

鄂尔多斯市东胜区公共租赁住房 住房管理办法

第一章 总则

第一条 根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》、《住房和城乡建设部、财政部、国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》、《廉租住房保障办法》、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》及《鄂尔多斯市市本级投资建设公共租赁住房管理实施细则》相关规定，结合东胜区实际，制定本管理办法。

第二条 东胜区公共租赁住房和廉租住房实行并轨管理、统筹分配、阶梯收费，统称公共租赁住房。

第三条 本办法所称公共租赁住房，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。本办法适用于东胜区行政区域内公共租赁住房的分配、使用、管理、运营、退出及监督。

第四条 东胜区住房保障综合服务中心负责公共租赁住房管理工作，具体负责政策落实、房源筹集、申请、审核、分配。后续管理工作也可委托专业公司进行管理。

第五条 东胜区发展和改革委员会、区财政局、区公安分局、区民政局、自然资源局东胜区分局、区人力资源和社会保障局、区退役军人事务局、区市场监督管理局、住房公积金管理中心东胜区管理部，各镇、各街道办事处等部门根据各自职责分工，协同做好东胜区公共租赁住房的相关工作。

第二章规划建设

第六条 公共租赁住房房源可以通过新建、改建、配建、收购、租赁、社会捐赠等方式多渠道筹集。

第七条 公共租赁住房以满足基本居住需求为原则，可以是成套住房也可以是职工公寓或集体宿舍。新建设的套型平均建筑面积控制在 60 平方米左右，并提供简约环保的基本装修，具备入住条件。

第三章申请形式、申请条件

第八条 申请形式：

东胜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 代直系亲属或抚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。

第九条 申请条件和要求

申请人应年满18周岁，在东胜区居住并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上年度东胜区城镇人均可支配收入，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。

第十条 申请人和共同申请人未在任何地区承租公共租赁住房。

第十一条 本区政府及隶属部门引进的特殊专业人才和在东胜区工作的全国及省部级劳模、全国英模等住房困难家庭申请条件合格时，在不违反相关法律法规时予以优先配租；进城务工农民的农村宅基地不作为住房计算。

第十二条 公共租赁住房在满足区户籍低保户及分散供养的区户籍特困人员、区户籍重点优抚对象需求的基础上，符合配租条件的家庭成员中含有60周岁以上（含60周岁）老人、患大病人员、一二残疾人员和多重残疾人员、退伍军人、复转军人、环卫工人、公交司机、计划生育特殊困难户、快递员在不违反相关法律法规时可优先配租。特殊情形可通过一事一议的方式采取定向的方式优先配租。

第四章 申请及审核

第十三条 申请人在“东胜区住房保障综合服务中心”小程序上向居住所在社区提出申请，按小程序提示如实填写并按东胜区住房保障综合服务中心要求和申请人实际情况提交以下材料：

(一) 申请人和共同申请人身份证（军官证或出生证）、户口簿；

(二) 婚姻状况证明：已婚人员需提供结婚证；

(三) 工作、收入证明情况证明：

(1) 与用人单位签订劳动合同的提供劳动合同，由用人单位出具个人收入证明或住房公积金缴费证明或社会保险缴费证明；

(2) 本区注册的个体工商户提供营业执照和税收缴纳证明；

(3) 本地区退休人员由社会保险经办机构出具按月领取养老待遇证明或由银行金融机构出具银行流水的情况证明；

(4) 有稳定工作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。

(四) 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；在本区无住房的由房屋权属管理部门出具证明（已婚人员需提供家庭成员在本区的不动产登记信息）。

(五) 其它相关情况的证明材料。

引进的特殊专业人才、全国省部级劳模、全国英模、退役

军人、区城镇低保户、分散供养的特困人员、优抚对象、60 周岁以上老年人单独居住情形等，根据相关规定，提供相应材料。

以上规定材料在东胜区住房保障综合服务中心审核材料时属证明的提交原件，属证件、证书的提交复印件，并提供原件核对。

第十四条 审核程序

(一)社区在平台上审核申请人提交的材料，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，报送镇、街道办事处进行复审。

(二)镇、街道办事处对社区提交的初审材料进行复审，并提出复审意见，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，报送公共租赁住房主管部门审核。

(三)东胜区住房保障综合服务中心对镇、街道办事处提交的复审申请材料再次进行审核，审核通过的在政府门户网站或东胜区住房保障综合服务中心公众号进行公示，公示期为 7 天，经公示无异议或异议不成立的按照东胜区住房保障综合服务中心实际情况进入摇号程序。对公示对象有异议的，东胜区住房保障综合服务中心应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内完成核查，审核、公示不合格的书面告知申请人并说

明理由。

第五章分配和轮候

第十五条 公共租赁住房由区住房保障综合服务中心在公证处、纪检委等相关部门监督下进行公开摇号，摇号结果在政府门户网站或指定的公众号公示。摇号号码公示无异议的，签订租赁合同办理入住手续，有异议按规定处理。摇号未中的，进入轮候库。

第十六条 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，应当及时主动在“东胜区住房保障服务中心”小程序上提交变更材料，重新审核。

第六章租金标准和租赁管理

第十七条 公共租赁住房租金标准原则上按照适当低于同地段、同类型住房市场租金水平确定，公共租赁住房租金实行动态调整，并向社会公布。

第十八条 符合公共租赁住房保障条件的区户籍低保户及分散供养的区户籍特困人员、区户籍重点优抚对象，不租住公共租赁住房的，给予货币补贴，补贴标准按最低保障面积每人15平方米进行补贴，每月8.8元/平方米/人。

第十九条 区住房保障综合服务中心与承租人应签订《东胜区公共租赁住房租赁合同》，租赁合同签订期限为1年。

第二十条 承租人应按时交纳房屋使用过程中发生的租金、水、电、气、暖、通讯、有线电视、物业服务等相关费用。

第二十一条 原承租人不继续租赁或原承租人去世或原承租人因病行动不便，共同申请人可按原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

第二十二条 因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经公共租赁住房管理部门同意，承租人之间可以互换所承租住房；

第二十三条 公共租赁住房承租人及其家庭成员对配租的住房不享有收益权、处分权、占有权，不得转让。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，不得转租、转借、转让及改变房屋使用用途；不得进行二次装修、确需装修的，应当取得公共租赁住房的管理部门同意；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附属物归产权人所有，退租时不予补偿。

第二十四条 除不可抗力外，符合公共租赁住房承租条件的申请人未在规定的地点参加选房的或未在规定时间内办理相关入住手续的，视同放弃本次承租资格，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。

第七章 销售管理

第二十五条 已承租保障性住房一定期限的被保障家庭，可自愿申请购买其承租的保障性住房有限产权。

第二十六条 公共租赁住房出售遵循先租后售、租售并举、自愿购买、共有产权的原则。符合条件的申请人，可自愿购买其承租公共租赁住房。公共租赁住房项目累计出售量不得超过该项目公共租赁住房总量的 50%。

第二十七条 公共租赁住房出售价格，原则上按照届时同地段、同类别普通商品住房价格的 70%确定，具体价格由区人民政府住房保障主管部门会同发改、财政等部门测算，报区人民政府批准后向社会公布实施。办理产权时，产权证上注明“公共租赁住房”等字样。

第二十八条 公共租赁住房出售过程中涉及的有关税费优惠，执行国家有关规定。

第二十九条 公共租赁住房出售后，自付清房款之日起满 5 年后方可上市交易。上市交易时，应当向政府上交实际成交价款的 30%，可取得全部产权。公共租赁住房交易后，房屋性质转变为普通商品房。

第三十条 自权属登记之日起不满 5 年，购房人因特殊原因确需交易的，向区住房保障综合服务中心提出申请，由区住房保障综合服务中心按照在原销售价格基础上，综合考虑房屋折旧和物价水平等因素，确定价格并予以收回。

第三十一条 已购公共租赁住房上市转让的个人和家庭不得再次申请保障性住房。

第三十二条 由政府全额出资建设保障性住房的出售收入或合资建设保障性住房政府投入部分的出售收入，要存入保障性住房资金专户，专项用于保障性住房的维修维护、管理和弥补建设资金不足。

第八章 退出管理

第三十三条 租赁合同期满，承租人应退出公共租赁住房；需要续租的，承租人应在租赁合同期满3个月前提出申请，经区住房保障综合服务中心审核符合条件的，重新签订租赁合同，可对原承租住房享有优先权。

第三十四条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

- (一) 提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- (二) 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；
- (三) 租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁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；承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十五条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- (一) 转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- (二) 改变所承租公共租赁住房用途的；
- (三) 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- (四) 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) 承租人拖欠租金、物业管理费、水费、电费、暖费等任何一项费用累计6个月以上的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，区住房保障主管部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，区住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

第九章 监督管理

第三十六条 已租赁的公共租赁住房实行年度复审制度，经复审符合条件的准予续租，不再符合租赁条件的，应当退出已承租的公共租赁住房。

第三十七条 区住房保障综合服务中心应建立健全公共租赁住房档案管理制度，完善档案的收集、保管、利用等工作，并根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时完善住房档案，实现公共租赁住房档案的动态管理。

第三十八条 区住房保障综合服务中心应设立举报电话、举

报信箱，接受社会监督，对违法违纪行为的举报，要及时核实并处理。

第十章附则

第三十九条 本办法由东胜区住房保障综合服务中心负责解释。