

ᠪᠠᠶᠠᠨᠲᠤᠯᠤᠰᠢ ᠤᠯᠠᠨᠢ ᠤᠯᠠᠨᠢ ᠤᠯᠠᠨᠢ ᠤᠯᠠᠨᠢ ᠤᠯᠠᠨᠢ ᠤᠯᠠᠨᠢ ᠤᠯᠠᠨᠢ ᠤᠯᠠᠨᠢ ᠤᠯᠠᠨᠢ ᠤᠯᠠᠨᠢ

巴彦淖尔市临河区人民政府办公室文件

临政办发〔2018〕25号

关于印发《临河区公共租赁住房 管理办法》的通知

各乡镇人民政府、农场、办事处，区直各单位，各企事业单位，驻区各单位：

现将《临河区公共租赁住房管理办法》印发给你们，请遵照执行。

附件：《临河区公共租赁住房管理办法》

临河区人民政府办公室

2018年3月9日

抄送：区委、人大、政协办公室，开发区、双河区管委会办公室，法院，检察院。
区委各部、委、办、局、室和各人民团体。

临河区人民政府办公室

2018年3月9日印发

临河区公共租赁住房管理办法

为进一步规范保障性住房建设管理,切实满足中等偏下收入住房困难家庭的住房需求,努力实现精准保障,根据住房城乡建设部办公厅《关于完善公租房分配方式的通知》(建办保函〔2017〕634号)、内蒙古自治区人民政府《关于进一步加强和完善城镇保障性住房建设和管理的意见》(内政发〔2013〕70号)精神,结合我区住房保障工作实际,特制定本办法。

第一章 总 则

第一条 公共租赁住房是指由政府筹集或提供政策支持建设,限定户型面积、保障对象和租金标准,面向本地区城镇住房困难家庭、新就业无房职工和外来务工人员提供的保障性住房。

第二条 临河区保障性住房建设管理中心(以下简称“保障房中心”)负责全区公共租赁住房申请、审核、项目申报、建设、分配管理工作。区发改、住建、财政、国土、民政、审计、人社、公安、税务、金融等相关部门及各办事处各司其职,共同做好公共租赁住房建设与管理工作的。

第三条 保障性住房实行并轨管理运行,廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价商品房一并纳入公共租赁住房管理。

第二章 组织机构及平台建设

第四条 按照《临河区2014年第二次编委会议纪要》(临机编发〔2014〕8号)精神,在各办事处设立住房保障办,具体负责本辖区居住家庭公共租赁住房的申请、审核、上报等工作。

第五条 建立专业的网络服务管理平台,实现保障家庭申请、审核、分配、管理网络化和规范化。建立以区保障房中心牵头,市、区民政、住建、公安、人社、财政、房屋产权交易中心、不动产登记中心、办事处等多部门共同参与的审核联动机制,充分

利用政府职能部门信息资源, 准确掌握所辖范围住房保障申请家庭的基本状况, 确保保障性住房资源分配公平、公正。

第三章 建设管理

第六条 公共租赁住房房源筹集采取集中新建和社会房源收储两种方式。集中新建公共租赁住房应当科学规划、合理布局、统筹建设; 社会房源收储应当公开、透明的做好向社会征集房源的宣传及营销工作, 同时充分考虑居民就业、就学、出行、就医等需求。

第七条 新建公共租赁住房建筑面积以 50 平方米的小户型为主, 考虑到人口和代际因素, 可适度建设中户型住房, 中户型住房控制在 80 平方米左右, 但中户型住房控制在总量的 15% 以内。提供简约、环保的基本装修, 具备入住条件。

第八条 公共租赁住房建设和运营坚持政府主导、市场运作相结合, 实现投资主体多元化。遵循“谁投资、谁持有、谁经营、谁受益”的原则。政府主导建设和住宅开发项目中配建公共租赁住房建设用地实行划拨方式供应。其他主体独立投资建设公共租赁住房, 需经保障房中心审核批准后实施。由投资人或其委托的机构负责管理和运营, 在严格执行公共租赁住房相关政策的前提下, 可享受公共租赁住房建设用地划拨、税费减免等优惠政策。

第四章 资金筹集

第九条 公共租赁住房建设资金来源主要包括:

- (一) 中央和自治区专项补助资金;
- (二) 中央代地方政府发行的债券资金;
- (三) 住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后的全部余额;
- (四) 土地出让成交价的 5%-7%;
- (五) 区财政年度预算安排资金;

(六)金融机构或住房公积金发放的公共租赁住房中长期贷款;

(七)出租、出售公共租赁住房及配套商业设施回收的资金。

(八)临河地区公共租赁住房(含经济适用住房)上市交易的增值收益。

第五章 准入、退出管理

第十条 按照“放管服”改革的要求,规范和完善公租房准入审核机制,简化公租房申请手续,取消各种不必要的证明。要求提供的申请材料中,凡没有法律法规依据的一律取消,能通过个人现有证明来证明的一律取消,能采取申请人书面承诺解决的一律取消,能通过网络核验的一律取消。

第十一条 符合下列条件的家庭可以申请公共租赁住房。

(一)临河区城镇低保及低收入住房困难家庭(享受廉租住房保障),须同时具备下列条件:

1. 申请人具有临河区非农业户籍;
2. 户口迁入临河区满1年;
3. 在临河城区稳定居住6个月以上;
4. 申请人及家庭成员在临河城区无自有住房或人均住房面积不超过15m²;
5. 人均收入低于城镇居民最低生活保障标准的2倍。家庭年医疗报销自付部分超过1万元的家庭,收入放宽至城镇居民最低生活保障标准的3倍。

(二)临河区城镇中低收入住房困难家庭,须同时具备下列条件:

1. 申请人具有临河区非农业户籍;
2. 在临河城区稳定居住6个月以上;
3. 申请人及家庭成员在临河城区无自有住房或人均住房面

积不超过 15 m²;

4. 人均收入低于城镇居民最低生活保障标准的 10 倍。

(三) 临河区农村进城务工人员、陪读人员、随子女进城养老人员, 须同时具备下列条件:

1. 申请人具有临河区农业户籍;

2. 在临河城区稳定居住 6 个月以上;

3. 申请人及家庭成员在临河城区无自有住房;

4. 农村进城务工人员应提供务工证明, 个体经营等灵活就业人员应提供营业执照、税务登记等证明材料, 陪读人员需学生所在学校出具证明, 随子女进城养老人员需老人户籍所在地乡镇、村组出具相关证明。

(四) 外来务工人员, 须同时具备下列条件:

1. 在临河城区稳定居住 1 年以上;

2. 在临河城区稳定就业 1 年以上, 企业务工人员提供劳动合同, 个体经营等灵活就业人员提供营业执照、税务登记等证明材料;

3. 人均收入低于城镇居民最低生活保障标准的 10 倍;

4. 申请人及家庭成员在临河城区无自有住房。

(五) 临河区特殊群体(享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、归侨侨眷、退伍军人、见义勇为人员、引进的特殊专业人才、一线环卫工人、公交司机), 须同时具备下列条件:

1. 在临河城区稳定居住 6 个月以上;

2. 申请人及家庭成员在临河城区无自有住房。

3. 特殊贡献人群须经相关部门认可; 一线环卫工人须从事环卫工作 2 年以上。

第十二条 申请人为 18 周岁以上, 并具有完全民事行为能力的公民, 与家庭成员之间应具有法定的赡养、抚养或者扶养关

积不超过 15 m²;

4. 人均收入低于城镇居民最低生活保障标准的 10 倍。

(三) 临河区农村进城务工人员、陪读人员、随子女进城养老人员, 须同时具备下列条件:

1. 申请人具有临河区农业户籍;

2. 在临河城区稳定居住 6 个月以上;

3. 申请人及家庭成员在临河城区无自有住房;

4. 农村进城务工人员应提供务工证明, 个体经营等灵活就业人员应提供营业执照、税务登记等证明材料, 陪读人员需学生所在学校出具证明, 随子女进城养老人员需老人户籍所在地乡镇、村组出具相关证明。

(四) 外来务工人员, 须同时具备下列条件:

1. 在临河城区稳定居住 1 年以上;

2. 在临河城区稳定就业 1 年以上, 企业务工人员提供劳动合同, 个体经营等灵活就业人员提供营业执照、税务登记等证明材料;

3. 人均收入低于城镇居民最低生活保障标准的 10 倍;

4. 申请人及家庭成员在临河城区无自有住房。

(五) 临河区特殊群体(享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、归侨侨眷、退伍军人、见义勇为人员、引进的特殊专业人才、一线环卫工人、公交司机), 须同时具备下列条件:

1. 在临河城区稳定居住 6 个月以上;

2. 申请人及家庭成员在临河城区无自有住房。

3. 特殊贡献人群须经相关部门认可; 一线环卫工人须从事环卫工作 2 年以上。

第十二条 申请人为 18 周岁以上, 并具有完全民事行为能力的公民, 与家庭成员之间应具有法定的赡养、抚养或者扶养关

系，且共同生活。符合保障条件的家庭只能享受一种形式的住房保障。

第十三条 住房保障申请实行常态化管理，申请人应按照下列程序申请：

(一)由本人提出书面申请，到居住地办事处居委会进行申请；城郊乡镇按照属地管理的原则，根据本乡镇的实际情况，承担本辖区申请家庭住房保障申报工作。申请时必须同时提供如下材料：书面申请报告、户口身份证原件及复印件、就业和收入证明、住房证明、婚姻状况证明、家庭成员材料证明及需要提供的其他材料。申请人对申请材料的真实性负责，并同意保障房中心核实其申报信息。

(二)居委会受办事处委托，对其提供的家庭人口、住房状况、收入状况和实际生活状况等材料进行初审，提出初审意见。并张榜公示，公示时间不少于7日，公示无异议的，上报办事处住房保障办。

(三)办事处住房保障办对证明材料进行调查审核，并将申请名单再次张榜公示。公示时间不少于7日，公示无异议的，将公示结果汇总上报保障房中心。

(四)保障房中心对各办事处住房保障办上报的保障家庭材料、资料，会同民政、住建、公安、人社、财政、房屋产权交易中心、不动产登记等部门进行联审，提出审核意见，并张榜公示。公示时间不少于7日，公示无异议，将公示家庭纳入年度住房保障范围。

第十四条 申请人对审核结果有异议，可向保障房中心申请复核。保障房中心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告知申请人。

第十五条 公共租赁住房实行“分档补贴、梯度保障”的原

则。在房源不足的情况下，要优先解决低保及低收入家庭及年龄65岁以上住房困难家庭的住房问题。

第十六条 保障对象如通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房，或经济状况有明显改善，不再符合公共租赁住房保障条件的；将公共租赁住房转借、转租、或擅自调换的；擅自对住房进行二次装修、改变公共租赁住房居住用途和内部结构的；在公共租赁住房内从事违法活动的，应当在规定期限内腾退。逾期不腾退的，应按照市场价格交纳租金或按市场价格购买；或在原销售价格基础上，综合考虑住房折旧和物价水平等因素确定价格由保障房中心收回。对拒不服从退出管理的，依照规定或合同约定申请人民法院强制执行。

第十七条 承租人或未取得全部产权的购买人可根据生活需要添加生活设施，自行添加的生活设施在退租或退购时不予补偿。

第六章 租售管理

第十八条 积极推进“租售并举”政策，不断提高实物配租比例，满足广大低保及中低收入家庭的租赁需求。加大实物配售力度，按照自愿购买的原则，加快保障性住房资金回笼，推进保障性住房建设持续健康发展。

第十九条 公共租赁住房分配实行轮候制度。根据轮候顺序按住房保障家庭的人口数量、年龄结构、健康状况及个人意愿分类，组织公开摇号。

第二十条 公共租赁住房租金和售价由保障房中心会同财政、物价等相关部门测算，报区政府批准后公布实施。租金参照同地段房屋的市场租金及财政支付能力确定，原则上控制在当地市场租金水平70%以内。出售价格原则上按照届时同地段、同类别普通商品住房价格70%确定。公共租赁住房租金按年度实行动

态调整,每年向社会公布一次。租金和售价按照保障对象的不同,实行差别化管理,公共租赁住房保障家庭按政府确定的租金和售价承租或购买。廉租住房保障家庭租金按政府确定租金价格的50%收取,购买价在政府确定出售价格基础上优惠200元/m²。

第二十一条 租赁公共租赁住房的家庭须有担保人或担保单位为其提供担保。公共租赁住房所有权人或其委托的运营单位与配租对象签订书面合同,并与担保人或担保单位签订担保合同。租赁期届满需续租的,承租人应当在租赁期满3个月前向保障房中心提出申请,经审核符合条件的准予续租,并签订续租合同。

第二十二条 政府主导建设的公共租赁住房的租金、出售收入实行“收支两条线”管理,由保障房中心收取并专户储存,专项用于公共租赁住房滚动建设、维护管理,以及公共租赁住房空置期间的物业、供热等费用。公共租赁住房的维修、维护由保障房中心负责,按政府采购的有关要求执行。公共租赁住房管理费用从租金收入中提取,提取比例不低于10%。空置期间的物业费按50%交纳。

第七章 上市管理

第二十三条 个人购买的公共租赁住房在向保障房中心付清房款满5年后,可上市交易,上市交易执行公共租赁住房产权交易政策。已购公共租赁住房上市交易后,原公共租赁住房保障功能即行消失,其管理、权属登记、交易等均按普通商品住房有关规定执行。原公共租赁住房购买人不得再次申请购买政府提供的其他保障性住房。

第八章 责任与监督

第二十四条 各办事处、乡镇是公共租赁住房登记、审核的第一责任人,负责对本辖区内申请住房保障家庭的申请受理,并做好公示、初审工作,为保障家庭准入审核提供相关资料。

第二十五条 民政、住建、财政、人社、公安、产权交易中心、不动产登记中心等部门根据各自职能，对住房保障申请家庭的住房、收入、户籍及财产等情况进行审核，加强动态管理，并将部门审核结果在7个工作日内报保障房中心，为住房保障有效实施提供准确信息。

第二十六条 联动审核部门及其工作人员，应对审核中获得涉及申请人和已保障家庭的信息予以保密，不得向与审核工作无关的组织或者个人泄露。联动审核部门工作人员如因滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为造成严重后果的，根据国家相关规定给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十七条 中介机构违规代理出售、出租公共租赁住房的，应当依法予以处罚。

第二十八条 本办法自印发之日起施行。