洛浦县公租房管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强公租房管理，完善住房保障制度，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称公租房，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外来务工人员出租的保障性住房。

第三条 洛浦县辖区公租房的筹集、分配、使用、退出和管理，使用本办法。

第四条 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。

公租房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得从事其他经营活动。

第五条 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，可以由政府投资，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，公租房筹集应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）。

第六条 县域公租房由住建局、社区、物业公司三方协同管理，确保管理到位。

**1.住建局。**负责对公租房项目招投标、设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，落实质量终身责任制；抓好对全县公租房的筹集、分配、审批、信息登记、养护管理等工作，并配合社区做好日常走访工作，对不按照规范使用公租房的个人依法依规进行处理，切实促进公租房的可持续使用。

**2.社区。**重点抓好对公租房的日常走访，掌握房屋入住情况、人员结构等，对异常情况及时向住建局进行通报。

**3.物业公司。**主要负责公租房门禁卡的保管，对住建局审批同意入住的及时发放门禁卡；同时，对公租房硬件设施出现损坏的及时予以维修，并配合社区做好日常走访工作。

住建局、社区、物业公司要定期召开联席会议，研究、会商公租房使用中存在的突出问题，并针对性制定解决措施，对重点难点问题由住建局负责汇总后报上级部门研究处理。

第二章 保障对象与保障目标

第七条 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，新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员。将新入职大学生、引进人才、便民警务站工作人员、环卫工人、公交司机、有组织转移劳动力、家政服务从业人员等新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员纳入公租房保障范围。

第八条 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，见义勇为人员等申请公租房的不受收入标准、车辆、经营性商铺等条件限制。

第九条 公租房重在解决基本住房需求和阶段性住房困难。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。

第三章 申请与审核

第十条 申请公租房，应当符合以下条件：

**（一）低收入家庭申请公共租赁住房条件：**

1.具有洛浦县非农业户籍。

2.家庭无房或现住房人均住房建筑面积低于13平方米（人均住房建筑面积=住房建筑面积÷家庭户籍人口数）。无房户的认定标准为：已婚无私有产权住房、借住他人房屋、租住公（私）房、居住单位集体宿舍的非农业户籍家庭。

3.低保家庭人均月收入低于本县城镇居民最低生活保障标准，且连续享受最低生活保障补助6个月以上的家庭。

4.低收入家庭（根据和田地区低收入家庭月人均收入线标准确定）。

5.未婚人员可以两人（同性）申请一套（年龄在45周岁以下、离异（或丧偶）且无子女人员按未婚对待）。

6.其他具有特殊情况的住房申请按特殊情况予以办理。今后根据地区低收入家庭月人均收入线的变化情况，确定下年度低收入家庭标准线。家庭年收入包括工资、佣金、工作奖金、经营性收入、其他经常性收入。

**（二）公职人员申请公共租赁住房条件：**

1.我县引进的疆内外特殊专业人才。

2.申请人为洛浦县直机关、事业、国有、集体、民营企业在职职工，在本县无住房或家庭人均住房建筑面积低于13平方米的住房困难家庭。

3.申请人和家庭成员在城区无私有房屋且未租（住）公房。

4.申请人本人和家庭成员均未参加房改以及享受政策性住房。

5.夫妻双方均在乡镇工作，县城无住房，有子女在县城上学的（已在乡镇分配公租房的不得考虑）。

6.未婚人员可以两人（同性）申请一套（年龄在45周岁以下、离异（或丧偶）且无子女人员按未婚对待）。

7.其他具有特殊情况的住房申请按特殊情况予以办理。

**（三）外来务工人员家庭申请公共租赁住房条件：**

1.家庭成员均办理了《居住证》。

2.家庭成员至少有一个与本县用人单位签订2年以上的劳动合同。

3.家庭人均收入复核中等偏下收入标准。

4.在本县城区域内无自有产权住房且未租住公有住房。

**（四）不列入申请对象的：**

1.城区有固定住房的，包括通过自建、赠予、继承、自购等方式获得住房的。

2.已获得征收补偿安置房（征收后实物安置或货币安置）。

3.已取得住房（房改房、经济适用房、集资房），或通过自建、自购、赠予、继承等方式获得房产后，又予以出售后无房居住的。

4.申请人或实际家庭成员已购买商品房达到入住条件的。

5.低收入家庭申报家庭成员的直系亲属（父母、子女）有

两套（或两套以上）住房并提供给申报家庭借住房屋的。

6.虚报、隐瞒有关情况或伪造有关证明的。

第十一条 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。住房保障领导小组办公室（住建局）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。

第十二条 申请人应根据住建局的规定，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，住建局应当受理，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。

第十三条 住建局需设置住房保障受理窗口，推进网上受理信息化、智能化技术成果的应用，提升公租房申请审核效率。

第十四条 住建局要会同有关部门，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，应当在门户网站和申请人居住地社区公示，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，可以向住建局申请复核。住建局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。

第四章 轮候、分配和租金

第十五条 住建局应将公租房房源，参与分配条件、本批次符合条件的轮候对象在政府或部门网站、微信公众号、申请人所在社区（单位）、街道或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，应当在轮侯期内安排公租房，轮侯期一般不超过3年。

第十六条 公租房房源确定后，住建局应会同有关部门制定分配方案；要体现嵌入式居住和各民族和谐共居的要求。

第十七条 分配结果确定后，住建局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。租赁合间期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。

第十八条 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，以及使用要求。

（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。

第十九条 住建局确定申请人公租房后，要向申请人提供《房屋分配通知单》，经公租房所在社区、物业公司及住建局三方审批、报备、登记，并向住建局缴纳房屋租金、押金后，方可出具《洛浦县保障性住房分配通知单》，由所在物业公司分配房屋门禁卡后入住。

第二十条 公租房入住前，住建局应当对承租人进行入住前教育，要求承租人对房屋及其附属设施设备正确使用，社区要对承租人的信息进行核查，物业公司要对房屋内基础设施进行清点。

第二十一条 政府投资建设的公租房租金实行政府指导价，由住建局会同领导小组成员单位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。

第二十二条 公租房租金标准如下：

（一）城区保障性住房租金标准（含北京工业园区）

1.五保户、鳏寡孤独群体、烈士家庭予以免租。

2.保户、重度残疾人员，申请人为其本人或配偶，按照1元/月/平方米收取租金。

3.公益性人员、临聘人员、一般收入家庭（以上三种类型指本地户口人员、其他地区户籍人员一律参照外来务工人员标准收取），军人家属按照4元/月/平方米收取租金。

4.招商引资企业员工、个体工商户、外来务工人员家庭，按照6元/月/平方米收取租金。

5.国家公职人员按照工作年限分类分档收取租金，工龄一年至五年按照6元/月/平方米收取租金；工龄六年至十年按照按照8元/月/平方米收取租金；工龄10年以上干部按照10元/月/平方米收取租金。

6.公安局院内公租房按照3.5元/月/平方米收取租金。（**新增**）

7.各类学校院内公租房，教师居住的按照国家公职人员标准进行收取租金；学生居住的予以免租。（**新增**）

8.多层不加装电梯的顶楼，按照租金收费标准的80%进行收取。（**新增**）

（二）乡镇保障性住房租金标准

1.五保户、鳏寡孤独群体、烈士家庭予以免租。

2.低保户、重度残疾人员，申请人为其本人或配偶，按照1元/月/平方米收取租金。

3.公益性人员、军人家属、一般收入家庭，按照2元/月/平方米收取租金。

4.国家公职人员、招商引资企业员工、个体工商户、外来务工人员家庭，按照3元/月/平方米收取租金。

5.行政村村委会、公安派出所院内公租房按照1元/月/平方米收取租金。

6.乡镇卫生院院内公租房按照2元/月/平方米收取租金。

7.各类学校院内公租房，教师居住的按照国家公职人员标准进行收取租金；学生居住的予以免租。（**新增**）

8.多层不加装电梯的顶楼，按照租金收费标准的80%进行收取。（**新增**）

以上未涉及的群体若申请公租房，租金应由用人单位或申请人与住建局进行商定。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、统计报步制度，加强事中事后监管，规范价格行为，严禁违法收费。

第二十三条 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。

第五章 使用和退出

第二十四条 公租房的所有权人或管理人不得改变公租房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。承租人不得随意改造公租房，严禁转卖、转租、转借。

第二十五条 县保障性住房领导小组办公室会同成员单位应定期复核承租人对公租房的使用和家庭变化情况，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。

第二十六条 公租房承租人有下列行为之一的，应当退出公租房：

1.转借、转租或擅自调换承租公租房的应当退出；同时对于违规转租的依法追究其违法所得。

2.改变所承租公租房用途的。

3.破坏或者擅自装修所承租的公租房，拒不恢复原状的。

4.在公租房内从事违法活动的。

5.恶意拖欠公租房租金等费用长达6个月以上的。

6.无正当理由连续6个月以上闲置公租房的。

7.合同期满未申请续租或经审核不再符合保障条件的。

8.租赁期内，通过购买、受赠、继承的方式获得其他住房，限期6个月的装修期，装修完毕后不再符合公租房配租条件。

9.双方在婚前各自申请一套公租房，婚后应退出一套或双方在本地各自申请一套公租房后返回户籍地办理结婚证未向住建局报备的应纳入洛浦县公租房黑名单。

10.其他违反国家法律法规和政策规定的。

对出现以上行为且拒不退房的纳入洛浦县公租房黑名单，涉及公职人员应提交纪委监委和所属单位予以处理。

第二十七条 公租房承租人退出后，要提前向所属社区及物业公司进行报备，由社区负责及时核销人员信息，物业公司做好资产清理（对出现损坏的要等价赔偿或维修），相关手续履行完毕后，由住建局予以退房并退还押金。

第六章 监督管理

第二十八条 对行政区域内的公租房由住建局进行权属登记、运营管理，房地产经纪机构及其经纪人员、个人不得对公租房开展出租、转租、出售等业务。经查实，提供公租房转租、出售等业务的企业或个人严肃追责问责。

第二十九条 住建局、社区及物业公司要组建联合小组，坚持每月对所属公租房进行一次全面走访；同时住建局要利用《新疆房产监督管理平台》，每月对承租人房产情况进行数据对比，对于已购买房产的承租组，下达《通知》限期进行清退。

1.对空房、已分配但长期未居住的（15天以上的），及时汇总报住建局张贴封条，并列为重点关注类房屋，后期每周进行一次全覆盖走访，对封条出现人为损坏的，由住建局会同城区派出所进行核查，严防发生违法犯罪活动；对私自撬锁入住的，一律依法依规处理。

2.社区要定期对公租房入住人员进行核查，对新增人员（与公租房申请人一起居住）由社区进行登记备案，并同步推送住建局更新入住人员信息。

第三十条 县住建局要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。

第三十一条 住建局要会同物业公司常态做好公租房公共设施设备及屋内设施的巡检工作，对出现损坏的要及时进行维修。同时，县委、县人民政府每年要对公租房使用情况进行专题研究，划拨相对应的维修资金，确保公租房使用正常。

第七章 附则

第三十二条 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、承租人等违反公租房管理有关规定的，依法依规进行处理，并由纪委监委依据相关规定严肃问题，涉及违法行为移送司法机关处理。

第三十三条 本办法自发布之日起施行。