**呼和浩特市公共租赁住房管理办法**

（2012年4月25日呼和浩特市人民政府令第1号公布 自2012年5月10日起施行）

第一章 总 则

第一条 为完善多层次住房供应和保障体系，规范公共租赁住房管理，根据国家有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市城市规划区范围内公共租赁住房的规划、建设、分配、使用及管理。

本办法所称公共租赁住房，是指政府投资或者提供政策支持，限定户型面积和租金水平，供给城市中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和在本市稳定就业的外来务工人员租住的保障性住房。

第三条 发展公共租赁住房应当遵循政府主导、社会参与，因地制宜、协调发展，统筹规划、分步实施，公开公平、严格监管的原则。

第四条 市住房保障房屋管理部门是本市公共租赁住房管理的行政主管部门。

发展改革、城乡建设、规划、国土资源、财政、民政、公安、人力资源社会保障、监察、土地收储等部门和机构，根据各自职责，协同做好公共租赁住房管理工作。

第二章 规划建设和房源筹集

第五条 市住房保障房屋管理部门会同市发展改革、规划、国土资源、城乡建设等部门，编制公共租赁住房发展规划和年度建设计划，报市人民政府批准后实施。

第六条 公共租赁住房的房源包括：

（一）政府投资或者国有投资公司建设的房屋；

（二）普通商品住房和经济适用住房中配套建设的房屋；

（三）政府从市场上购置或者租赁的房屋；

（四）由廉租住房和公有住房按照有关规定转换的房屋；

（五）社会捐赠及其他渠道筹集的房屋。

第七条 新建公共租赁住房采取集中建设或者配套建设的方式进行。

公共租赁住房实行“谁投资、谁所有”的原则，投资者权益可以依法转让。

第八条 新建商品住房和经济适用住房建设项目，应当按照土地出让合同或者划拨土地相关文件的要求，配建2%-7%的公共租赁住房，具体比例在土地出让挂牌时由市政府明确。配建的公共租赁住房应当和房地产开发项目同时竣工，且经过初装修具备居住条件，通过验收的，由市住房保障房屋管理部门向符合条件的公共租赁住房申请人出租。

第九条 政府投资建设的公共租赁住房，建设用地实行行政划拨；国有投资公司和其他企业投资建设的公共租赁住房，建设用地采取出让方式供地，公共租赁住房的套型、建设标准和设施配套条件等经市住房保障房屋管理部门确定后作为土地供应的前置条件。

第十条 新建的公共租赁住房，单套建筑面积以40平方米左右的小户型为主；以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应当符合宿舍建筑设计规范，最大不超过80平方米。

第十一条 以出让方式供地建设的公共租赁住房项目，规划部门应当允许配建一定比例的商业用房，用于补充公共租赁住房建设资金。

配建的具体比例应当在土地出让挂牌时由市政府明确。

第十二条 国有投资公司和其他企业投资建设的公共租赁住房未经市住房保障房屋管理部门批准，不得擅自出售。市住房保障房屋管理部门根据全市公共租赁住房建设情况和社会需求情况，制定公共租赁住房上市交易管理办法，报市人民政府批准后实施。

第十三条 政府投资建设或者购置公共租赁住房所需资金除国家、自治区安排的专项补助资金外，其余按照公共租赁住房年度建设计划，由市、区财政予以保障。

第十四条 政府所有的公共租赁住房租金收入，应当入同级国库，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款及公共租赁住房维修。

企业所有的公共租赁住房，租金收入归企业所有。

第十五条 公共租赁住房建设项目，可以享受国家、自治区和本市的公共租赁住房建设专项补贴资金。

本市的公共租赁住房建设项目专项补贴资金标准，结合项目用地出让净收益和项目规划指标情况研究确定，市政府结合房地产市场情况适时进行调整。

第十六条 建设和交易公共租赁住房，其税收优惠按照国家相关政策执行，并免收城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金。

第三章 准入管理

第十七条 申请公共租赁住房以家庭或者独立生活的个人为申请单位。家庭申请的，每个家庭确定一人为申请人，其他家庭成员为共同申请人；个人申请的，以本人为申请人。每个申请单位只限申请承租1套公共租赁住房。

第十八条 城市中低收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应当符合下列条件：

（一）家庭成员之一拥有本市户籍，且在本市实际居住；

（二）家庭人均月收入低于城市居民最低生活保障标准的7倍；

（三）无住房且未租住公有住房并未享受其他住房保障政策。

已通过廉租住房资格审核正在轮候的家庭，可直接到户籍所在地街道办事处或者乡镇人民政府申请轮候公共租赁住房。

第十九条 新就业无房职工申请公共租赁住房，应当符合下列条件：

（一）年满18周岁；

（二）拥有本市户籍；

（三）与用人单位签订劳动合同并进行就业登记；

（四）在本市无私有住房、未租住公有住房且父母住房困难并未以家庭申请任何住房保障；

（五）月收入低于城镇居民最低生活保障标准的7倍。

第二十条 在本市稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房，应当符合下列条件：

（一）与用人单位签订劳动合同并进行就业登记，同时取得本市居住资格；

（二）在本市连续缴纳社会保险费达到2年以上；

（三）在本市无住房；

（四）人均月收入低于城镇居民最低生活保障标准的7倍。

第二十一条 申请承租公共租赁住房，应当提供下列材料：

（一）承租公共租赁住房申请书；

（二） 家庭成员身份证和户口簿或者其他居住证明；

（三）家庭收入情况、就业情况、缴纳社会保险费证明和居住资格证明；

（四）住房状况材料；

（五）婚姻状况证明。

第二十二条 申请承租公共租赁住房，按照下列程序办理：

（一）申请人向户口所在地街道办事处、乡镇人民政府或者所在的用人单位提交书面申请和相关材料（上述街道办事处、乡镇人民政府、用人单位为受理单位，并进行初审）， 填写自我保证声明，并签订《委托核查授权书》。受理单位对申请人家庭人口、住房状况和收入状况进行初步核查，在受理后15个工作日内提出初审意见。经初审符合条件的，应当将申请人的基本情况（包括收入、住房等）在申请人的户籍所在地、实际居住地、所在单位进行公示，公示期限为10日。公示期间无异议，或者虽有异议但经审核异议不成立的，报区住房保障房屋管理部门和区人力资源社会保障部门，对不符合申请条件的，街道（乡镇）、用人单位应当书面告知申请人；

（二）区住房保障房屋管理部门、区人力资源社会保障部门应当自收到初审材料之日起10个工作日内，分别对申请人的家庭住房情况和收入情况是否符合规定条件提出审核意见。并将符合条件的申请材料与审核意见转送市民政部门进行经济收入状况比对；

（三）市民政部门应当自收到转送的申请材料与审核意见之日起15个工作日内，对申请人的家庭收入是否符合规定条件提出审核意见，并将核对结果反馈至区住房保障房屋管理部门。经审核符合条件的，报市住房保障房屋管理部门审批，经审核不符合申请条件的，区住房保障房屋管理部门应书面告知申请人；

（四）市住房保障房屋管理部门应当综合住房状况和收入状况，在5个工作日内完成审批，予以公示，公示期限为7天。经公示无异议或者异议不成立的，由市住房保障房屋管理部门予以登记，书面通知申请人或所在的用人单位，并在当地媒体发出相关公示公告，适时配租公共租赁住房；

（五）用人单位接到通知的，及时组织配租对象与市住房保障房屋管理部门签订租赁合同，办理入住手续。用人单位应当对申请人提交材料的真实性负责，并出具《承租公共租赁住房担保书》。

第二十三条 引进的特殊专业人才、县级以上人民政府确定的见义勇为有功人员及其家属、伤残军人以及荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭，按属地申请公共租赁住房，不受收入限制。

第四章 配租管理

第二十四条 公共租赁住房租金标准由市住房保障房屋管理部门会同市物价、财政部门，依据本市经济发展水平、 供应对象支付能力以及商品住房市场租金水平等因素确定，具体价格控制在市场租金水平的70%以内。

公共租赁住房租金标准按年度实行动态调整，市住房保障房屋管理部门每年向社会公布一次。

第二十五条 市住房保障房屋管理部门依据公共租赁住房房源情况，对在规定时限内登记的取得入住资格的申请人按照批准顺序分批组织摇号选房，对本次摇号未能获得配租的申请人自动进入下一轮摇号。住房选定后，与住房保障房屋管理部门或者产权单位签订《呼和浩特市公共租赁住房租赁合同》。

符合承租条件的家庭成员中含有优抚对象、65周岁以上老人、残疾人员、患大病人员的，符合廉租住房条件的或者被拆迁的家庭在拆迁过渡期内可优先分配公共租赁住房，不受轮候顺序限制。

产权单位与承租人签订《呼和浩特市公共租赁住房租赁合同》的，应当报市住房保障房屋管理部门备案。

第二十六条 《呼和浩特市公共租赁住房租赁合同》为格式合同，合同期限最长不超过5年。合同中应当明确下列内容：

（一）房屋的位置、朝向、面积、附属设施和设备状况；

（二）租金及其支付方式；

（三）物业管理费、水电费等费用的支付方式；

（四）房屋用途和使用要求；

（五）租赁期限；

（六）房屋维修责任；

（七）停止公共租赁住房保障的情形；

（八）违约责任及争议解决办法；

（九）其他约定。

第二十七条 应当在租赁合同中明确，在本市稳定就业的新就业无房职工及外来务工人员的所在单位建立租金支付或者租金汇缴制度；承租人拖欠租金和其他费用的，通报其单位，可以从其工资收入中直接划扣。

第二十八条 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或者闲置，也不得用于从事其他经营活动。

第二十九条 已申请并经审核符合公共租赁住房条件的申请人未按规定参加选房或者拒绝使用选定住房的，视同放弃承租资格，两年内不得再次申请。

第三十条 有下列情形之一的，承租人应当退出公共租赁住房，合同自动终止。确有特殊困难的，给予3个月的过渡期，过渡期内，按照同区域同类住房市场租赁价格收取租金。过渡期满后仍不退出的，承租人应按合同约定承担违约责任，由出租人依法向人民法院提起诉讼，申请强制执行：

（一）合同期满终止租赁合同的；

（二）合同期限内，自愿退出公共租赁住房而解除合同的；

（三）通过购买、继承、受赠、租赁等方式在本市获得其他住房的；

（四）获得其他形式政策性住房保障的；

（五）租赁期内超过本办法规定的收入标准的；

（六） 其他不符合公共租赁住房申请条件的。

第三十一条 合同期满仍符合租赁申请条件并愿意继续承租的，承租人应当在合同期满前3个月内提出申请，按照本办法第二十二条规定的程序进行审核，符合条件的，签订续租合同。

第三十二条 承租人应当爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自改变房屋结构。因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，应当负责维修或者赔偿。

第三十三条 承租人应当按时缴纳政府规定的公共租赁住房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务等费用。

第三十四条 政府直接投资建设的公共租赁住房小区物业管理，由市住房保障房屋管理部门组建或者选聘的物业服务公司承担，物业费标准由市住房保障房屋管理部门会同市价格管理部门核定。配建及以其他方式建设的公共租赁住房物业管理按照《物业管理条例》的规定执行。

第三十五条 加强公共租赁住房的社会服务和管理。公安、人口计生、住房保障房屋管理等部门应会同街道办事处（或乡镇人民政府）、社区居委会共同加强对公共租赁住房居住群体的人口、治安、计生等服务管理，加大巡查力度。

第五章 监督管理

第三十六条 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公共租赁住房，其行为记入信用档案，5年内不得申请公共租赁住房：

（一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房资格的；

（二）出借、转租公共租赁住房的；

（三）改变公共租赁住房结构或者使用性质，严重影响房屋安全的；

（四）承租人无正当理由连续空置6个月以上的；

（五）拖欠租金累计6个月以上的；

（六）在公共租赁住房中从事违法活动的；

（七）违反租赁合同约定的其他情形。

第三十七条 用人单位出具虚假证明材料的，由市住房保障房屋管理部门处以500元以上1000元以下罚款，并依法计入企业征信记录。

第三十八条 违反本办法规定，擅自提高公共租赁住房租金标准的，由价格主管部门依法查处。

第三十九条 房地产中介机构为公共租赁住房接受委托代理转让、出租或者转租的，由市住房保障房屋管理部门给予处罚。

第四十条 住房保障房屋管理部门或者其他有关部门工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害公共租赁住房申请人、承租人合法权益的，由其所在单位或者上级主管部门给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十一条 各旗、县人民政府可以结合本地实际情况，参照本办法执行。

第四十二条 本办法自 2012年5月10日起施行。