

喀喇沁旗人民政府

喀政字〔2016〕130号

喀喇沁旗人民政府关于 印发《喀喇沁旗公共租赁住房管理 实施方案》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，旗直有关委办局：

经旗政府研究，现将《喀喇沁旗公共租赁住房管理实施方案》予以印发，请认真贯彻执行。



喀喇沁旗公共租赁住房管理实施方案

根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕第11号）、《赤峰市公共租赁住房管理办法》（赤政发〔2015〕25号），结合我旗实际，制定本实施方案。

一、保障范围

喀喇沁旗中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员、生态移民和进城陪读人员。

二、申请条件

申请人需年满18周岁，在城区具有稳定职业和收入来源，具有租金支付能力，符合规定收入限制的无住房人员或人均住房建筑面积低于15平方米的住房困难家庭。

收入限制标准：家庭人均年可支配收入低于上年度我旗城镇居民人均可支配收入水平的80%。以后年度根据经济发展水平的变化适时调整，并向社会公布。

收入包括：工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、养老金、其他劳动所得及财产性收入。收入不包括：基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金。

无住房是指：申请人和共同申请人在城区无私有产权住房（私有产权住房包括已签订购买合同未取得产权证的房屋），未承租公房或未享受廉租住房保障，且申请之日前5年内未发生住房转让、分割、赠与或以房抵债等行为。上述

行为发生时间以房屋登记机构登记时间为准。

住房困难家庭是指：人均住房建筑面积低于15平方米的家庭。 $\text{人均住房建筑面积} = \text{住房建筑面积} \div \text{家庭户籍人口数}$ 。

(一) 以下为具有稳定职业和收入来源人员

- 1、与用人单位签订1年以上劳动合同。
- 2、本旗国家机关、事业单位工作人员。
- 3、本旗退休人员。

(二) 新就业人员

具有我旗城镇户籍；在就业地无私有住房，未租住公有住房且家庭成员未申请任何住房保障。

(三) 外来务工人员

锦山城区外在本地无任何形式的住宅建设用地且无自有住房，未租住公有住房。

(四) 进城陪读人员

因“撤乡并镇”需要进城陪读，户籍是农村户籍，学籍在锦山城区中小学、幼儿园学生的父母、祖父母、外祖父母，在锦山城区无自有住房，可承租公共租赁住房作为过渡性住房，精准扶贫户和农村低保户优先配租。

(五) 生态移民进城就业的农民

三、申请方式

公共租赁住房可以家庭、单身人士方式申请。

(一) 家庭申请的，需确定1名符合申请条件家庭成员为申请人，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。

(二)单身人士申请的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、外地独自来喀务工人员可以作为单身人士申请。

四、申请要求

(一)申请地点。申请人向其户籍(居住地)所在地的社区居委会(村委会)提出申请。

(二)申请材料

1、申请登记表。申请人可到户籍(居住地)所在地社区居委会(村委会)领取《喀喇沁旗保障性住房申请审核表》。

2、身份证明。申请人出具公安机关制发的居民身份证和户口簿。

3、婚姻证明。已婚的应当提供结婚证，离婚的应当提供离婚协议书或法院离婚判决书。

4、工作、收入证明。

(1)灵活就业人员由所在社区居委会出具就业和收入证明。

(2)国家机关、事业单位工作人员由所在工作单位出具证明。

(3)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原工作单位出具退休情况证明。

5、住房状况证明。有工作单位的申请人和共同申请人，由单位出具住房状况证明；无工作单位的，由户籍所在地街

街道办事处或乡镇人民政府出具住房状况证明。住房困难家庭需出具房屋登记部门房屋所有权证明。

6、其它需提供的材料:

- (1) 旗级以上劳模、英模提供劳模英模证书;
- (2) 因伤致残、因病致贫的复员军人提供伤残证明;
- (3) 残疾人提供一级、二级《中华人民共和国残疾人证》;
- (4) 环卫一线工人由城管局提供证明;
- (5) 见义勇为人员提供相关证书;
- (6) 生态移民人员由扶贫办提供证明;
- (7) 进城陪读人员由教育部门提供证明;
- (8) 普通高校毕业生提供毕业证书;
- (9) 其它涉及部门由相关部门提供证明。

以上规定材料属证明的提交原件,属证件、证书或合同的提交复印件,并提供原件核对。申请人应如实填写申请登记表,要书面承诺所填内容真实有效,并对提交材料的真实性负责。前五类人员优先配租配售。

五、核准程序

实行由社区居委会、街道办事处(乡镇人民政府)、住房保障机构三级审核和三级公示制度。

(一)受理。各社区居委会负责受理申请人公共租赁住房的申请,并负责申请人住房、收入、缴费、人口、婚姻等情况的调查核实。对不符合申报条件的应予退回,对申请材料不齐全的,应当及时告知申请人需要补正的内容。初审合格

公示 7 日后统一向所在街道办事处(乡镇人民政府)申报。

(二)审核。街道办事处(乡镇人民政府)收到申报材料后,对申请人和共同申请人户籍人口、住房状况、收入水平、缴费情况等,通过入户调查、邻里访问、查阅档案以及信函索证等方式进行全面审核,提出审核意见并张榜公示 7 日,无异议或异议不成立的,街道办事处(乡镇人民政府)将审核意见和申请材料报旗住房保障机构。

(三)核准。旗住房保障机构对街道办事处(乡镇人民政府)上报的申请材料进行复审,核准确认是否符合保障条件。经审核不符合保障条件的,旗住房保障机构应当书面通知申请人并说明理由。

(四)公示。旗住房保障机构对经审核符合保障条件的予以公示,公示期限 7 日。公示期间,旗住房保障部门接受实名举报。

(五)轮候。经公示无异议或异议不成立的由旗住房保障机构负责登记并进入申请人轮候库,申请人可在申请地或旗住房保障机构查询。轮候期间,申请人工作、收入、住房及家庭人口等情况发生变化的,应及时向原申请地如实提交书面材料,重新审核资格。

(六)配租。

1、配租标准:每个申请人及共同申请人只限申请承租一套公共租赁住房。

2、公共租赁住房通过摇号方式进行配租。房源是旗政

府投资建设(筹集)的,由旗住房保障部门负责组织实施配租。

3、摇号配租过程接受纪检监察部门、公证机构、新闻媒体及申请人代表等监督,摇号结果和配租的户型、数量、地点等相关信息通过旗政府网站和新闻媒体公布,接受社会监督。

4、获得配租的,由旗住房保障部门向申请人发放配租《确认通知书》,未能获得配租的申请人可直接进入下一轮摇号配租。

(七)签订合同。获得配租的申请人应在收到配租《确认通知书》后的10日内,携带本人身份证件和《确认通知书》到旗住房保障部门签订公共租赁住房租赁合同(以下简称租赁合同)。未在规定时间内签订租赁合同的,视为自动放弃,本次申请配租作废,但可重新申请,申请时间按重新申请之日计算。已经享受其它保障房政策的家庭,不得同时承租公共租赁住房。

六、租赁管理

(一)合同管理

1、租赁合同签订期限一般为3年。

2、租赁合同应当明确下列内容:

(1)房屋的位置、户型、面积、结构、附属设施和设备状况;

(2)房屋用途和使用要求;

(3) 租赁期限;

(4) 租金及其支付方式;

(5) 房屋维修责任, 房屋及室内水、电、暖设施、设备
由承租方承担;

(6) 违约责任及争议解决办法;

(7) 取暖费、物业费;

(8) 其他约定。

3、承租人签订租赁合同时, 一次性交纳押金, 以保证租赁合同的正常履行。押金标准按 5 个月的租金标准计算。租赁合同期满或终止, 无违约责任的退还保证金本金, 违约的可从押金中抵扣应承担的相关费用。

4、承租人在租赁期限内死亡的, 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。

(二) 租金管理

1、公共租赁住房的租金 2016 - 2017 年每平方米每月 1 元, 租金实行动态调整, 每年向社会公布一次。

2、政府投资建设公共租赁住房的租金收入, 应按照政府非税收收入管理的规定缴入同级国库, 实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于公共租赁住房的维护、管理、投资补助和偿还公共租赁住房贷款利息。

七、出售管理

按照“先租后售、租售并举、增租控售、自愿购买、共

有产权”的原则，允许租赁一定年份后，向承租家庭分批出售不超过项目总量50%的房源。按照同地段、同类商品房价格的70%确定出售价格，被保障家庭按以上价格购买后取得70%产权，其余30%产权归政府持有。

（一）低收入家庭（含最低收入家庭）

销售均价1800元/㎡，产权属政府和个人共有产权，5年内不得上市转让或者出租。

（二）中等偏下收入其它人群

采取分期付款和一次性付款的方式销售：分期付款销售均价2000元/㎡，以三年为限，第一年缴纳总房款的33%，第二年缴纳房款的33%，第三年缴清全部房款；一次性付款，销售均价1900元/㎡。产权属政府和个人共有产权，5年内不得上市转让或者出租，5年后上市交易时须向政府上缴实际成交价格的30%，实际成交价款不得低于届时当地普通商品住房的最低限价。普通商品住房最低限价由住房保障部门会同财政、发改等相关部门测算，报旗政府批准后实施。

八、退出管理

（一）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，经审核符合条件的，重新签订租赁合同，并对原承租住房享有优先权。

（二）承租人通过购买、赠与、继承等方式在镇区获得住房（包括经济适用住房），且达到政府公布的人均住房建筑面积

积标准的，或在租赁期内超过政府规定收入标准的，应当退出公共租赁住房。

(三) 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回承租的公共租赁住房，并取消承租人或承租家庭在 5 年内再次申请享受保障性住房的资格。

- 1、提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；
- 2、将房屋转让、转租、出借，从事其它经营活动或用于违法活动的；
- 3、改变公共租赁住房结构或使用性质的；
- 4、无正当理由连续空置 6 个月以上未居住的；
- 5、累计 6 个月以上未交纳租金的；
- 6、违反房屋使用规定且情节严重的其它行为。

(四) 退出规定

1、承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并结清房屋租金、水、电、暖、气、物业等相关费用。原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。

2、承租人在租赁合同期满或终止后，不符合租赁住房条件但暂时无法退房的，可以给予 3 个月过渡期。过渡期内按市场租金标准计收租金。

3、承租人不再符合租赁住房条件，拒不腾退住房的，除按合同约定加收租金外，可在适当范围内公告，必要时申请人民法院强制执行。

九、监督管理

(一)旗住房保障部门定期组织对承租人的租赁住房资格进行抽查复核，承租人应予以配合。经抽查不符合条件的，取消租赁住房资格。

(二)对出具虚假证明材料的单位和个人，由旗住房保障部门提请有关部门依法依规追究相关责任人员的责任。

(三)旗住房保障部门设立举报电话、信箱，接受社会监督。

(四)政府职能部门的工作人员在资格审核和监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，要依法依规追究责任。

十、其他

(一)原《喀喇沁旗公共租赁住房实施细则》(喀政字〔2016〕75号)同时废止。

(二)本方案由旗住房保障办公室负责解释。

(三)本方案自印发之日起施行。