

غۇلجا شەھەرلىك خەلق ھۆكۈمىتى ئىشخانىسى ھۆججىتى

# 伊宁市人民政府 办公室文件

伊市政办〔2019〕242号

## 关于印发《伊宁市公共租赁住房管理 办法》的通知

伊宁园区、边合区、南岸新区管委会，各乡（镇）人民政府、街道办事处，各委、办、局：

《伊宁市公共租赁住房管理办法》已经伊宁市第十七届人民政府2019年度第十一次常务会议研究通过，现印发你们，请认真遵照执行。



# 伊宁市公共租赁住房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强对公共租赁住房管理，完善我市住房保障体系建设，推进城乡统筹发展，解决城市住房困难群体的住房问题，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第11号令）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《住房和城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》（建保〔2014〕91号）、《新疆维吾尔自治区公共租赁住房管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 伊宁市行政辖区内公共租赁住房（以下简称公租房）的分配、运营、使用、退出、管理及监督，适用本办法。

**第三条** 本办法所称公租房，是指市政府投资并提供政策支持，由政府或具备条件的企业、单位和社会组织投资建设、筹集，纳入政府统一管理，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、中等偏下收入无房及住房困难家庭，在本市行政企事业单位就业无房职工和外来务工人员出租的政策性住房。

公租房只能租赁，不得出售。

**第四条** 市住房和城乡建设局（以下简称“住建局”）负责本市内公共租赁住房人员资格审核、房屋分配全过程的监督、

政策制定、业务培训及管理工作的监督指导；

伊宁市保障性住房投资建设管理有限公司（以下简称“保障房公司”）负责公共租赁住房新建、回购、保障性住房信息化建设、摇号分配、档案建立、入住办理、租赁合同签订、租金收缴、人员核查清退、房屋调整、房屋维修、养护、日常巡查、动态核查等日常管理工作。

## 第二章 保障对象

**第五条** 公租房的保障对象主要为符合条件，具备完全民事责任能力及租金支付能力的城镇低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭、符合条件的本市行政企事业单位就业无房职工、在本市有稳定就业的外来务工人员。

本市无住房的残疾人、复转军人、符合国家计划生育政策的家庭、见义勇为人员、市人民政府、企业、行政事业单位引进的特殊专业人才和在本市工作的全国、省部级劳模、全国英模、奋战在反恐维稳、脱贫攻坚第一线的等各级人民政府认定的特殊群体，优先予以保障。

## 第三章 保障方式

**第六条** 公租房保障方式分为实物保障和租赁补贴。租赁补贴由住房保障办公室委托乡镇（街道）采取按年发放的形式予以发放。

本办法所称租赁补贴，是指政府为解决城市住房保障对象住房问题，发放租金补贴给住房保障对象，由保障对象自行租赁社会房屋居住。

**第七条** 公租房配租建筑面积标准：多层套型建筑面积控制在 60 平方米以内，高层套型建筑面积控制在 72 平方米以内。具体保障面积标准按当年房源供应面积可适当调整，配租面积超出保障标准的，差额部分面积按市场租金标准收取。

**第八条** 公租房配租面积应与申请家庭的人数相对应。2 人以下（含 2 人）家庭原则上配租建筑面积 30 平方米以上 40 平方米以下的住房；3 人户家庭原则上配租建筑面积 40 平方米以上 50 平方米以下的住房；4 人以上（含 4 人）家庭可配租建筑面积 50 平方米以上 60 平方米以下的住房。

#### 第四章 申请条件

**第九条** 申请公租房或发放租赁补贴可以家庭或单身居民作为基本申请单位。

以家庭为申请单位时，每个家庭确定 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员为申请人，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，符合住房保障条件的成年子女可以作为共同申请人一并申请。

单身人士（年满 23 周岁）申请公共租赁住房时以本人为申请人。

未婚人员、离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来我市工作的人员可以作为单身居民申请。

多个单身居民可采取合租方式申请成套的公共租赁住房。多人合租的，合租人均需符合申请条件，并确定1人为申请人，其他人为共同申请人。申请人和共同申请人只限申请承租1套公租房。

**第十条** 申请公租房的城镇低保家庭，必须同时符合下列条件：

（一）被伊宁市民政局部门认定为城镇低保家庭；

（二）具有本市常住城镇户口，无自有产权住房。

城镇低保家庭申请公共租赁住房时，需提供以下资料：

（1）《伊宁市公共租赁住房申请表》；

（2）低保证；

（3）租住他人住房的还需提供《房屋租赁证》或社区出具的现住房情况证明；

（4）无房证明（伊宁市住建局查询出具）；

（5）申请人及共同申请人身份证复印件、户口簿复印件；

（6）结婚证、离婚证复印件或人民法院生效的判决书、调解书等法律文书（附法院出具的生效法律文书证明）。

**第十一条** 申请公租房的城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭，必须同时符合下列条件：

(一) 申请人及共同申请人人均收入情况符合本市确定的中等偏下收入认定标准;

(二) 无自有产权住房。

城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭申请公租房需提供以下资料:

(1) 《伊宁市公共租赁住房申请表》;

(2) 租住他人住房的还需提供《房屋租赁证》或社区出具的现住房情况证明;

(3) 无房证明(伊宁市住建局查询出具);

(4) 申请人及共同申请人身份证复印件、户口簿复印件;

(5) 结婚证、离婚证复印件或人民法院生效的判决书、调解书等法律文书(附法院出具的生效法律文书证明)。

**第十二条** 本市行政企事业单位就业无房职工家庭申请公租房的,应同时具备以下基本条件:

(一) 在本市就业并与用人单位签订劳动合同满1年或缴纳社会保险满1年以上(含1年);

(二) 申请人及共同申请人在本市无自有产权住房。

本市行政企事业单位就业无房职工家庭申请公共租赁住房需提供以下资料:

(1) 《伊宁市公共租赁住房申请表》;

(2) 《劳动合同》;

(3) 社保证明;

- (4) 无房证明（伊宁市住建局查询出具）；
- (5) 申请人及共同申请人身份证复印件、户口簿复印件；
- (6) 结婚证、离婚证复印件或人民法院生效的判决书、调解书等法律文书（附法院出具的生效法律文书证明）。

**第十三条** 在本市稳定就业的外来务工人员申请公租房，必须同时符合下列条件：

- （一）申请人及共同申请人均办理了《居住证》；
- （二）与用工单位签订1年以上并经劳动保障部门备案的劳动合同，或在本市连续缴纳养老保险1年以上（含1年）；
- （三）申请人及共同申请人在本市无自有产权房屋。

稳定就业的外来务工人员申请公租房时，需提供以下资料：

- (1) 《伊宁市公共租赁住房申请表》；
- (2) 《劳动合同》或缴纳社保证明材料；
- (3) 申请人及共同申请人的《居住证》；
- (4) 无房证明（伊宁市住建局查询出具）；
- (5) 申请人及共同申请人身份证复印件、户口簿复印件；
- (6) 结婚证、离婚证复印件或人民法院生效的判决书、调解书等法律文书（附法院出具的生效法律文书证明）。

**第十四条** 申请人应向有关部门如实申报家庭住房、人口、收入和财产状况及其他有关信息，对申报材料的真实性承担法律责任，并书面同意有关部门核实其申报信息。

申请人对提交的申请材料的真实性负责，凡未如实申报的，

一经查处，取消其保障资格，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。

## 第五章 审核程序

**第十五条** 申请公租房的家庭以户为单位，户的确定标准如下：

（一）以本人户籍所在地公安部门核发的户口簿为准，一簿一户；

（二）已婚子女与父母同户籍且住房困难的，可按分户对待，独立申请；

（三）离异、丧偶后携子女与父母同住且与父母同户籍的，可按分户对待，独立申请；

（四）年满 23 周岁，与父母亲同户籍且住房困难的，可按分户对待，独立申请。

**第十六条** 住房困难家庭是指申请人家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米，计算方法为：人均住房建筑面积=住房建筑面积÷申请家庭户籍人口数。

**第十七条** 市住房保障办公室委托社区（单位）、街道办事处或乡（镇）人民政府，实施公租房、租赁补贴的申请、受理、审核工作。

本市行政事业单位就业无房职工家庭申请公租房，按照本单位初审、上一级主管单位复审后，报市住房保障办审核。

城镇低保、低收入，中等偏下收入家庭、外来务工人员家庭申请、受理、审核工作参照以下程序进行：

（一）申请人向社区提交的申请资料，由社区收集、汇总、并对申请人家庭收入、财产、住房等状况进行调查核实，经初审合格后3个工作日在辖区（单位）进行公示，公示期不少于7天。经公示无异议的，报街道办事处或乡（镇）人民政府。

（二）经街道办事处或乡（镇）人民政府对社区（村）上报的申请人家庭收入、财产、住房等状况进行调查复核，经调查核实符合条件的，3个工作日在街道办事处或乡（镇）人民政府进行公示，公示时间不少于7日；审核申请资料不齐全的，应当一次性书面告知需要补正的材料。公示期满，对公示无异议或者经查证异议不成立的，将复审意见和申请材料报市住房保障办公室。经调查核实不符合条件的，应当书面通知申请人。

（三）市住房保障办公室应在收到申请材料和审查意见的5个工作日内，对资料的完整性进行最终审核。审核不合格的，市住房保障办公室应书面通知街道办事处或乡（镇）人民政府；审核合格的，市住房保障办公室在伊犁日报、政府网站等媒体上公示。自公示之日起7日内，对公示无异议或者经查证异议不成立的，由住房保障办公室登记为轮候对象。

**第十八条** 申请人对终审结果有异议的，可在收到决定之日起15日内向市住房保障办公室申请复核，市住房保障办公室应当在受理后30日内做出复核决定。

**第十九条** 轮候对象按规定时间、地点统一参加公开摇号选房。领取配租确认通知书的申请人应在通知书规定期限内，到保障房公司指定的地点签订《伊宁市公共租赁住房租赁合同》，逾期不办理的，视为自动放弃。

## **第六章 分配和轮候**

**第二十条** 公租房分配由伊宁市保障房公司组织实施，将公租房房源、参与分配条件、分配方案、本批次符合条件的轮候对象等信息予以公开，接受社会监督。

**第二十一条** 市住房保障办公室应根据实际情况，合理确定轮候期。公租房保障对象在轮候期内可申请享受租赁补贴。

**第二十二条** 多层楼房的房源底层应优先面向行动不便的残疾人、老年人等保障对象分配。优先分配的具体方案由保障房公司制定，并向社会公布。

**第二十三条** 轮候期间，申请人住房情况发生变化，不再符合住房保障条件的，市住房保障办公室取消其轮候资格，说明理由，并书面告知申请人。

**第二十四条** 保障房公司根据房源数量和轮候对象数量，研究制定具体分配方案，分配方案应当明确如下内容：

（一）房源情况。包括房源数量、户型面积、所在地点等信息；

（二）公租房租金价格、租赁补贴标准；

- (三) 分配采取的具体方式;
- (四) 分配过程的相关程序与基本规则;
- (五) 其他规定。

**第二十五条** 公租房通过摇号或者抽签的方式分配，并体现嵌入式居住和各民族居民和谐共居的要求。具体分配方式由保障房公司结合实际确定。

**第二十六条** 公租房分配过程应公开进行，由公证机构予以公证，接受纪检监察机关的监督，并邀请媒体、摇号代表及新闻媒体监督。

**第二十七条** 分配结果确定后，保障房公司与保障对象签订公租房租赁合同。发放租赁补贴的，由市住房保障办公室与保障对象签订租赁补贴发放协议，明确双方当事人的权利义务。

**第二十八条** 获得实物配租资格的保障对象无正当理由 20 天内未办理入住手续的，视为自动放弃实物保障，取消此次实物配租。

## 第七章 租金标准和管理

**第二十九条** 申请人的收入认定：由市住房保障办公室会同市民政部门、人社部门对本市中等偏下收入认定标准。并根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数等因素的变化定期调整，报本级人民政府批准后向社会公布。

本市行政企事业单位就业无房职工、在本市稳定就业的外来务工人员、市人民政府、国有企业、行政事业单位引进的特殊专业人才和在本市工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上（战时荣立三等功以上）复转军人住房困难家庭申请公租房，不受收入规定限制。

**第三十条** 市住建局（住房保障办公室）会同发改委，结合本市经济发展水平、财政承受能力、住房市场租金水平、建设与运营成本、保障对象支付能力等因素，建立公租房的租金定价机制，租金标准实行动态管理，每 2 年制定并公布一次。住房保障对象租赁期间按分类计租、分层保障政策交纳租金。

**第三十一条** 超过公租房住房保障规定面积部分按照市场租金标准收取租金；市场租金指导价由市住建局会同发改部门，根据市场调查测定，报市人民政府批准后公布执行，原则上 2 年调整一次。

**第三十二条** 由于计划保障对象达不到预期造成公租房滞租的，经市住房保障办对外公示 10 日无质疑情况的，可调整用于扶贫搬迁、文化教育等重大项目的安置或周转用房，也可在有需求前，暂按市场价格向社会出租，市场租赁住房的租赁合同一般为 1 年。

**第三十三条** 政府投资建设的公租房租金收入以及公租房配建经营性用房及配套公共设施设备的经营收入实行“收支两条线”管理，专项用于公租房在预定使用期限内正常使用所必

须的管理、维修、养护、更新、改造、物业管理以及偿还公租房贷款等支出。后期管理费用不足部分应列入市财政预算。

## 第八章 调整和正常退出

**第三十四条** 市保障房公司应会同财政、人社、公安、税务、市场监管、民政等部门，每年定期核查保障对象住房、家庭人口、收入、财产等变化情况，进行动态管理。

**第三十五条** 保障性租赁住房的租赁合同一般为 2 年。合同或协议期满，需继续申请住房保障的，应在合同或协议期满前 90 日内提出申请。

**第三十六条** 公租房承租人因收入、财产增加，仍符合保障条件的，应根据收入、财产等条件变化情况重新签订租赁合同（租金调整）协议，并按新合同约定缴纳租金。

**第三十七条** 公租房承租人因重大疾病、常年生病就医、就业、子女就学等原因需要调换或互换承租的公租房的，由市保障房公司受理。经审核符合条件的，应予以调整。

**第三十八条** 承租人在本市有其他住房的，应当退出公租房。

**第三十九条** 已领取租赁补贴或承租公租房的住房保障对象，有下列行为之一的，解除保障合同，停止发放租赁补贴或退出公租房：

（一）提供虚假证明材料等方式取得租赁补贴的；

(二) 因家庭收入、住房等情况发生变化, 不再符合规定条件的;

(三) 其他违反国家、自治区法律法规和政策规定的。

违反本条规定, 保障对象通过提供虚假证明材料等方式取得租赁补贴的, 应退还已发放的租赁补贴。

**第四十条** 市住房保障办公室作出调整、终止或取消住房保障的决定后, 应当在 10 日内通知承租人, 说明理由。承租人对调整、终止或取消其住房保障的决定有异议的, 可在收到决定之日起 15 日内向市住建局申诉, 住建局在受理申诉后 30 日内做出复查决定。

经复查, 如异议不成立的, 承租人应当在 30 日内腾退承租的公租房。

**第四十一条** 因实物保障终止, 需腾退公租房的, 承租人由于特殊情况无法在规定期限内退房的, 给予一定的过渡期, 过渡期一般不超过 2 年, 过渡期内按市场租金价格缴纳租金。

## 第九章 住房使用和物业服务

**第四十二条** 已建成的公租房应依法进行不动产登记。房屋登记机构在办理公租房不动产登记时, 应在不动产登记簿及不动产权证书附记栏中注明“公共租赁住房”字样。

**第四十三条** 市保障房公司负责公共租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋及配套设施正常使用。因承租人原因造成住房及房内配套设施设备损坏的，应承担赔偿责任。

**第四十四条** 市保障房公司在项目前期应当制定公租房小区物业管理规约，提倡使用前期物业管理规约示范文本，并依法约定如下事项：

- （一）物业的基本情况；
- （二）承租人的权利；
- （三）承租人应当履行的义务；
- （四）物业使用原则；
- （五）物业的维修养护；
- （六）违反临时管理规约应当承担的责任。

上述规约由市保障房公司和承租人在订立《伊宁市公共租赁住房租赁合同》时一并签订，双方应共同遵守。

**第四十五条** 物业费、水费、电费、暖气费、燃气使用费、通信费、宽带上网费、有线电视收视维护费等应当由承租人承担的费用，由物业、供水、供电、供热、供气、电信、广电等服务单位向公租房承租人直接收缴。

**第四十六条** 公租房项目未分配房源，其物业服务费用、暖气费用、管理费用列入财政预算。

**第四十七条** 公租房物业服务管理收费标准，参照国家和自治区物业管理有关规定，由市住建局会同价格主管部门根据

政府指导价，结合本地实际情况，可进行相应调整。

**第四十八条** 配建的公租房建设单位和市保障房公司在公租房建设收购协议中约定公租房交付后的物业服务费承担及支付方式。

**第四十九条** 政府投资建设的公租房，由保障房公司通过招标或者协议方式选聘社会信誉好的物业服务企业实施专业化物业管理，并签订物业服务合同，合同期限一般不超过3年。

**第五十条** 承接公租房项目物业服务的企业应当按照国家、自治区物业服务管理规定实施物业管理。按合同约定履行维护小区环境卫生、维护公共秩序、安全防范，提供共有部分、共用设施设备的使用管理、维护养护等服务。

**第五十一条** 物业服务企业应当按照国家、自治区物业管理有关规定，增强服务意识，规范服务行为，提高服务质量。在小区内公开服务项目、服务标准、服务费标准、管理规约等内容，定期收集住户的意见和建议，及时制止违章搭建、改变房屋用途或者擅自拆改房屋等行为。

物业服务企业发现保障性住房转租、转借、转让、出租、调换、经营等情形，应及时报告保障房公司。

## 第十章 监督管理

**第五十二条** 市住房保障办公室应建立公共租赁住房 and 保障对象档案，详细记载保障对象的申请、审核、轮候、住房租

赁补贴的发放等情况，并将审核合格的保障对象资料及时移交保障房公司。保障房公司应建立保障对象的实物配租档案。

**第五十三条** 市住房保障办公室及保障房公司应设立公租房使用、管理、服务举报电话、信箱等，畅通住户反映诉求的渠道。

## 第十一章 法律责任

**第五十四条** 社区(单位)、街道办事处(管委会)或乡(镇)人民政府及市住建局及公租房运营管理单位的工作人员，在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权开具虚假证明、玩忽职守、徇私舞弊的，按照《公共租赁住房管理办法》(住建部第11号令)第三十三条的规定给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十五条** 市住建局对本市公租房管理工作进行指导监督。各街办、乡镇及承租人单位负责本辖区公租房申请人的资格审核，负责各自不符合条件承租人的清退工作，配合住建局对公租房的租赁进行动态管理。

**第五十六条** 公租房所有权人及受托运营管理单位违反本办法，有下列行为的，按照《公共租赁住房管理办法》(住建部第11号令)第三十四条追究责任：

- (一) 向不符合条件的对象出租公租房的；
- (二) 未履行公租房及其配套设施维修养护义务的；

(三) 改变公租房及配套设施性质、用途的。

**第五十七条** 申请人隐瞒、虚报或者伪造家庭住房、人口、收入、财产状况及其它有关不实信息骗取公租房的，收回公租房。除按市场价补交承租期间租金外，记入信用档案，五年内不得再次申请。并按《公共租赁住房管理办法》（住建部第11号令）第三十五条的规定追究责任。

**第五十八条** 承租人倒卖、转租公租房的，除按相关规定追究法律责任和经济处罚外，记入信用档案，终生不得承租公租房。

**第五十九条** 承租人有下列行为的，收回公租房，造成损失的，承担赔偿责任。并记入信用档案，五年内不得再次申请。

(一) 转借、转租、转让、交由他人居住或擅自调换公租房的；

(二) 改变公租房用途的；

(三) 破坏公租房主体、承重结构及设施的；

(四) 无正当理由连续6个月闲置公租房的；

(五) 无正当理由连续拖欠租金经催告仍不缴纳的；

(六) 在公租房内从事违法、违规活动的。

**第六十条** 承租人不符保障资格，由市保障房公司作出腾退公租房决定并书面通知承租人。承租人不执行决定的，由市保障房公司依法通过诉讼方式解决，并记入信用档案，五年内不得再次申请承租公租房。

**第六十一条** 承租人腾退公租房前，必须结清应由承租人承担的费用，拒不交费的，由相关单位或部门依法追缴。并对拒不交费的承租人记入信用档案，五年内不得再次申请承租公租房。

## 第十二章 附则

**第六十二条** 本办法由伊宁市住建局负责解释。

**第六十三条** 本办法自发布之日起实施，凡与本办法规定不一致的按本办法执行。《伊宁市保障性住房建设分配管理办法》同时废止。

---

抄送：市委办、人大办、政协办。

---

伊宁市人民政府办公室

2019年9月17日印发

---