鄂尔多斯市康巴什区人民政府关于印发康巴什区公共租赁住房管理

实施细则的通知

鄂康政发〔2021〕74号

各街道办事处，区直各部门，各垂直管理部门，各企事业单位：

  《康巴什区公共租赁住房管理实施细则》经区政府第十七次常务会议研究通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

                                                                        鄂尔多斯市康巴什区人民政府

                                                                            2021年10月25日

康巴什区公共租赁住房管理实施细则

第一章   总  则

**第一条**为进一步加强康巴什区公共租赁住房运营和管理，切实保障辖区住房困难人群住房需求，根据中华人民共和国住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕第11号）《内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于印发2020年公租房保障工作要点的通知》（内建保函〔2020〕240号）《内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于进一步做好城镇困难职工等重点群体住房保障工作的实施方案》（内建保〔2019〕160号）《鄂尔多斯市人民政府关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》（鄂府发〔2014〕85号）等相关规定，结合康巴什区实际情况，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于康巴什区范围内公共租赁住房的申请、审核、分配、使用、退出和运营管理。

**第三条** 公共租赁住房的管理主体是康巴什区住房和城乡建设局（以下简称“区住建局”）,负责本行政区域内公共租赁住房的政策落实、申请、审核、分配、日常运营、核查监督等管理工作。

**第四条** 康巴什区民政局、人力资源和社会保障局（社会保险）、退役军人事务局、市场监督管理局、税务局、市自然资源局康巴什区分局、市公安局康巴什分局、市公安局交通管理支队康巴什区大队、各街道办事处、社区等部门按照职责分工，提供资格审核所需的比对信息支持，协同做好康巴什区公共租赁住房申请人保障资格的审核等相关工作。

第二章  申请形式

**第五条** 康巴什区公共租赁住房申请形式具体分为：家庭申请、单人申请、合租申请。

（一）以家庭形式申请，需确定1名符合申请条件的家庭成员为申请人，申请人夫妻双方具有法定赡养、抚养关系的4代直系亲属或扶养关系的共同居住人员可作为共同申请人。

（二）以单人形式申请，本人为申请人。申请人为未婚人员、不带子女的离异或丧偶人员。

（三）以合租形式申请，合租人均需符合申请条件，合租申请人员必须是同性别且满足单身人士申请条件，合租人数不超过2人，并确定1人为申请人，其他人为共同申请人。

第三章  申请条件和要求

**第六条**申请条件

申请人应年满18周岁，在康巴什区具有稳定工作或收入来源，具有租金支付能力；个人收入或家庭人均收入低于康巴什区上一年度城镇人均可支配收入的80%；且人均居住面积低于15平方米的中等偏下收入住房困难人员、新就业无房人员、稳定就业的外来务工的无住房人员、机关企事业单位的无住房人员、转移进城农牧民等住房困难家庭。

**第七条** 本区级政府及隶属部门引进的特殊专业人才和在康巴什区工作的全国及省部级劳模、全国英模、消防救援人员、退役军人等住房困难家庭不受收入限制。

**第八条** 申请人和共同申请人未在任何地区承租公共租赁住房。

**第九条** 优先保障群体

（一）区民政部门认定的区户籍城镇低保户及分散供养的区户籍特困人员、区退役军人事务局认定的区户籍优抚对象在本区申请条件合格随时保障。

（二）本区级住房救助对象、园林和环卫等一线艰苦岗位人员、见义勇为人员、引进的特殊专业人才、退役军人、消防救援人员、全国及省部级劳模、全国英模、区户籍的一二级或多重残疾人等申请条件合格且提出优先保障申请后，由用人单位或主管部门提交区长专题会议或区人民政府常务会议研究，待会议研究通过后予以优先保障。

**第十条**公共租赁住房申请要求

（一）申请表格获取

申请人需登录康巴什区人民政府网了解公共租赁住房的申请要求，按需求下载公共租赁住房申请表或到康巴什区各街道社区及区住建局保障性住房室领取申请表。申请人应如实填写申请表，承诺所填内容真实有效，并对提交资料的真实性负责。

（二）申请资料

1.申请人和共同申请人提供身份证明材料：身份证（军官证或出生证）、户口簿、本区居住证明等；

2.已婚人员需提供结婚证，未婚人员需填写单身承诺书。不带子女等离异人员提供离婚证、丧偶人员提供死亡证明等；

3.工作证明资料、收入和社会保险费缴费等相关证明。

（1）与本区用人单位签订劳动合同（一年及以上）的提供劳动合同、国家机关正式工作人员（工作单位在本区）提供编制证或同级编制部门的编制文件或在本区社保机构连续缴纳近6个月的社保缴费凭证或证明，同时提供用人单位出具的收入证明；

（2）本区注册的个体工商户提供营业执照、未达起征点通知书、申请之日前连续6个月的纳税证明和收入情况证明；

（3）区退休人员提供由原工作单位出具的退休情况证明或区社保机构出具的按月领取养老待遇的凭证或证明；

（4）本区有稳定收入的其他符合条件的人员，由能够证明其情况的机构提供有效证明。

（三）住房情况证明

人均居住面积低于15平方米的住房困难家庭需出具房屋权属证书或不动产登记证书。无住房的申请人和共同申请人须提供由房屋权属部门出具的在康巴什区、伊金霍洛旗阿镇无房证明（已婚人员需提供家庭成员在康巴什区、伊金霍洛旗阿镇无房证明）。

（四）其他需提供的资料

引进的特殊专业人才由区级隶属的人社部门出具引进人才证明；全国省部级劳模、全国英模、见义勇为人员、消防救援人员、退役军人提供相关证书；区城镇低保户、分散供养的特困人员、优抚对象，需提供区民政局、退役军人事务局出具的相关证明；区户籍的一二级或多重残疾人需提供区残疾人联合会出具的相关证明；个人承诺证明：对家庭收入情况和财产情况等进行承诺；60周岁以上老年人单独居住的，需签订赡养承诺书。

第四章  资格审核流程

**第十一条**公共租赁住房审核要严格实行“三级审核、三级公示”制度，具体流程为：

一、社区审核。申请人持《康巴什区公共租赁住房申请书》及相关申请所需资料向所在社区提出申请，社区应在受理申请之日起5个工作日内完成审核，提出初审意见，初审合格的在社区进行公示，公示期为7天。初审不合格或公示有异议的，书面告知申请人并说明理由。初审合格，且公示期无异议或异议不成立的，报送街道办事处进行复审。

二、街道办事处审核。街道办事处对社区提交的申请资料进行复审，复审应在5个工作日内完成，并提出审核意见，复审合格的在街道办事处进行公示，公示期为7天。复审不合格或公示有异议的，书面告知申请人并说明理由。复审合格，且公示期无异议或异议不成立的，将公示结果反馈至申请人，申请人将完整的申请资料报送至区住建局审核。

三、职能部门审核。区住建局对申请人递交的申请资料进行审核，审核应在5个工作日内完成，并提出审核意见，审核通过的申请人将在康巴什区人民政府网进行公示，公示期为7天。公示期间对申请对象有异议的，区住建局应当会同有关部门进行复核，在5个工作日内完成核查。经核查异议成立的，将复核结果书面告知申请人并说明理由。

四、轮候。经区住建局审核公示无异议的，申请人自愿进入轮候库。轮候期间,申请人工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应及时主动向区住建局如实提交书面资料，重新审核资格，进入轮候库的申请人视为服从区住建局对其房屋分配的结果。

在配租前，对不符合申请条件且未按规定申请退出轮候的，区住建局应取消其配租资格。

第五章 租赁补贴和实物配租

**第十二条** 保障方式。公共租赁住房保障方式实行租赁补贴、实物配租方式相结合。

**第十三条** 租赁补贴对象。区政府向由区民政部门认定为符合公共租赁住房保障的区城镇低保户、分散供养的特困人员发放租赁住房补贴，由其自行承租住房。

**第十四条** 租赁补贴标准。本区城镇低保户、分散供养的特困人员租赁补贴采取以户申报，按人补贴的办法，按照享受低保的家庭成员最低保障面积每人15平方米进行补贴，每月10元/平方米/人。

**第十五条** 租赁补贴的发放。经审核符合租赁补贴发放标准的家庭，自审核通过次月起按季度发放租赁补贴。

**第十六条** 已享受租赁补贴的家庭，在申请到公共租赁住房后，自公共租赁住房交付使用当月停止发放租赁住房补贴。

**第十七条** 实物配租。针对租住群体的差异，配租以轮候排序、公开摇号等方式进行。

**第十八条** 房屋配租原则。根据可配租房源、申请人的意向、符合申请条件的共同申请人人数等情况进行分配，2人以下(含2人)配租35平方米以下住房，3人配租35—60平方米的住房，4人以上的家庭配租60平米以上住房，家庭成员只有父女或母子两人的，可按3人标准配租。实际配租过程中，以可配租现有房源灵活调整。摇号配租由区住建局组织，根据房源供应情况和申请人申请小区以及户型面积，通过电子摇号系统进行摇号配租，配租过程接受区纪委监委、新闻媒介、申请人代表、社会监督。

**第十九条** 办理入住手续。配租成功的申请人应在收到区住建局发出的入住通知后5日内，本人携带身份证件、配租确认通知书到指定地点办理下列手续：

（一）区住建局与申请人共同查验拟配租房屋状况，并对查验结果进行现场签字确认。

（二）申请人到指定地点缴纳配租房屋的各项费用。

（三）申请人到指定地点签订《康巴什区公共租赁住房租赁合同》（以下简称“租赁合同”），明确出租人与承租人的权利与义务。

第六章 租赁管理

**第二十条**公共租赁住房的租金标准由区住建局会同区发展和改革委员会、区财政局，按照《内蒙古自治区政府定价目录》制定价格权限，低于同地段住房市场租金水平的原则确定本区投资建设的公共租赁住房租金标准，报区人民政府批准后实施。区民政部门认定的区户籍城镇低保户、本区分散供养的区户籍特困人员房屋租金执行区廉租房租金标准，租金实行动态调整，每两年向社会公布一次。租金收支按照《康巴什区保障性住房租金收支管理暂行办法》执行。

**第二十一条**公共租赁住房的租赁合同期为1年。如需办理续租手续的需在租赁合同期满前3个月提出书面申请，并提供以下资料：

（一）申请人及共同申请人的居住证明（非康巴什户籍）。

（二）申请人的工作证明资料：

1.与本区用人单位签订劳动合同（一年及以上）的提供劳动合同、国家机关正式工作人员（工作单位在本区）提供编制证或同级编制部门的编制文件或由本区社保机构出具在本区近6个月连续缴纳社保的缴费证明；

2.本区注册的个体工商户，提供营业执照、未达起征点通知书、申请之日前连续6个月的纳税证明；

3.区退休人员，提供原工作单位出具的退休情况证明或区社保机构出具的按月领取养老待遇凭证或证明；

4.本区有稳定收入的其他符合条件的人员，由能够证明其情况的机构提供有效证明。

（三）申请人及共同申请人提供收入情况证明。

（四）申请人及共同申请人提供由房屋权属部门出具的近一周内的康巴什区、伊金霍洛旗阿镇无房产证明。

（五）所租住房屋上一年度的供暖费缴费凭证。

（六）其他需要提供的资料。

**第二十二条**房屋租赁合同期满，变更承租人的情形

原承租人不继续租赁或由于原承租人死亡或患重大疾病失去工作能力或在康巴什区无任何收入时，可以以共同申请人名义继续租住的情形，满足下列条件时可由共同申请人办理续租手续。

（一）拟办理续租手续的共同申请人与申请人共同居住在公共租赁住房内，且每次续租均按要求提供审核资料。

（二）拟办理续租手续的共同申请人满足本细则第六条公共租赁住房保障对象和条件的相关要求，并按本细则第十条的相关要求提供资料。

**第二十三条** 增加共同申请人的情形

（一）申请人在承租期间增加共同申请人员的，仅限于本细则第五条申请方式中家庭申请，同时满足本细则中的其他相关规定，待房屋租赁合同期满前3个月，申请人需重新递交申请资料，经社区、街道审核通过后将完整的申请资料及增加共同人申请书提交区住建局，经区住建局局长办公会议研究通过后，方可增加共同申请人。

（二）增加共同申请人为申请人子女且未年满18周岁，同时满足本细则中的相关规定，办理续租手续时同时递交共同申请人资料便可加入。

**第二十四条**调换房屋的情形

（一）在租住公共租赁住房期间，如房屋出现严重影响居住和生活的质量问题（室内温度和采光不作为调换房屋的条件）时，经区住建局局长办公会议研究通过后，如有可调换房源的予以调换。

（二）因就业、子女就学、老人病故、承租人或共同申请人增减等原因调换公共租赁住房的，由承租人双方提出书面互换房屋申请书，经区住建局局长办公会议研究通过后，承租人之间方可互换所承租的公共租赁住房。

（三）如遇其他需要调换房屋的特殊情形，经区住建局局长办公会议研究通过后，如有可调换房源的予以调换。

**第二十五条**公共租赁住房的承租人有义务配合区住建局工作人员的入户检查、调查，并如实反映租住情况，经核查不符合条件或违反规定的取消租住资格。公共租赁住房的承租人及共同申请人对配租的住房不享有收益权、处分权、占有权，且不得转让使用权。公共租赁住房原则上进行简易装修并配备相应的生活设施，禁止二次装修、转租、转借、转让、改变房屋用途；禁止加层、改建、扩建；禁止损害住房结构和设施设备。承租人基于对房屋的合理利用所形成的无法拆除的附属物退租时不予补偿。

**第二十六条** 除不可抗力外，符合公共租赁住房承租条件的申请人发生以下情况之一的，视同放弃本次租住资格，放弃一次配租权利的申请家庭，应在1年后重新提交相关申请资料，审核符合条件后重新进入轮候库等待配租。累计两次放弃配租权利的，3年内不得再次提出住房保障申请：

（一）未在规定的时间、地点参加选房的。

（二）参加选房但放弃选定住房的。

（三）参加选房但未在规定时间内办理相关入住手续的。

（四）其他放弃租住资格的情况。

第七章  退出管理

**第二十七条** 租赁合同期满，承租人应退出公共租赁住房，且到区住建局办理退房手续。需要续租的，应在租赁合同期满3个月前提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同，可对原承租住房享有优先权。

**第二十八条** 优先保障的引进特殊专业人才、全国省部级劳模、全国英模、退役军人、消防救援人员、见义勇为人员等租赁期限原则不超过5年。到期后如仍要续租的，需经区长专题会议或区人民政府常务会议研究，待会议研究通过，经“三级审核、三级公示”审核通过后，可继续承租原房屋。其他承租人在租赁5年期满后，承租人应退出公共租赁住房，需要续租的，应提前3个月重新递交申请资料，经“三级审核、三级公示”审核通过后，可继续承租原房屋。

**第二十九条**承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）租赁期已满，承租人未在租赁期满前3个月提出续租申请；

（二）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（三）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他

住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；

（四）租赁期内收入超过规定标准的；

（五）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

符合上述情形的承租人，应当按照下列程序办理退租手续：

1.符合上述情形的承租人员须在接到区住建局腾退公共租赁住房通知之日起两个月内腾退所承租的公共租赁住房，并将租住的公共租赁住房恢复原状，并做彻底清洁，未做彻底清洁的可从押金中扣除清洁费用。

2.区住建局相关工作人员与承租人共同对腾空的公共租赁住房进行退房查验，双方对查验结果现场签字确认，同时区住建局工作人员收回该房屋全部钥匙。

3.从退房查验之日起7个工作日内承租人需到指定的地点办理退房手续，交清相关费用。

腾退期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。腾退期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金。

**第三十条**租住在公共租赁住房的申请人或共同申请人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

（一）以提供虚假申请资料等不正当手段取得公共租赁住房的；

（二）将租赁的公共租赁住房转借、转租、擅自调换、私自合租所承租公共租赁住房的；

（三）改变所承租公共租赁住房用途的；

（四）在租住该房屋期间，在公共租赁住房内从事违法活动的；

（五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

（六）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（七）未及时缴纳租赁期内由于使用产生的其他相关费用的；

（八）合同期内申请人或共同申请人，租赁过一套以上公共租赁住房；

（九）通过转租、转借等违规手段取得公共租赁住房租住权利的居住人或共同居住人；

（十）发布转借、转租广告等违规行为查实的；

（十一）累计拖欠租金达6个月的；

（十二）拒不配合或对抗检查公共租赁住房使用情况的；

（十三）承租人在居住期间发生违反《内蒙古自治区物业管理条例》等相关小区管理规定，存在严重影响小区正常安全运行、损坏公共设施等行为且拒不整改、干扰他人正常生活居住等行为的；高空扯线充电、楼道乱堆乱放等行为全年累计检查发现3次以上的；区住建局下发整改通知单后未整改的；

（十四）其他违反租赁合同行为的情形。

符合上述情形的承租人，应当在接到区住建局退回公共租赁住房通知之日起7日内腾退承租的公共租赁住房，对拒不腾退公共租赁住房的启动司法程序，待司法程序结束后，承租人及其共同申请人将被记录在诚信黑名单中，区住建局将定期对黑名单进行公示，同时将黑名单上人员的失信行为上报鄂尔多斯市行业主管部门。

承租人有本条第（一）项至第（六）项情形的，应当按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金。

被清退的申请人和共同申请人、转租转借的居住人和共同居住人5年内不得再次申请公共租赁住房。

**第三十一条** 承租人腾退租住的公共租赁住房前，应当结清房屋的租金、水、电、暖、气、物业等相关费用。对租住的公共租赁住房内的设施、设备有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿，对承租人拒不赔偿的，可以从承租人缴纳的押金中扣除相应赔偿费用。

第八章  监督管理

**第三十二条** 已租赁的公共租赁住房实行年度复审制度，经复审不再符合租赁条件的，应当按规定退出已承租的公共租赁住房。

**第三十三条** 公共租赁住房申请人对审核结果有异议的，有权向区住建局申请复核，区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。

**第三十四条** 区住建局应建立健全公共租赁住房档案台账管理制度，完善档案的收集、保管、使用和保密等工作，并根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时完善住户档案，实现公共租赁住房档案的动态管理。

**第三十五条** 区住建局应设立举报电话、举报信箱，接受社会监督，对违法违纪行为的举报，要及时核实并作出处理或移交相关部门进行处理。

第九章  附  则

**第三十六条**本细则由康巴什区住房和城乡建设局负责解释。

**第三十七条** 本细则自印发之日起30日后实施，原《康巴什区公共租赁住房管理实施细则》（鄂康政办发〔2018〕153号）同时废止。