**件**

吉县政发规〔2025〕1号

关于印发《吉木萨尔县公租房管理实施细则》的通知

北庭工业园区管委会、各乡镇人民政府、县政府有关部门、县直有关单位：

《吉木萨尔县公租房管理实施细则》已经十八届政府第四十次常务会研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

吉木萨尔县人民政府

2025年1月3日

吉木萨尔县公租房管理实施细则

第一章 总 则

**第一条** 为加强公租房管理，完善吉木萨尔县住房保障制度，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，依据《公租房管理办法》（住建部令第11号）《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办发〔2019〕124号）等有关规定，结合我县实际情况，制定本实施细则。

**第二条** 本细则所称公租房，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、低收入住房困难家庭，中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工和在吉木萨尔县稳定就业外来务工人员出租的保障性住房。

**第三条** 本县行政辖区范围内公租房的申请、审核、配租、运营、使用及监督管理等活动，适用本实施细则。

**第四条** 公租房房源通过集中新建、配建、改建、收购、长期租赁（五年以上）等方式筹集，建筑面积原则上控制在60平方米以内，根据本级财政承受能力投资筹集，鼓励支持社会力量参与投资建设。

**第五条** 吉木萨尔县城市管理综合服务中心负责本县公租房的指导、管理和监督工作。县公安局、发改委、财政局、人社局、民政局、自然资源局等部门，各乡镇人民政府、社区按照职责分工，协同做好公租房的相关工作。

县财政局具体负责做好公租房管理经费保障，将公租房管理经费纳入本县财政预算安排，配合住建部门按照政府非税收入的规定对公租房租金实行“收支两条线”管理。

县公安局具体负责做好申请保障家庭车辆信息审核工作。

县发改委具体负责做好公租房租金标准的审核、上报工作，依据政府审议结果出台公租房租金标准的价格政策。

县人社局具体负责做好公租房申请保障家庭中新就业职工、新入职大学生、引进人才的资格认定和社保缴存的审核工作。

县民政局具体负责做好本县城镇低保家庭、低收入家庭、中低收入家庭收入标准线确定工作，收入标准线按年度进行动态调整，经报请县人民政府批准后向社会公布，协同吉木萨尔县城市管理综合服务中心做好本县低保住房困难家庭住房保障工作。

县自然资源局具体负责落实在开发建设住宅规划小区中公租房的配建，配建比例原则上为小区地上住宅建筑面积的3%至6%。

各乡镇人民政府、社区具体负责做好公租房的申请受理、资格审查公示、年度审核和入住管理工作，配合吉木萨尔县城市管理综合服务中心做好公租房使用日常监督检查。

第二章 保障对象与保障目标

**第六条** 公租房保障对象为住房困难的城镇低保、低收入家庭、中等偏下收入家庭和在城镇稳定就业外来务工人员。

结合本县公租房实物供应、住房租赁价格等因素，将新入职大学生、引进人才、便民警务站工作人员、环卫工人、公交司机、家政服务从业人员等新就业无房职工有序纳入公租房保障范围。

**第七条** 对城镇低保、低收入住房困难家庭，凡申请并符合条件的应保尽保，以实物配租为主、租赁补贴为辅；对中等偏下收入住房困难家庭，以租赁补贴为主、实物配租为辅。具体保障方式可结合保障对象意愿和公租房供给情况确定，合理确定租赁补贴标准，建立动态调整机制，并根据保障对象的收入水平实行分档补贴，支持保障对象租赁到适宜的住房。

**第八条** 符合条件的享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等各类特殊困难家庭、省级以上劳模、全国英模、现役军人家属、退役军人、计划生育失独家庭、见义勇为等人员优先纳入公租房保障。

**第九条** 公租房重在解决基本住房需求和阶段性住房困难。对新就业无房职工、新就业大学生、引进人才、外来务工人员设立5年最长保障期限。

第三章 申请与审核

**第十条** 申请公租房的家庭，配偶和未成年子女须作为共同申请人。申请家庭成员仅包括申请人及其配偶、子女、父母，共同申请人应当共同生活，且相互之间具有法定赡养、抚养或者扶养关系。申请人应具有完全民事行为能力和申请公租房业务的能力，公租房申请人也可以是用人单位。

**第十一条** 申请公租房的，应当符合下列条件：

（一）城镇低保住房困难家庭申请公租房的，应当符合下列条件：

1.申请人及家庭成员具有本县城镇非农户口，且在本县城镇实际居住；

2.申请家庭人均可支配收入低于本县统计部门公布的上一年度城市居民最低生活保障标准，以本地民政部门审核认定的低保资格证明为准；

3.在本县无住房或现有住房建筑面积在人均13平方米以下；

4.未享受其他政策性保障住房，租住公有住房和购买经济适用住房。

（二）城镇低收入住房困难家庭申请公租房的，应当符合下列条件：

1.申请人及家庭成员具有本县城镇非农户口，且在本县城镇实际居住；

2.申请家庭人均可支配收入低于本县统计部门公布的上一年度城市居民最低生活保障标准2倍以内；

3.在本县无住房或现有住房建筑面积在人均13平方米以下；

4.未享受其他政策性保障住房，租住公有住房和购买经济适用住房。

（三）城镇中低收入住房困难家庭申请公租房的，应当符合下列条件：

1.申请人及家庭成员取得本县城镇非农户籍满一年，且在本县城镇实际居住；

2.家庭人均收入符合统计部门公布本县上年度人均可支配收入的1.2倍以下；

3.在本县无住房或现有住房建筑面积在人均13平方米以下；

4.申请人及家庭成员名下拥有使用车辆（家用汽车和生产用汽车）核定价值（裸车价格）不超过8万元（新购车辆在两年内的，以车辆购置价格认定）;

5.未享受其他政策性保障住房，租住公有住房和购买经济适用住房。

（四）新就业职工（含新入职大学生、引进人才、便民警务站工作人员、环卫工人、公交司机、家政服务从业人员）申请公租房的，应当符合下列条件：

1.具备完全民事责任能力；

2.参加工作不满5年；

3.依法与本县用人单位签订劳动聘用合同满6个月，在本县连续缴纳社会保险费满6个月且在申请时缴存状态仍然正常（社会保险费的缴纳时限从申请之日起往前计算，新入职大学生和引进人才不受缴纳社会保险年限限制，只须与用人单位签订劳动聘用合同并在吉木萨尔县缴纳社会保险）；

4.人均可支配收入低于统计部门公布的上一年度城镇居民可支配收入的2倍；

5.未享受其他政策性保障住房，租住公有住房和购买经济适用住房。

（五）稳定就业外来务工人员申请公租房的（包括本县乡镇进城务工人员），应当符合下列条件：

1.具备完全民事责任能力；

2.申请人及在本县共同居住的家庭成员办理本县居住证件（本县乡镇进城务工人员提供居民身份证）；

3.申请人在本县连续就业满6个月，依法与用人单位签订劳动聘用合同，且在本县连续缴纳社保满6个月（社会保险费的缴纳时限从申请之日起往前计算）；

4.家庭人均收入符合本县上年度人均可支配收入的1.2倍以下；

5.在本县无住房。

**第十二条** 申请人及共同申请的家庭成员有下列情形之一的，不得申请公租房：

（一）在本县有自有住房且人均住房面积超过13平方米的；

（二）有自建或购买商业用房的；

（三）在本县已享受安居富民、牧民定居等政策性保障住房的；

（四）在本县有自有住房被征收补偿安置，且补偿安置款超过20万元的；

（五）在吉木萨尔县申请之日前5年内有购买、出售、继承、受赠、析产等房地产交易行为的（因重大疾病或其他因素致贫转让自有房产后出现住房困难的家庭除外）；

（六）自申请之日（含申请之日）起，拥有或转移机动车辆的（购车价款在8万元以下的机动车除外）；

上述申请条件中相关标准遇有调整，以县人民政府公布为准。

**第十三条** 城镇住房困难家庭申请公租房，申请人及共同申请人应当提交下列材料：

（一）《吉木萨尔县公租房申请表》（附：个人申请书）;

（二）社区和民政部门确认的收入证明；

（三）无房证明，吉木萨尔县城市管理综合服务中心出具无房证明；

（四）车管所出具的车辆查询信息；

（五）身份证、户口簿复印件；

（六）婚姻状况证明；

（七）其它应提交的材料。

**第十四条** 新就业人员（含新入职大学生、引进人才、便民警务站工作人员、环卫工人、公交司机、家政服务从业人员）申请公租房，申请人和共同申请人应当根据各自的准入条件提交下列材料：

（一）《吉木萨尔县公租房申请表》（附：个人申请书）；

（二）用人单位出具的收入证明和工作证明；

（三）无房证明，吉木萨尔县城市管理综合服务中心出具无房证明；

（四）车管所出具的车辆查询信息；

（五）身份证、户口簿复印件；

（六）劳动聘用合同复印件以及缴纳满6个月社会保险费的证明；

（七）婚姻状况证明；

（八）其它应提交的材料。

上述材料需有关单位和个人出具的，有关单位和个人应当出具，申请人对提交的申请材料的真实性负责，涉及各类证件的，

应提供原件核对，并提交经申请人签字确认的复印件。

**第十五条** 稳定就业外来务工人员申请公租房，申请人和共同申请人应当根据各自的准入条件提交下列材料：

（一）《吉木萨尔县公租房申请表》（附：个人申请书）；

（二）用人单位出具的收入证明和工作证明；

（三）无房证明，吉木萨尔县城市管理综合服务中心出具无房证明；

（四）车管所出具的车辆查询信息；

（五）身份证、居住证和户口簿复印件；

（六）劳动聘用合同复印件以及缴纳满6个月社会保险费的证明；

（七）婚姻状况证明；

（八）其它应提交的材料。

上述材料需有关单位和个人出具的，有关单位和个人应当出具。申请人对提交的申请材料的真实性负责，涉及各类证件的，应提供原件核对，并提交经申请人签字确认的复印件。

**第十六条** 申请公租房，应当按照下列程序办理：

（一）城镇居民申请公租房的，由申请人向户籍所在地的社区提出书面申请；新就业职工、稳定就业外来务工人员申请公租房的，由用人单位或申请人个人向所在辖区社区提出书面申请。

申请人如实填报《吉木萨尔县公租房申请表》，作出书面诚信承诺，并提供相应证明材料。

（二）社区自受理之日起5个工作日内，就申请人提供的资料是否真实、齐全、收入和住房状况是否符合规定条件提出初审意见，不符合条件或资料提交不齐全的，出具不予受理告知书。对经初审认为符合公租房保障条件的，在社区公示栏予以公示5个工作日，公示期满后，社区将初审意见及申请材料一并报送所在乡镇人民政府。

（三）各乡镇人民政府自收到申请材料之日起5个工作日内，就申请人的家庭资料、收入、住房状况等进行复审，并提出复审意见。经复审认为符合公租房保障条件的，在申请人工作单位或现居住地进行公示，公示期为5个工作日，公示期间如有举报申请人申报情况不实的，由各乡镇对所举报的情况进行查证；对公示无异议或经查证异议不成立的，公示期满后将复审意见和申请材料一并报送吉木萨尔县城市管理综合服务中心。

（四）吉木萨尔县城市管理综合服务中心会同县民政局自收到申请材料之日起15个工作日内，对申请人提交的申请材料进行审核，经审核对符合申请条件的，分批次在政府网站上予以公示，公示期为5个工作日，经公示无异议或异议不成立的，登记为轮候对象，对不符合规定条件的申请人材料退回各乡镇并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可向吉木萨尔县城市管理综合服务中心申请复核，受理单位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。

第四章 分配、轮候和租金

**第十七条** 吉木萨尔县城市管理综合服务中心将公租房参与分配的房源、分配方案、本批次符合条件的轮候对象，在政府网站向社会公开，接受社会监督。

分配方案应根据空置公租房房源及嵌入式居住和各民族居民和谐共居的要求合理制定，征求县民政局、乡镇人民政府意见后予以确定。

**第十八条** 对登记为轮候对象的申请人，应当在轮侯期内安排公租房，轮侯期一般不超过3年。在轮侯期内可申请住房租赁补贴，取得公租房实物配租后停止发放租赁补贴。

**第十九条** 分配方式按照当年轮候对象人数及公租房可分配房源数量情况，分为统一集中摇号、抓阉、自行选房三种分配方式，在制定分配方案时予以确定。

统一集中摇号或抓阉分配过程应公开进行，邀请公众媒体参与监督，分配结果及时在政府网站予以公布。

自行选房分配由吉木萨尔县城市管理综合服务中心出具的轮候资格确认单及顺序号，由轮侯人员自行选房确认后予以分配。

**第二十条** 分配结果确定后，办理入住时，申请人应当与吉木萨尔县城市管理综合服务中心签订公租房租赁合同。公租房的租赁期限一般不超过5年，公租房合同每年签订一次，租赁期间所有费用（租金、物业费、采暖费）由承租人承担。租赁合同期满后承租人仍符合保障条件的，可以申请续租，且在签订合同之日起的30日之内缴纳租金，逾期不交租金者视为放弃续租。

**第二十一条** 公租房租赁合同应当包括以下内容：

（一）合同当事人的名称或姓名；

（二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施设备，以及使用要求；

（三）租赁期限、租金数额和支付方式；

（四）房屋维修责任；

（五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；

（六）退回公租房的情形；

（七）违约责任及争议解决办法；

（八）其他应当约定的事项。

**第二十二条** 吉木萨尔县城市管理综合服务中心建立健全公租房申请配租信息管理平台，建立申请轮侯家庭和公租房房源使用情况动态档案，实现全县动态管理。

**第二十三条** 获得实物配租资格的保障对象无正当理由1个月内未办理入住手续的，视为自动放弃。

**第二十四条** 因就业及子女就学、身体残疾疾病原因需要调换公租房位置和楼层的，公租房管理单位及机构应支持和调整，并履行公租房租赁变更手续。

**第二十五条** 政府投资建设的公租房租金实行政府指导价,由县价格主管部门会同吉木萨尔县城市管理综合服务中心按照适当低于同地段、同类型住房市场租金水平，并根据保障对象的类型，实行差别化的租金。

可参照租金公式:公租房月租金=上年度城镇居民人均可支配月收入×公租房租金缴费比例。公租房租金缴纳比例，城镇低保家庭不高于3%，城镇低收入家庭不高于8%，城镇中等偏下收入家庭不高于12%。公租房租金收取标准:城镇低保家庭50元/月·套，城镇低收入家庭100元/月·套，城镇中等偏下收入家庭、新就业职工、稳定就业外来务工人员、我县乡镇进城务工人员200元/月·套。

各乡镇驻村公租房，组织、教育、卫生等部门建设的干部周转房由各乡镇、各部门具体管理，均为基层工作人员和“访惠聚”工作人员居住，租金不予收取。

**第二十六条** 政府投资建设的公租房租金按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理，租金收入专项用于偿还公租房贷款本息及维修养护、管理等。

公租房维修养护和运营管理费用主要通过公租房租金收入及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。

第五章 使用和退出

**第二十七条** 公租房的所有权人或管理人不得改变公租房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。承租人不得随意装修、改变公租房结构及用途，严禁长期空置、转租、转借。

**第二十八条** 社区、吉木萨尔县城市管理综合服务中心定期复核承租人对公租房的使用和家庭变化情况，维护承租人合法权益。承租人在租赁期限内死亡的，经复核家庭仍符合公租房申请条件的，家庭可按规定推举新的承租人重新签定租赁合同；家庭无共同申请人的，租赁合同自动终止收回所承租的公租房。承租人为孤寡老人（无子女）因病等特殊原因死亡的，其所居住公租房期问所产生的各项费用（租金、物业费、采暖费等）由县财政承担。公租房空置期间产生的各项费用（租金、物业费、采暖费等）由县财政承担。

**第二十九条** 对违规使用公租房或不再符合保障条件的承租人，综合运用按市场价上调租金、信用约束、司法追究等多种方式，提升退出管理效率。

**第三十条** 公租房承租人有下列行为之一的，应当退出公租房，解除合同，取消保障资格:

（一）转借、转租或擅自调换承租公租房的；

（二）改变所承租公租房用途的；

（三）破坏或者擅自装修所承租的公租房，拒不恢复原状的；

（四）在公租房内从事违法活动的；

（五）恶意拖欠公租房租金等费用长达6个月以上的；

（六）无正当理由连续6个月以上闲置公租房的；

（七）合同期满未申请续租或经审核不再符合保障条件的；

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

（九）其他违反国家法律法规和政策、规定的。

因违反第二十九规定产生的相关费用由公租房承租人自行承担。

**第三十一条** 因取消保障资格需腾退公租房的承租人，须在取消保障资格之日起三十日内退回所承租的公租房，在规定期限内退出确有困难的，可以申请最长不超过6个月的延长租住期，延长期内正常收取租金。承租人应退出拒不腾退公租房的，按合同约定处理，必要时可依法向人民法院提起诉讼。

因违反第三十条规定取消保障资格的申请人及共同申请人五年内不得再次申请公租房。

**第三十二条** 退房手续办理流程：

（一）承租人持当年缴纳暖气费、物业费票据和《吉木萨尔县公租房租赁合同》到县住建局领取退房通知单；

（二）承租人持退房通知单前往所居住公租房社区进行退房备案；

（三）承租人与吉木萨尔县城市管理综合服务中心工作人员共同前往小区物业进行退房登记，承租公租房腾空搬离后，由工作人员会同物业工作人员对其房屋进行查验，如室内设施设备出现破损或室内墙壁污染、地面卫生不整洁等情况，按租赁合同约定处理；

（四）经查验退回公租房室内设施设备完好，室内卫生干净整洁，由工作人员负责收回承租人所居住公租房钥匙、水卡、电卡、气卡（如卡里还有剩余金额，则在下一个承租人入住时由物业收取卡里费用并通知上一住户领取）。

第六章 监督管理

**第三十三条** 吉木萨尔县城市管理综合服务中心设立公租房使用、管理、服务举报投诉电话、信箱等，畅通群众反映诉求的渠道。

第七章 法律责任

**第三十四条** 公租房主管部门及其工作人员在公租房管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊以及申请人、承租人等违反公租房管理有关规定的，按照《公租房管理办法》（住建部令第11号）的有关规定进行处理。

**第三十五条** 本细则自发布之日起执行。