第七师胡杨河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 为加强第七师胡杨河市公共租赁住房（以下简称“公租房”）管理，完善住房保障制度，高效发挥住房保障作用，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）、《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）、《关于印发新疆生产建设兵团加快发展公共租赁住房的实施意见的通知》（新兵办发〔2011〕59号）、《关于进一步规范发展公租房的指导意见》（兵建发〔2024〕22号）等有关规定，结合第七师胡杨河市实际，制定本管理办法。

第二条 第七师胡杨河市范围内公租房的规划、建设、分配、使用、退出、运营及监督管理等活动，适用本办法。

第三条 本管理办法所称公租房是指政府提供政策支持，限定建设标准、申请条件和租金水平用于解决城镇低保、低收入、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的外来务工人员出租的保障性住房。

第四条 公租房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，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。

公租房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。单套建筑面积一般控制在40-80平方米（随国家政策调整）。新建集体宿舍的建筑设计，应符合国家现行《宿舍建筑设计规范》的标准。

第五条 各团场（经开区）等属地单位负责辖区公租房的规划建设、申请人员资质审核、分配运营管理、维修维护及公租房信息化管理等工作。

第六条 师市发展改革委、民政局、财政局、自然资源和规划局、住房城乡建设局、胡杨河税务局等部门按照职责分工实施监管，确保各项工作任务和政策措施落实到位。

师市发展改革委：对师市辖区公租房租金进行价格监测，适时调整租金标准。

师市民政局：负责核查城镇低保、低收入人员信息及婚姻状况。

师市财政局：负责办理公租房资产相关预算、资产相关收入收缴、处置事项审核，以及组织资产报告编制、审核、汇总等管理工作。

师市自然资源和规划局：负责核查申请人房屋产权信息。

师市住房城乡建设局：负责公租房工作的政策制定、指导、推动、监督和协调工作；负责指导核查申请人商品房信息、保障性安居政策享受信息；负责公租房信息化监督管理工作；对新建公租房租金标准制定提出意见建议。

胡杨河税务局：负责落实公租房相关税收优惠政策。

第二章　规划与建设

第七条 各团场（经开区）等属地单位要坚持以需定建，深度谋划公租房建设项目。全面摸清辖区住房困难家庭住房需求底数，充分考虑新增人口规模、家庭人口数、收入情况、就业渠道等，结合辖区建设发展实际，测算公租房总需求。坚持以需定建、量力而行，着眼当前、兼顾长远的原则，深度谋划公租房建设项目。师市住建、发改、财政、自然资源和规划等部门对谋划项目进行审核，纳入保障性安居工程项目库，进一步明确选址规划和资金来源，待项目成熟后，向兵团申报年度建设计划。

第八条 进一步规范公租房项目招标投标活动，加强监督管理，严格落实招标投标市场各方主体责任，规范流程，强化项目档案管理，坚决杜绝规避招标、虚假招标和围标串标等违法违规行为。建设团场（经开区）要牵头抓总，严格落实辖区公租房建设质量安全责任。加强设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，全面落实质量终身责任制，对偷工减料等违法违规行为严肃追责，督促参建单位主体对易产生质量问题的部位和环节采取针对性防治措施，切实保证公租房建设质量安全。

第九条 公租房建设项目要有一定比例采用装配式建筑、一体化装修等新技术、新工艺、新材料、新设备，提高公租房的性能和质量，降低能源消耗，提升住宅使用舒适度，提高承租人的获得感和满意度。

第十条 公租房相关建设团场（经开区）应根据辖区公租房需求，在国土空间规划中统筹落实用地规模、布局，合理把握建设规模和节奏，按照职住平衡原则，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，防止因位置偏远、交通不便等造成房源长期空置。加快完善公租房小区公共交通、通信、供电、供水、供气、供热、污水与垃圾处理等市政基础设施，以及教育、医疗卫生、商业、养老、托幼、文化体育等公共服务设施，确保与公租房同步规划、同步建设、同步交付，进一步改善公租房小区居住环境。积极发展各项便民利民服务和社区志愿服务，推进信息化、智能化技术成果的应用，切实提升公租房社区居住品质。

第三章　申请与审核

第十一条 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的外来务工人员。各团场（经开区）等属地单位要加大对新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员的保障力度，重点保障环卫、公交等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员，符合条件的复转军人、教师、残疾人等群体。全面梳理低收入特别是低保家庭、分散供养特困人员的住房状况，凡申请并符合条件的要应保尽保。

第十二条 申请方式可选择家庭方式申请及单身人士申请。1.家庭方式申请的，其配偶和具有法定赡养、抚养、扶养关系的共

同居住生活人员为共同申请人。2.未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进申请地务工或外地独自来申请地工作人员可作为单身人士申请。

第十三条 城镇低保、低收入、中等偏下收入家庭申请公租房的，应同时符合以下条件:

（一）家庭中至少有1人具有师市户籍;

（二）家庭收入情况符合城镇低保、低收入、中等偏下收入家庭认定标准;

（三）在申请团场或经开区无自有住房或家庭人均住房建筑面积低于13平方米;

（四）在师市范围内未享受住房保障和房改政策。

第十四条 外来务工人员家庭申请公租房的，应同时具备以下基本条件:

（一）家庭成员均办理了《临时居住登记凭证》或《居住证》等相关居住证明;

（二）家庭成员中至少有一人与就业单位签订了1年以上劳动合同，或在申请地连续缴纳社保1年以上;

（三）家庭收入情况符合当地确定的中等偏下收入家庭认定标准;

（四）在申请团场或经开区无自有产权住房。

第十五条 新就业职工（个人）申请公租房的，应同时具备以下基本条件:

（一）具备完全民事责任能力;

（二）具有申请地户籍，或办理了《临时居住登记凭证》或《居住证》等相关居住证明;

（三）已与申请地就业单位签订 1 年以上的劳动或工作合同;

（四）收入情况符合当地确定的中等偏下收入认定标准;

（五）在申请团场或经开区无自有产权住房。

第十六条 引进的专业人才、教师、医生、复转军人、援疆干部、挂职干部、交流干部、选调干部等应当取得组织部门或相应部门出具的任职文件或有关证明，并在申请团场或经开区无自有产权住房。

第十七条 企业整租公租房用于解决企业职工住房的，可由企业代表本单位职工申请公租房，经团场城镇和生态保护中心初审通过后，报师市住建局复审，复审通过报兵团住建局备案后予以协调保障，并享受公租房相关税收政策。

第十八条 各团场（经开区）可根据上述基本条件，结合经济社会发展水平和房价水平适时调整准入标准，调整后的准入标准须报师市住房保障工作联席会议审议通过，向社会公布后方可实施。

第四章　轮候、配租及退出管理

第十九条 公租房的配租实行轮候制度，轮候期一般不超过 3 年。超过 3 年未获得实物配租的申请人，经复核仍符合住房保

障条件的优先配租；经复核不再符合住房保障条件的，应取消其轮候资格，并书面告知申请人。

第二十条 公租房配租分批次通过摇号方式进行分配。

第二十一条 公租房配租方式应当体现互嵌式居住和各民族和谐共居的要求。

第二十二条 公租房应具备基本入住条件。

第二十三条 公租房租赁合同应当明确房屋基本信息、租赁期限、租金标准及支付方式、使用要求、维修责任、违约责任、退出条件等内容，租赁合同原则上一年签订一次（一般不超过3年）。

第二十四条 各团场（经开区）等属地单位应定期对公租房使用情况进行巡查，重点检查是否存在转租、转借、擅自调换、改变房屋用途、长期空置等违规行为。签订续租合同前，对租户申报条件进行审核，经审核不再符合保障条件的，应当按规定腾退公租房。

第二十五条 各团场（经开区）等属地单位应定期对公租房及其配套设施进行巡查，对损坏设施且应属运营管理单位维护的应及时进行维护维修，确保房屋及设施设备正常使用。

第二十六条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公租房：

（一）不再符合保障条件的（如确因特殊困难暂时不能腾退的，可提供相关证明材料，经各团场（经开区）核实批准后给予

不超过6个月的过渡期，过渡期内租金按原标准执行。过渡期满后仍不腾退的，按同地段住房市场租金标准收取租金）；

（二）转租、转借或擅自调换所承租公租房的;

（三）改变所承租公租房用途的;

（四）无正当理由连续6个月以上闲置公租房的;

（五）累计6个月以上拖欠租金的;

（六）隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式骗取公租房资格的;

（七）在公租房中从事违法活动的;

（八）其他违反租赁合同约定的。

拒不腾退的，按合同约定处理或依法向人民法院提起诉讼后申请强制执行。对违规行为记入住房保障信用档案。

第二十七条 腾退公租房时应实地查验房屋，如房屋室内设施设备发生损坏，由承租人恢复原状或赔偿损失；结清相关费用（租金、物业费、暖气费、垃圾清运费等），及时归还房屋钥匙及水电气卡，并停止计算房屋租金。如承租人未自行办理上述事项，造成的一切损失，由承租人自行承担。

第五章　租　金

第二十八条 师市发改部门按照《新疆维吾尔自治区定价目录》对各团场（经开区）辖区内公租房租金进行价格监测，定期委托第三方机构开展市场化租赁住房租金价格评估工作，适时调整租金标准并及时向社会公布。

第二十九条 各团场（经开区）等属地单位要依据发改部门定价标准及时对租户租金进行收缴。

（一）公租房租金原则上实行按年收缴，承租人也可选择按季或按月缴纳。按年缴纳的，应在每年规定期限内缴清当年租金。按季或按月缴纳的，应在当年12月15日前结清当年度租金。

（二）对逾期未缴纳租金的承租人，运营管理单位应及时下达催缴通知。经催缴仍不缴纳的，按租赁合同约定收取滞纳金或违约金。

（三）对无正当理由连续6个月以上拖欠租金的，运营管理单位可依法解除租赁合同，收回公租房。

（四）对长期拖欠租金拒不补缴的，取消公租房保障资格，依法追缴欠款，并记入住房保障信用档案。

第三十条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

第三十一条 师市财政、审计部门应加强对公租房租金收入收缴、使用情况的监督检查。

第三十二条 对经民政部门认定的城镇低保家庭、特困供养人员等特殊困难群体，可按规定申请租金减免。具体分级减免标准由各团场（经开区）结合实际制定后报发改部门审批实行。其余类型人员如无明确减免政策应当按照租金定价标准足额缴纳。

享受租金减免的承租人应在规定期限内提供相应证明材料。对不再符合减免条件的，应及时调整或取消租金减免。

第六章　运营管理

第三十三条 各团场（经开区）等属地单位是公租房管理运营的责任主体，可采取直接管理、委托代管、购买服务等方式进行管理运营。要逐步推广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运营管理，切实提升公租房运营管理专业化、规范化水平，增强群众满意度。承接主体应具有良好的商业信誉和社会信用，具备从事公租房运营管理所需的设施、人员和技术等能力。

第三十四条 坚持公租房项目产权归公，各团场（经开区）及其他各建设主体要及时开展公租房项目房地一体不动产首次登记工作。严禁房屋和土地分别登记，未经审批不得转让，禁止公租房抵押。尚未进行不动产首次登记的公租房项目，要立即启动首次登记有关工作。因用地手续不完善、未通过建设工程规划核实、开发建设主体灭失等原因，导致不能办理不动产登记的，按照自然资源部、兵团自然资源局关于解决历史遗留问题的相关文件执行。

第三十五条 按照《关于全面启用全国公租房信息系统、全国保租房信息系统的通知》要求，逐步实现项目建设规划、保障对象申请审核、轮候配租、合同签订、房屋维修、运营主体管理、

信用管理、房屋腾退等业务在信息系统全流程线上办理。加强对保障对象家庭房产、收入、财产状况等信息的动态核查，及时更新承租家庭人员信息，实行“一户一档”动态管理，确保保障资格准入和监管更加精准，进一步提高公租房管理服务能力。加强数据安全和个人信息保护，坚决防止保障对象敏感信息泄露，确保信息系统安全稳定运行。

第三十六条 受城乡规划、产业布局调整、新增人口规模等因素影响，团场城镇当前和今后一段时间滞租的公租房，经师市住房保障工作联席会议审议通过后，可调整为扶贫搬迁、棚户区(危房、城中村)改造、救灾、“双创基地”、文化教育、养老等重大项目的安置用房或周转用房，提高公租房使用效能，避免公租房资产闲置浪费。

第七章　保障措施与监督管理

第三十七条 各团场（经开区）要履行属地主体责任，规范公租房规划建设、资质审核、运营管理、房屋及配套设施维护维修等工作，杜绝出现未批先建、项目手续合规情况、中途停工形成“烂尾”、未按期完工、长期闲置以及违规出租、出售、抵押或用于办公、经营等改变公租房规定用途的问题;严禁出现虚报、建小报大、重复立项套取补助资金，挤占挪用、截留补助资金、违规举债、拖欠工程款、资金长期闲置、以拨代支虚列支出等资金管理问题。

第三十八条 公租房配租条件、租金标准等应透明公开，对公租房分配、管理中的违法违规行为，任何单位和个人有权举报和投诉。对查证属实的违规行为，依法依规严肃处理。

第三十九条 各团场（经开区）等属地单位应加强公租房政策宣传，提高群众政策知晓率，引导承租人自觉遵守公租房管理规定，共同维护良好的居住秩序。

第四十条 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、公租房权属单位及其委托的运营单位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》（住房和城乡建设部令第11号）的相关规定进行处理。

第八章　附　则

第四十一条 本管理办法由师市住房城乡建设局负责解释。

第四十二条 本管理办法自印发之日起施行。