理的具体工作。

第二章 公共租赁住房筹集

**第五条**  公共租赁住房的筹集、建设规模、项目安排和用地计划等内容应当符合县城总体规划，并纳入阿合奇县国民经济与社会发展规划和住房建设规划，同时向社会公布。

**第六条** 公共租赁住房房源通过新建、改建、收购、在市场上长期租赁住房等方式筹集。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。政府投资的公共租赁住房项目可以委托企业代建，政府可逐年回购。

**第七条** 公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。新建公共租赁住房主要满足基本居住需求，应按照经济、环保、适用的原则建设。

第三章 保障对象及申请条件

**第八条**  公共租赁住房的保障对象主要为符合条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭、符合条件的新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员。

**第九条** 无住房的残疾人、老年人、复转军人、农民工、环卫工人、公交司机、青年医生、青年教师、优抚对象、计划生育特殊困难家庭、见义勇为人员，各行政事业单位引进的特殊专业人才和在本县工作的全国、省部级劳模、全国英模等各级人民政府认定的特殊群体，应纳入保障对象。

**第十条** 城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭保障对象申请公共租赁住房需同时具备以下条件：

（一）家庭中至少有1人具有本县城镇户籍；

（二）家庭收入情况符合本县确定的家庭收入认定标准；

（三）无房或家庭人均住房建筑面积低于13㎡；

（四）在申请地未享受住房保障和房改政策。

**第十一条** 在城镇的新就业无房职工、[外来务工人员](http://baike.baidu.com/view/1319058.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)申请公共租赁住房的，需同时具备以下条件：

（一）具备完全民事责任能力；

（二）具有申请地城镇户籍或办理了居住证；

（三）在申请地居住满3个月并与用人单位签订劳动合同满3个月或缴纳社会保险满3个月；

（四）收入情况符合本县确定的中低收入认定标准；

（五）在申请地无自有产权住房。

**第十二条** 各行政事业单位引进的特殊专业人才和在本县工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上（战时荣立三等功以上）复转军人住房困难家庭申请公共租赁住房，不受收入规定限制。

**第十三条** 公共租赁住房的申请人必须具有完全民事行为能力，其他家庭成员作为共同申请人。符合条件的申请家庭只能申请承租一套公共租赁住房。享受公共租赁住房保障的家庭，不得重复享受其他住房政策，租赁合同需一年一签。

**第十四条**  申请人申请公共租赁住房，应当提供下列材料：

（一）阿合奇县公共租赁住房申请审批表；

（二）申请人、家庭成员或共同申请人身份证、户口簿及婚姻关系证明复印件；

（三）有固定住房，但人均住房面积低于13㎡，需提供房屋产权证或相关证明；

（四）单位证明（新参加工作职工提供）；

（五）申请“一档”公租房的家庭，需提供民政局出具的低保证明；

（六）新就业职工、外来务工人员劳动用工合同或社保缴费证明材料；

（七）审核机关规定的其他证明材料。

**第十五条** 公共租赁住房的资格申请和审核，通过联审机制实行两条途径：

（一）阿合奇县各行政事业单位正式职工及县统一聘用人员申请公共租赁住房的，由申请者所在单位负责受理申请、初审，并将申请情况报送县机关事务管理局，由机关事务管理局复审并公示，同时将申请材料报县房管局备案；

（二）阿合奇县各行政事业单位正式职工之外人员（含驻县企业自主招聘人员）申请公共租赁住房的，实行“两级审核、两次公示”制度。各乡（镇）、场、社区或用人单位负责受理申请、初审，并由阿合奇镇审核公示后将申报及核实情况统一报送至县房管局（上报时间采取一月一报或一季一报），县房管局对符合条件的家庭复审后按照申请先后顺序进行轮候分配并公示分配结果。

第四章 轮候和分配

**第十六条** 公共租赁住房实行轮候、抽签分配制度，具体按下列程序办理：

（一）公共租赁住房分配由县房管局会同相关部门组织实施。对符合申请条件的家庭按照申请先后顺序、数量进行轮候抽签。分配过程应公开进行，由公证机关公证，接受纪检监察机关的监督，抽签分配结果在县政府网站公示；

（二）公示期满后申请家庭30日内与县房管局签订《公共租赁住房租赁合同》，明确双方当事人的权利义务，缴纳相关费用后，办理入住手续。

**第十七条** 获得实物配租资格的保障对象无正当理由1个月内未办理入住手续的，视为自动放弃实物保障及本次轮候资格，2年后方可再次申请公共租赁住房。

**第十八条** 公共租赁住房的租赁期限一般为3年，连续租住不超过5年。

第五章 租金管理

**第十九条** 公共租赁住房租金标准由县房管局根据项目建设、运营和管理成本拟定，经县发改委会同县物价、民政、财政等部门审核后实施。公共租赁住房租金不得高于阿合奇县市场租金，并根据市场变化适时调整，租金标准实行动态管理，动态准入标准如有变化需及时向社会公布。

**第二十条**  阿合奇县公共租赁住房租金标准、房屋押金、暖气费、物业费、垃圾费等按阿合奇县规定的标准收取。公共租赁住房租金标准执行期2年，期满后重新核定发布。

（一）城镇低保户家庭，为一档；

（二）中低收入、新就业职工及稳定就业的外来务工人员为二档。

**第二十一条** 承租人应按租赁合同的约定交纳租金，租住满3年的承租人应退出公共租赁住房，腾退承租的公共租赁住房前，必须按规定结清由承租人承担的租金、垃圾处理费、水费、电费、暖气费、燃气使用费、宽带上网费、有线电视收视维护费等费用。

第六章 复核和退出

**第二十二条** 公共租赁住房保障实行定期复核制度。县房管局定期组织联审单位对公共租赁住房保障家庭进行复核。保障家庭应当主动提供资料，配合做好复核工作。经复核，对符合条件的家庭可以继续保障，对不符合条件的家庭取消保障。公共租赁住房承租家庭立即退出确有困难的，经本人申请、县房管局同意，可给予3个月的过渡期，过渡期内按住房市场租金标准收取租金。

**第二十三条** 承租人已租住第3年的，因承租家庭确实存在困难的应在合同期满3个月前重新申请续租，经审核符合条件的，重新签订租赁合同，连续租住时间不超过5年。

**第二十四条** 公共租赁住房只能用于保障家庭成员自住，不得出借、转租、转让、赠予、继承、闲置或从事经营活动。

**第二十五条** 公共租赁住房产权单位或受其委托的经营单位有下列情形之一的，由县房管部门责令限期整改，提请有关单位没收非法所得；情节严重的，移交有关部门对相关单位和责任人进行处理：

1. 出租给不符合公共租赁住房申请条件的家庭；
2. 未按照规定标准、期限收取租金；
3. 其他违反国家和阿合奇县规定的行为。

**第二十六条** 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公共租赁住房：

（一）采取提供虚假证明材料等方式取得公共租赁住房的；

（二）无正当理由连续3个月以上未交房租，经催告仍不缴纳的；

（三）无正当理由连续3个月以上闲置公共租赁住房的；

（四）转借、转租或擅自调换承租的公共租赁住房的；

（五）擅自改变公共租赁住房用途的；

（六）破坏所承租公共租赁住房主体及承重结构，配套设施和公共服务设施，或者擅自装修所承租的公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（七）在公共租赁住房内从事违法犯罪活动的；

（八）其他违反国家、自治区法律法规和政策规定的。

第七章 监督和管理

**第二十七条** 县房管局负责行政区内公共租赁住房分配、使用、维修、养护管理的组织实施。

**第二十八条** 县房管局应当建立公共租赁住房和保障对象档案，详细登记保障对象的申请、审核情况。

**第二十九条** 公共租赁住房的日常管理由阿合奇镇及各社区负责，修缮维护、设施设备维修更新、物业管理由物业管理人参照《阿合奇县物业管理暂行办法》执行。

**第三十条** 保障家庭不得擅自对公共租赁住房进行装修，改变原有使用功能以及内部结构。保障家庭基于对房屋的合理利用所形成的附属物归公共租赁住房产权人所有，退租时不得拆毁，产权人不予补偿。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，保障家庭应负责维修或赔偿。

**第三十一条** 产权归政府的公共租赁住房，房租由产权单位收缴，按照政府非税收入管理的规定上缴同级国库，实行收支两条线管理。租金收入主要用于偿还公共租赁住房贷款利息、支付管理和维修费用及物业服务费。费用不足部分，由县财政专项列支资金。产权归其他单位的公共租赁住房，租金由产权单位收取，房屋维修管理费及物业管理费等从房租中列支。

**第三十二条** 对骗取公共租赁住房保障或存在违规使用公共租赁住房等情况的家庭，县房管局可解除公共租赁住房租赁合同、收回公共租赁住房，记入保障性住房信用档案，该家庭3年内不得申请公共租赁住房保障。

**第三十三条** 对出具虚假证明材料的单位和个人，由县房管局提请有关部门依法追究相关人员的责任。

**第三十四条** 对应退出而拒不退出公共租赁住房的家庭，县房管局可依法定程序申请人民法院强制执行，占有期间的租金按市场租金收缴。

**第三十五条** 县住建、发改、财政、民政等部门将加强对阿合奇县并轨运行工作的监督指导，严防借并轨运行之机，随意上调公共租赁住房租金标准，增加保障对象负担等问题发生，对于发生违规问题的单位、个人依法依规追究责任。县房管局将加强对本地并轨运行工作的监督检查，发现问题严肃处理、及时纠正。

**第三十六条** 对政府有关部门的工作人员，在公共租赁住房管理工作中利用职务之便，收受他人财物或其他好处，或不依法履行行政职责，依法给予党纪或政务处分；构成犯罪的，交由司法机关依法追究刑事责任。

第八章 附 则

**第三十七条** 各乡（镇）、场可参照本办法执行。

**第三十八条** 本办法自发布之日起施行。

附件：1.阿合奇县公共租赁住房动态准入标准

2.阿合奇县公共租赁住房申请表

3.阿合奇县公共租赁住房租赁合同

附件1

阿合奇县公共租赁住房动态准入标准

随着阿合奇县居民生活水平不断提高，县人民政府研究决定对全县公租房准入标准实行动态管理。县机关事务管理局、房管局、阿合奇镇、各社区实行定期复核制度，全县以一年为单位对公租房进行审查，对不符合公租房标准的家庭进行劝退，对其房屋重新进行安排。现将申请条件和审核程序、收费标准规定如下：

一、申请条件和审核程序

**第一条**  公共租赁住房的保障对象主要为符合条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭、符合条件的新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员。

**第二条** 无住房的残疾人、老年人、复转军人、农民工、环卫工人、公交司机、青年医生、青年教师、优抚对象、计划生育特殊困难家庭、见义勇为人员，各行政事业单位引进的特殊专业人才和在本县工作的全国、省部级劳模、全国英模等各级人民政府认定的特殊群体，应纳入保障对象。

**第三条** 城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭保障对象申请公共租赁住房需同时具备以下条件：

（一）家庭中至少有1人具有本县城镇户籍；

（二）家庭收入情况符合本县确定的家庭收入认定标准；

（三）无房或家庭人均住房建筑面积低于13㎡；

（四）在申请地未享受住房保障和房改政策。

**第四条** 在城镇的新就业无房职工、外来务工人员申请公共租赁住房的，需同时具备以下条件：

（一）具备完全民事责任能力；

（二）具有申请地城镇户籍或办理了居住证；

（三）在申请地居住满3个月并与用人单位签订劳动合同满3个月或缴纳社会保险满3个月；

（四）收入情况符合本县确定的中低收入认定标准；

（五）在申请地无自有产权住房。

**第五条** 各行政事业单位引进的特殊专业人才和在本县工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上（战时荣立三等功以上）复转军人住房困难家庭申请公共租赁住房，不受收入规定限制。

**第六条** 公共租赁住房的申请人必须具有完全民事行为能力，其他家庭成员作为共同申请人。符合条件的申请家庭只能申请承租一套公共租赁住房。享受公共租赁住房保障的家庭，不得重复享受其他住房政策，租赁合同需一年一签。

**第七条**  申请人申请公共租赁住房，应当提供下列材料：

（一）阿合奇县公共租赁住房申请审批表；

（二）申请人、家庭成员或共同申请人身份证、户口簿及婚姻关系证明复印件；

（三）有固定住房，但人均住房面积低于13㎡，需提供房屋产权证或相关证明；

（四）单位证明（新参加工作的职工提供）；

（五）申请“一档”公租房的家庭，需提供民政局出具的低保证明；

（六）新就业职工、外来务工人员劳动用工合同或社保缴费证明材料；

（七）审核机关规定的其他证明材料。

**第八条** 公共租赁住房的资格申请和审核，通过联审机制实行两条途径：

（一）若申请公共租赁住房有工作单位（各行政事业单位正式职工），由申请者所在单位负责受理申请、初审，并将申请情况报送县机关事务管理局，由机关事务管理局复审并公示，同时将申请材料报县房管局备案；

（二）各行政事业单位正式职工之外人员申请公共租赁住房的，实行“两级审核、两次公示”制度。各乡（场）、社区或用人单位负责受理申请、初审，并由阿合奇镇审核公示后统一将申报及核实情况报送统一报送至县房管局（上报时间采取一月一报或一季一报），县房管局对符合条件的家庭复审后按照申请先后顺序进行轮候分配并公示分配结果。

**第九条** 严格公共租赁住房使用退出管理：

（一）承租人违反《阿合奇县公共租赁住房管理办法》第二十六条规定，应退出公共租赁住房；

（二）承租人退房时有义务配合房管局对承租房屋的完整性进行检查；

（三）承租人已租住第3年的，因承租家庭确实存在困难的应在合同期满3个月前重新申请续租，经审核符合条件的，重新签订租赁合同，连续租住时间不超过5年；

（五）公共租赁住房的租赁期限一般为3年，连续租住不超过5年。

二、收费标准规定

**第十条** 阿合奇县公共租赁住房租金标准、房屋押金、暖气费、物业费、垃圾费等按阿合奇县规定的标准收取。上述公共租赁住房租金标准执行期2年，期满后重新核定发布。

（一）城镇低保户家庭，为一档；

（二）中低收入、新就业职工及稳定就业的外来务工人员为二档；

**第十一条** 本办法自2019年1月1日起施行，由县房管局负责解释。

附件2

阿合奇县公共租赁住房申请表

 **编号：GZ 号**

|  |
| --- |
| 申请人基本情况 |
| 姓名 |  | 性别 |  | 族别 |  | 一寸照片 |
| 出生年月 |  | 身份证号 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 联系电话 |  | 家庭月总收入 |  元 | 家庭人均月收入 |  元 |
| 户籍地址 |  |
| 居住地址 |  |
| 共同申请家庭成员情况 | 与申请人关系 | 姓名 | 性别 | 身份证号 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 现住房状态 | □ 自有产权□ 承租□ 借住 | 现住房面积 |  ㎡ | 房屋所有权人 |  |
| 申请人承诺 | **本人申请公租房，现郑重承诺本表中所填内容及所报材料均为本人及家庭真实情况，并自愿接受审核公示。特此声明！**  申请人签名： 年 月 日 |

|  |  |
| --- | --- |
| 申请人所在社区（乡、场）或用人单位初审意见 |  **经调查核实，申请人 申请公共租赁房条件。**  （盖章）审核人签字： 年 月 日 |
| 阿合奇镇 审核意见 | **经调查核实公示，申请人 申请公共租赁房条件。** （盖章）审核人签字： 年 月 日 |
| 县民政局 审核意见 | **经调查复核，申请人 申请公共租赁房条件。**（盖章）审核人签字： 年 月 日 |
| 县房管局（住保办）复核意见 | **经调查复核，申请人 申请公共租赁房条件。**（盖章）经办人签字： 年 月 日  |

**填表说明：**

1.申请人须如实填写申请审批表，并向所在社区（乡、场）或单位及县房管局（住房保障办）提供申请人及配偶，家庭成员身份证、户口簿、收入证明、住房证明相关申请材料。

2.提供虚假情况的申请人，一经查出，即取消其申请租住资格；对开具虚假证明的单位，追究当事人的行政责任，触犯法律的依法追究法律责任。

3.本表一式三份，阿合奇镇（各社区）、县房管局（住保办）及个人各一份。填表应使用碳素笔或签字笔填写，涂改无效。

附件3

阿合奇县公共租赁住房租赁合同

 **合编同号：第 号**

出租方（甲方）： 阿合奇县房地产管理局

地址： 阿合奇县佳朗奇公共服务中心西侧副楼3楼

联系电话： 0908-5623662

承租方（乙方）：

身份证号码：

工作单位：

工作单位地址：

联系电话：

为保证公共租赁住房的合理、有效利用，确保双方的合法权益，甲、乙双方在自愿、平等的原则基础上，按照公共租赁住房管理有关规定，经协商一致，订立合同如下：

**第一条** 甲方将位于本县 小区 栋 号公共租赁住房(以下简称该房屋)出租给乙方使用。该房屋建筑面积为 平方米，附属设施和设备状况符合阿合奇县公共租赁住房标准。

**第二条** 该房屋是甲方通过政府投资的公共租赁住房，该房屋仅限乙方家庭成员自住，乙方不得出借、转租、转让、赠与、继承、闲置或从事经营活动。使用该房屋所发生的水、电、暖、燃气、通讯、物业费等费用由乙方承担。

**第三条** 该房屋租赁期自 年 月 日起至 年 月 日。

**第四条** 乙方申请家庭只能申请承租一套公共租赁住房。享受公共租赁住房保障的家庭，不得重复享受其他住房政策，租赁合同需一年一签。

**第五条** 该房屋现时租金标准为每月每平方米人民币 元，年租金总额为人民币 元 （大写），押金人民币 元。

**第六条** 甲方确保交付的该房屋及其附属设施能实现租赁目的，并保证其安全性符合有关法律、法规、规章或政策的规定。

**第七条** 在使用该房屋过程中，因非乙方过错，该房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取必要措施防止缺陷的进一步扩大；甲方应及时进行维修或委托乙方代为维修，维修所产生的费用由甲方负担。

**第八条** 甲乙双方按照相关法律、法规与政策的规定或双方的约定，认真履行各自承担的安全消防义务。乙方承诺不在该房屋内存放易燃易爆物品，不私自改变供电线路，不违规安装电器设备等。甲方确保该房屋消防安全设施符合相关法律、法规与政策规定的安全标准。

**第九条** 为保证公共租赁住房的合理、有效利用，有效确保双方的合法权益，甲方有权检查住房使用情况及核对住户的有关资料，乙方必须予以配合；对甲方实施的室内及相邻区域的维修工作，乙方应积极配合。

**第十条** 甲方依照相关法律、法规、政策及双方约定，享有以下权利：

（一）对乙方入住、退出等情况进行登记管理；

（二）对该房屋使用情况进行监督检查，并及时将情况录入档案；

（三)法律、法规与政策规定的其他权利。

**第十一条** 乙方依照相关法律、法规、政策及双方约定，享有以下权利：

（一）依法享有租赁合同存续期间对该房屋的正常使用权；

（二）依照法定程序，对甲方的日常监督管理行为提出意见和建议。

**第十二条** 有下列情形之一的，本合同终止：

（一）发生不可抗力，合同无法履行的，自通知送达对方之日起，本合同终止；

（二）政府征用、收购、收回或拆除该房屋的，自相关政府做出行政决定之日起，本合同终止。

**第十三条** 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公共租赁住房：

（一）采取提供虚假证明材料等方式取得公共租赁住房的；

（二）无正当理由连续3个月以上未交房租，经催告仍不缴纳的；

（三）无正当理由连续3个月以上闲置公共租赁住房的；

（四）转借、转租或擅自调换承租的公共租赁住房的；

（五）擅自改变公共租赁住房用途的；

（六）破坏所承租公共租赁住房主体及承重结构，配套设施和公共服务设施，或者擅自装修所承租的公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（七）在公共租赁住房内从事违法犯罪活动的；

（八）其他违反国家、自治区法律法规和政策规定的。

**第十四条** 租赁合同终止或解除后，乙方应在5日内腾空该房屋，并通知甲方共同验房。甲方应在收到预约验房通知后的3日内，按双方约定的时间共同验房。甲方经检查发现住房及设施有损坏或丢失，由乙方补齐。

**第十五条** 租赁合同终止或解除后，乙方未按约定退房，或拒不退回该房屋的，甲方将按有关行政主管部门的市场指导租金标准计收其逾期期间的租金，并载入其个人诚信不良记录。

**第十六条** 本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如出现违约情形的，违约方应承担相应的违约责任。

**第十七条** 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议时，由当事人双方协商解决；协商解决不成的，依法向阿合奇县人民法院提起法律诉讼。

**第十八条** 本合同自双方签订之日起生效。

**第十九条** 本合同一式二份，甲乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

 甲方（盖章）： 乙方（签字或盖章）：

 法定代表人（授权代理人）： 委托代理人：

签字日期： 年 月 日 签字日期： 年 月 日