

轮政办规字〔2021〕2号

## 关于印发《轮台县公租房管理实施办法(试行)》 的通知

各乡镇人民政府、城镇社区管委会，县人民政府各部门、各直属单位：

《轮台县公租房管理实施办法（试行）》已经县第十七届人民政府第47次常务会议研究通过，现印发给你们，请严格按照要求，认真组织实施，切实抓好落实。

轮台县人民政府办公室

2021年4月17日

# 轮台县公租房管理实施办法（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步加强我县公租房管理，统筹解决公租房保障对象的住房困难，全面规范公租房的运营和使用，根据《公租房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号）《公租房资产管理暂行办法》（财资〔2018〕106号）《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）以及《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办〔2019〕124号）文件精神，结合我县实际，制定本管理办法。

**第二条** 公租房的分配、运营、使用、退出和管理，适用本办法。

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、中等偏下收入住房困难家庭，在城镇的新就业无房职工和城镇稳定就业外来务工人员等出租的政策性住房。

**第三条** 住房和城乡建设局（城镇住房保障管理办公室）（以下简称“住房保障主管部门”）负责会同县发改、自然资源等部门研究制定全县公租房保障需求年度计划；统筹做好全县公租房的租赁管理和县政府投资公租房的资产运营等综合管理工作；负责县城镇规划区域内的公租房指导和管理（保障资格的准入和取

消)。

县纪委监委负责公租房租赁补贴和实物配租中的监督工作。

县自然资源局(不动产登记中心)、民政局、人社局、市监局、公安局(车管所)、各辖区派出所负责公租房申请人户籍、家庭收入、住房、经商、宅基地、车辆、社保及政治表现等情况的核查认定工作。

各社区(村)及城镇社区管委会(乡镇)按辖区负责公租房资格初审、复审等管理工作。

县住房保障主管部门负责公租房入住、退出、档案(信息采集)、租金收缴、维修保养及综合管理等后期的运营维护管理工作。

## **第二章 房源、保障对象及准入管理**

### **第四条 公租房房源情况**

(一) 县城及开发区范围内公租房。

(二) 后续建设的保障性住房及应纳入公租房管理范围的其它住房参照本办法执行。

### **第五条 公租房保障对象**

公租房的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(即：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)和在城镇稳定就业外来务工人员。

**第六条** 公租房房源分配要充分考虑残疾人、老年人等需要照顾人群的基础上，进行不同楼层的分配。

**第七条** 本办法所称的家庭人均收入是指申请之日前连续12个月家庭成员的全部收入总和除以家庭成员人数。本办法所称的人均住房建筑面积，以申请家庭成员拥有的私有住房的合计建筑面积除以申请家庭成员人数计算确定。

**第八条** 公租房供应对象及申请条件：

公租房可以家庭、单身人士、多人合租方式申请。以家庭为申请单位，每个家庭确定1名符合申请条件的家庭成员为主申请人，其他家庭成员为共同申请人；单身人士申请公租房的本人为主申请人；多人合租的，合租人均需符合申请条件，且人数不超过3人，并确定1人为主申请人，其他人为共同申请人。主申请人和共同申请人只限申请承租1套公租房，主申请人必须具备完全民事行为能力。

申请家庭成员应为具有法定的赡养、抚养或扶养关系并长期共同生活的人员，未年满18周岁的子女必须作为申请家庭成员，已年满18周岁的未婚子女可以自愿选择作为主申请人或作为申请家庭成员共同提出申请。

家庭成员关系主要包括：夫妻；夫妻与未婚子女；祖父母、外祖父母与父母双亡的未婚孙子女、外孙子女；子女与丧偶或离异的父（母）；姐弟与父母双亡的未婚弟、妹等。

（一）同时符合以下条件的城镇低保住房困难家庭

1. 主申请人具有轮台县城镇居民户籍（城镇户籍）；

2. 主申请人需享受城市最低生活保障待遇(以民政部门颁发的低保证为准)；

3. 家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米(含本数)。

(二)同时符合以下条件的城镇中、低收入住房困难家庭(含公益性岗位)

1. 主申请人具有城镇居民户籍(城镇户籍)；

2. 申请家庭资产符合城市中低收入住房困难家庭规定标准,即当年家庭人均收入低于 3 万元；

3. 家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米(含本数)。

(三)同时符合以下条件的新就业职工家庭(含行政事业单位干部职工,无户籍限制)

1. 具备完全民事行为能力,保障期三年；

2. 已与县域内用人单位签订 1 年以上劳动合同(在行政事业单位工作的,以单位证明为准)；

3. 申请之日前三年内,申请家庭所有成员在县城内没有且未曾拥有住房。

4. 属于轮台县范围内的自治区、自治州、县属机关事业单位新录(聘)用或县域以外新调入在编工作人员(本县无住房)；新录(聘)用或调入三年内保障。

(四)同时符合以下条件的外来务工人员及家庭(包括在城区稳定就业的本县农村户籍人口)

1. 办理《居住证》；

2. 已与县域内用人单位签订 1 年以上劳动合同；

3. 申请保障家庭需提供婚姻证明，按取得居住证的申请家庭成员计算；

4. 申请之日前 5 年内，申请家庭成员在本县城内（含红桥开发区）没有且未曾拥有住房。

（五）住房困难的引进人才、西部计划大学生志愿者和在轮台县工作的全国、省部级以上劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人，烈士家属、伤残退伍军人、消防救援人员、为轮台县重大工程招商引资做出贡献的外来企业从业人员、棚户区改造暂时过渡人员、棚户区改造中无力购买安置房或安置住房补偿面积达不到当地规定的人均住房保障面积标准的被征收人等，在申请公租房时不受收入标准限制。

（六）公租房满足优先顺序为上述（一）（二）（三）（四）类人群，当公租房分配饱和时，（三）（四）类人群无条件退房腾给（一）（二）类人群。

（七）申请公租房家庭人口的认定，属异地户籍家庭的，以办理了居住证的人口计算；本县户籍家庭的，以公安部门制发的现有户籍簿为准。有下列情形之一的不计入家庭人口：

1. 户籍在他处的配偶、子女；
2. 空挂户口，即虽有户口，但常驻其他地方，在他处有住房的；
3. 亲友未成年的子女因入托、入学等原因，户口挂靠或寄住的；
4. 将户口从他处迁入且在他处有住房的；

5. 投靠子女的父母，外地户籍的不计入家庭人口，不得单独申请；

6. 患有精神疾病或不具有完全民事行为能力的申请人，无监护人共居同住的，不得单独申请。

**第九条** 有下列情形之一的不得申请公租房：

（一）按房改房成本价或标准价购买公有住房后离异或将房屋出售，造成新的住房困难的家庭；

（二）购买经济适用房、集资房后离异或将房屋出售，造成新的住房困难的家庭；

（三）近三年内将自有商品房、二手房、自建房或其他性质自有住房出售的家庭，因重大疾病等原因造成经济特别困难，在申请之日前3年内转让房产的（不含转让给直系亲属及兄弟姐妹的情况），应提供二级以上（含二级）医院专科医生明确诊断等相关证明材料，经房产管理部门批准后，所转让房产面积不计入自有产权住房面积；

（四）购买了商品房、二手房等类型房屋的家庭；

（五）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，具备住房资助能力的；

（六）申报家庭或共同申请成员在县域内有住房，包括城市规划区范围内安居富民房；

（七）申请人及共同家庭成员在各类企业或个体工商户中认缴出资额超20万元（含）的；

**第十条** 公租房申请材料：

申请公租房应当如实填报《公租房申请表》，并按照下列规定提交申请材料。

（一）城市最低生活保障住房困难家庭

1. 申请家庭成员的身份证、户口簿，离异或丧偶的还应提供相应证件或证明材料（单身人员需提供单身声明，签字并捺印）；

2. 提供最低生活保障证明（低保证）原件及复印件（核查原件，留复印件）；

3. 社区（村）或单位提供的家庭收入和政治表现证明、住房情况证明；

4. 个人对所提供材料真实性的承诺；

5. 其他需要证明符合申请条件的材料。

（二）城市低收入、中等偏下住房困难家庭

1. 申请家庭成员的身份证、户口簿，离异或丧偶的还应提供相应证件或证明材料（单身人员需提供单身声明，签字并捺印）；

2. 工作单位提供的工作及收入证明，无工作单位的不提交；

3. 社区（村）或单位提供的家庭收入和政治表现证明、住房情况证明；

4. 个人对所提供材料真实性的承诺；

5. 其他需要证明符合申请条件的材料。

（三）新就业职工家庭（含行政事业单位干部职工）

1. 申请家庭成员的身份证、户口簿，离异或丧偶的还应提供相应证件或证明材料（单身人员需提供单身声明，签字并捺印）；

2. 工作单位提供的人员录用证明及家庭住房情况及个人现



实表现证明；

3. 个人对所提供材料真实性的承诺；

4. 其他需要证明符合申请条件的材料。

（四）外来务工人员及家庭（包括在城区稳定就业的本县农村户籍人口）

1. 申请家庭成员的身份证、户口簿、居住证，离异或丧偶的还应提供相应证件或证明材料（单身人员需提供单身声明，签字并捺印）；

2. 工作单位提供申请人的工作证明及家庭住房情况及个人现实表现证明；

3. 个人对所提供材料真实性的承诺；

4. 其他需要证明符合申请条件的材料。

申请家庭应对所提交材料的真实性承担法律责任，对申请材料提供不全的，不予受理；审核过程中发现材料虚假、伪造的，按照审核不合格处理。

### **第十一条 受理、审核程序**

#### **（一）受理、初审及公示**

1. 社区（村）按规定时间完成申请公租房保障家庭的受理、初审及公示。社区（村）自受理申请保障家庭材料之日起7个工作日内应完成初审；申请材料不齐全的，受理部门应一次性告知申请人需要补充的材料。

2. 受理部门负责对申报材料的原件和复印件进行核对，经核对一致的，原件退回，复印件留存。由单位出具的证明材料须有

经办人签字并加盖单位公章，由个人出具的证明材料须由本人签字并手印）。

3. 对初审通过的家庭在申请人所在社区（村）进行公示，公示期为 7 日；对不符合条件的，社区（村）应当书面通知申请人并说明理由。

4. 初审和公示后，对符合条件的申请家庭，由社区（村）出具审核意见，加盖公章或住房保障工作审核专用章，并将申请材料全部扫描为电子档案，将申请家庭纸质档案、电子档案等资料一并报送城镇社区管委会（各乡镇人民政府）。

## （二）复审和公示

1. 城镇社区管委会（乡镇）在 7 个工作日内，完成对申请家庭的住房、收入审核，并核实车辆、个体经营、政治表现等情况，确定符合保障条件的申请家庭名单。

2. 对复审通过的家庭在申请人所在城镇社区管委会（乡镇）进行公示，公示期为 10 日；复审不符合条件的申请家庭，及时退件给初审单位，并说明理由，由社区（村）负责通知申请人。

3. 复审和公示后，对符合条件的申请家庭，由城镇社区管委会（乡镇）出具审核意见，加盖公章或住房保障工作审核专用章，并将申请家庭纸质档案、电子档案等资料报送县城住房保障管理办公室（县党政第二综合办公楼）。

## （三）终审和公示

县城住房保障管理办公室在 20 个工作日内组织完成终审。对终审通过的申请家庭进行公示，公示期为 10 日，公示通

过的申请家庭予以资格登记，并列入住房保障计划。对不符合条件的申请家庭，及时退件给城镇社区管委会（乡镇），并说明理由，由城镇社区管委会（乡镇）负责通知申请人。

对上一环节单位未按照程序上传保障家庭材料档案的，下一环节单位可退回，补齐后重新上传。

（四）凡对公示有异议的家庭，应书面向住房保障主管部门申请复核，住房保障主管部门在接到复核申请之日起 15 个工作日内会同城镇社区管委会（乡镇）重新调查核实，并将复核结果书面告知申请人。经复核，不符合规定条件的，县住房保障主管部门注明理由，由城镇社区管委会（乡镇）对申请人做好解释说明工作。

（五）申请公租房保障家庭资格每年由社区（村）复核一次，实施动态监管。

### 第三章 租金匹配、管理、监督与使用

**第十二条** 政府投资建设公租房租金，是指享受公租房的承租人应当缴纳的住房租金。公租房租金标准由县住房保障主管部门会同县发改委核定后，报县人民政府批准后向社会公布实施，每两年调整一次，实行动态管理。

1. 低保人群租金标准为每月每平方 0.6 元；
2. 低收入、中等偏下收入（包含公益性岗位）住房困难家庭每月每平方 1.4 元；

3. 城镇的新就业无房职工和外来务工人员每月每平方米 2.2 元。

4. 对在轮台县工作的省部级以上劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人，烈士家属、伤残退伍军人等实行租金全免。

5. 对申请人、共同申请人领取了县残联核发的 1-2 级重度残疾证或 3 级智力残疾证、县人事劳动保障部门核发的 1-4 级残疾《鉴定结论通知书》，属城市最低收入家庭的租金全免。

6. 在申请入住后，因各种原因导致有精神疾病、传染病、长期无法治疗病者、孤寡老人残疾无劳动能力的，提供相关证明材料，经所管辖城镇社区管委会（乡镇）和社区（村）认定后经民政部门批准，租金全免。

**第十三条** 符合下列条件之一的申请对象在同等条件下可优先配租：

1. 符合相关规定的烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、残疾军人、复员军人、带病回乡退伍军人等优抚对象；
2. 受到地市级及以上表彰的劳动模范；
3. 申请家庭成员均为 60 岁及以上老年人的；
4. 卫生和健康部门认定的独生子女伤残死亡家庭；
5. 共同申请的家庭成员中有残疾人的；
6. 由县级以上民政部门认定的成年孤儿；
7. 符合规定的其他优先对象。

**第十四条** 公租房租金收缴由轮台县保障性住房管理部门承办，向交款人开具唯一合法票据。

**第十五条** 公租房的租金使用和管理严格实行“收支两条线”，专款专用，租金收入专项用于公租房的维护、管理和使用。租金支出按照国库集中支付管理规定办理。

**第十六条** 公租房租金收入未经批准不得擅自减、免、缓、少收取租金，县审计、财政部门切实加强租金的收缴监管，确保租金收入及时足额缴入国库，对不按照规定使用财政票据，违反“收支两条线”管理规定以及截留、挤占、挪用租金的行为，严格按照《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令 427 号）等相关法律法规严肃处理，并追究有关人员的责任。

#### **第四章 公租房的轮候、配租**

**第十七条** 经审核，符合轮台县公租房保障的家庭，住房保障主管部门设立申请家庭档案，根据申请时间先后，确定轮候顺序。

轮候期间，申请人家庭收入、人口、住房等情况发生变化的，申请人应及时向社区（村）及城镇社区管委会（乡镇）申报，经城镇社区管委会（乡镇）审核后，报县城镇住房保障管理办公室，由县城镇住房保障管理办公室根据变化进行变更登记。经审核不再符合保障条件的，取消轮候。

**第十八条** 对符合条件的申请人，按申请的时间段、申请人居住地、年龄、身体健康状况、家庭人口等因素，由县城镇住房保障管理办公室对可分配的房源做出合理的房源分配并签订《轮

台县公租房租赁合同》。交纳规定的房租及相关费用，并到相应小区物业公司办理入住手续，物业费、水电气暖等相关费用全部自行承担。

**第十九条** 租赁合同期满后承租人仍符合规定条件，需要续租的，应在合同期满前3个月向社区（村）申请复核。经审核符合条件的，签订新一轮租赁合同，并优先租住原居住的公租房。在租赁合同期限内，未经政府批准，出租人不能单方面调整租赁价格。

**第二十条** 合同到期前1月，住房保障部门出具合同到期名单，社区进行公示并通知到承租人，按时续签租住合同；如到期未办理续签手续者，视为无续签合同意向，合同期满收回配租房屋，并按照规定进行再分配。

保障家庭成员在租赁期限内死亡，共同申请人仍符合条件的，可按原租赁合同继续承租，如需确定新的保障家庭申请人，应变更租赁合同，租赁期限按原合同的剩余时间计算。

保障家庭申请人签订租赁合同的同时，按照相关要求留下个人联系方式，承租期间不得改变、停用，以方便业务通知。

**第二十一条** 承租人在承租期间，发生增加住房、家庭迁离本县、享受本县其他住房保障政策等情况，应及时申报变动情况，不及时申报的，经他人检举或住房保障主管部门查出，经核实不符合配租标准的，视为骗租，立即收回房屋，并按照相关规定进行处罚，取消其家庭申请资格。

**第二十二条** 住房保障主管部门、城镇社区管委会（乡镇）、

社区（村）应详细做好保障家庭从申请到退出过程的各项信息录入、保存，档案管理，以及业务通知和保障家庭承租期间的安全教育、服务等工作。

**第二十三条** 保障家庭应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得对公租房进行装修，不得改变原有使用功能及内部结构。对使用不当造成房屋或附属设施损坏的，由承租人承担维修责任或赔偿责任。

## 第五章 公租房的退出

**第二十四条** 保障家庭应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并一次性结清房屋租金、水、电、气、暖的相关费用。原有住房和设施有损坏、遗失的，保障家庭应恢复、修理和赔偿。

**第二十五条** 公租房承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公租房，其行为记入信用档案，5年内不得申请公租房：

- （一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公租房的；
- （二）转租、出借或擅自调换承租公租房的；
- （三）改变公租房结构或使用性质的；
- （四）承租人无正当理由连续空置房屋6个月以上的；
- （五）拖欠租金累计6个月以上的，经催缴后仍拒不缴纳的；
- （六）在公共租赁房中从事违法活动的；
- （七）违反租赁合同约定的；
- （八）违反国家法律法规和政策规定的；

(九) 租赁期内，通过购买、受赠、继承的方式获得其它住房并不再符合公租房配租条件的；

**第二十六条** 承租人在合同期满或终止租赁合同的应当退出。确有特殊困难的，给予 3 个月的过渡期限，过渡期间按照市场租金交纳房租；拒不腾退的，按合同约定处理，并在适当范围内公告，必要时由人民法院强制执行。

## 第六章 公租房的管理和服务

**第二十七条** 公租房小区实行物业管理，物业服务费根据物业服务企业登记由县发改委核定。

**第二十八条** 公租房需要维修时，在质保期内的由施工企业承担。已经过了质保期的，由住房保障主管部门经核实确有必要的，住房保障主管部门委托施工单位进行维修，县财政局、审计局监督维修资金的使用。

**第二十九条** 各社区采取定期走访、抽查等方式，及时掌握家庭的人口、收入及住房变化情况。每半年需对公租房进行一次大清查（不含重大节假日），并及时向住房保障主管部门提供清查结果。对清查发现出现本办法第二十五条中的情形，由住房保障部门收回房屋，住户在收到收回配租房屋决定后 5 日内退出公租房，逾期视为放弃住宅内物品所有权，由住房保障部门自行处置。

**第三十条** 公租房的维护、管理费用从公租房租金中支出。



县财政每年按照年收取租金的 30% 支付住房保障管理部门，主要用于公租房后期管理、运行、日常维修维护、配套设施改善等。

## 第七章 监督管理

**第三十一条** 住房保障主管部门建立公租房档案，详细记载规划、计划、建设和住房使用，承租人的申请、审核、轮候、配租以及违法违规情况等有关信息。

**第三十二条** 社区（村）、城镇社区管委会（乡镇）、住房保障主管部门应在窗口位置张贴“居民需要住房保障的，在申请、审核、轮候、分配过程，不收取任何费用”的字样，设立举报电话，鼓励居民及时检举揭发声称要收取费用的人员。

**第三十三条** 承租人隐瞒或伪造住房、收入等情况，骗取公租房和查实社会单位为申请人出具虚假证明材料的，由有关部门对承租人和直接出具虚假证明材料的主管人员及直接责任人依法依规追究责任。

房地产中介机构为公租房接受委托代理转让、出租或者转租的，由相关部门对房地产中介机构依法处理。

公租房的审核、分配、使用和管理工作接受社会的监督。有关部门接到对违法违纪行为进行检举和控告的，应当依照各自职责及时核实并作出处理。

住房保障工作实施部门的工作人员在公租房审核、分配、使用和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，

要依法依纪追究责任。

## 第八章 附则

**第三十四条** 遭遇重特大自然灾害，造成原有住房无法居住的，不受第三章所述条款限制。

**第三十五条** 本办法由县住房和城乡建设局负责解释。

**第三十六条** 本办法自公布之日起 30 日后施行，本办法有效期 2 年。

---

抄送：县委办公室、人大常委会办公室、县政协办公室、县纪委监委办公室，轮台工业园区管委会办公室，各垂直管理单位，各人民团体。

---

轮台县人民政府办公室

2021 年 4 月 17 日印发

---