伽师县公共租赁住房管理办法（试行）

伽政办规〔2022〕3号

**第一章  总 则**

第一条  为加强对公共租赁住房管理，完善住房保障制度，根据自治区办公厅《关于印发〈自治区公共租赁住房管理办法（试行）〉的通知》（新政办发〔2019〕124号）文件规定，结合伽师县实际，制定本办法。

第二条  本办法适用于伽师县公共租赁住房的分配、使用、退出和管理。

第三条  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，在城镇的新就业无房职工和外来务工人员出租的政策性住房（以下简称“公租房”）。

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。公租房资产管理按照《自治区公共租赁住房资产管理暂行办法》执行。

第五条  公租房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，不得从事其他经营活动。

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。可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。单套建筑面积原则上控制在60平方米以内。

**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，包括新入职大学生、引进人才、消防救援人员、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。

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，见义勇为人员等优先纳入公租房保障。

**第三章  申请与审核**

第九条  申请公租房，应当同时符合以下条件：

（一）在本地无住房；

（二）家庭支付能力和财产状况符合当地公租房准入标准；

（三）新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员在申请地取得了《居住证》。

第十条  申请实物配租所需材料：

（一）个人申请书；

（二）《伽师县公共租赁住房申请审批表》；

（三）申请人及共同申请人户口簿、身份证、结婚证（离异或丧偶的提供相关证明）复印件，非本县户籍需提供居住证明；

（四）特殊情况佐证材料（低保、残疾、大病等其他情况证明）。

**第四章  轮候、分配和租金**

第十一条  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。

第十二条  公租房房源确定后，住房保障主管部门应会同有关部门制定分配方案，综合考虑民族构成、群体类别、楼层差别等因素，要充分体现嵌入式居住和各民族和谐共居的要求。

第十三条  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。

第十四条  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。

第十五条  公租房入住前，应当对承租人进行入住前告知，要求承租人对房屋及其附属设施设备正确使用。

第十六条  公共租赁住房租金实行政府定价，综合考虑全县经济发展水平以及市场租赁价格水平等因素，并根据保障对象的承受能力，按照分档计租的方式收取租金。

第十七条  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、退出和处罚**

第十八条  公租房的所有权人或管理人不得改变公租房保障性住房的性质、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。

公租房是国有资产，为避免国有资产损失，入住公租房对象按年度缴纳供热费用，不得报停。

第十九条  公租房承租人有下列行为之一的，应当退出公租房：

（一）转借、转租或擅自调换承租公租房的；

（二）改变所承租公租房用途的；

（三）破坏或者擅自装修所承租的公租房，拒不恢复原状的；

（四）在公租房内从事违法活动的；

（五）恶意拖欠公租房租金等费用长达6个月以上的；

（六）无正当理由连续6个月以上闲置公租房的；

（七）合同期满未申请续租或经审核不再符合保障条件的；

（八）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；

（九）其他违反国家法律法规和政策规定的。

第二十条  配租家庭在配租合同期满前主动申请退出公租房的，按下列程序办理：

（一）向租房管理部门提出退房申请，领取退房表，填写退房信息；

（二）结清相关水、电、暖、物业管理费等相关费用；

（三）凭票据原件退还租赁保证金；凡房屋设施损坏或丢失的，照价从租赁保证金中扣除，如需缴纳罚金，依照本细则从租赁保证金中扣除，保证金不够罚金时另行缴纳。

第二十一条  因发生违反租赁合同行为解除或终止租赁合同的，承租人应当及时退出租赁房屋，由于特殊情况无法在规定期限内退房的，给予6个月的过渡期，过渡期内租金按照当前租金标准的双倍执行，但不超过市场租金标准。

无特殊情况逾期不腾退房屋的，产权单位（管理单位）可向房屋所在地人民法院提起民事诉讼或申请强制执行，腾退住房期间的房屋租金按照现行租金标准计收，记入失信名单，5年内不得再次申请公租房。

第二十二条  违反第十八条、第十九条行为之一的，依据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号）处罚标准进行处罚。

**第六章  监督管理**

第二十三条  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。

第二十四条  县住房保障主管部门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。

第二十五条  县住房保障主管部门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。

第二十六条  县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、房地产经纪人等违反公租房管理有关规定的，按照《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部令第11号）的有关规定进行处理。

**第七章  附 则**

第二十七条  本办法由县住建局负责解释。

第二十八条  本办法自发布之日起施行，有效期两年。《伽师县公共租赁住房管理办法》（伽政办发〔2014〕66号）同时废止。