

木县政办规〔2024〕5号

**木垒哈萨克自治县人民政府办公室  
关于印发《木垒哈萨克自治县公租房管理实施  
细则》的通知**

各乡（镇）人民政府、县人民政府各组成部门、各直属机构：

《木垒哈萨克自治县公租房管理实施细则》，经自治县第十八届人民政府第十一次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

木垒哈萨克自治县人民政府办公室

2024年11月15日

# 木垒哈萨克自治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。根据《公租房管理办法》（住建部令第11号）《自治区公共租赁住房管理办法（试行）》（新政办发〔2019〕124号）等有关规定，结合我县实际，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木垒县稳定就业外来务工人员出租的保障性住房。

**第三条** 自治县公租房的申请、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、长期租赁等方式筹集。公租房筹集应严格执行国家有关政策和《自治区保障性住房建设标准》（试行）（新建标002-2012）。

**第五条** 自治县住房保障管理部门负责对全县公租房的监督管理工作。县公安局、民政局、各乡镇人民政府、社区（村）照职责分工，协同做好公租房的相关工作。

县公安局具体负责做好申请保障家庭车辆信息审核工作。

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，经报请政府批准后向社会公布，协同县住房保障管理部门做

好本县低保住房困难家庭住房保障工作。

各乡镇人民政府、社区（村）住房保障干事负责收集本行政区域内公租房的申请受理、资格审查公示、提交上会、分配入住工作，配合县住房保障管理部门做好公租房使用日常监督检查。

**第六条** 公租房只能租赁不得出售，不得违规转为商品住房或变相用公租房的支持政策发展商品住房。

公租房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得从事其他经营活动。

## **第二章 保障对象与保障目标**

**第七条** 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，新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员。

我县结合实际情况，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、有组织转移劳动力等新就业无房职工有序纳入公租房保障范围。

**第八条** 符合条件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，见义勇为人员、新市民等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。对中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、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** 同时具备下列条件的中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工、外来务工人员家庭，可以申请公租房：

（一）在本县无自有产权住房且未租住公共租赁住房；

（二）家庭人均年收入低于上一年度城镇居民人均可支配收入标准，公职人员月收入在 5500 元以下；

（三）新就业无房职工和城镇稳定就业的外来务工人员在申请地取得了《居住证》；

（四）申请人及家庭成员名下无使用车辆或者拥有使用车辆核定价值（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，超过两年的委托鉴定评估机构评估结果予以认定）；

（五）已与用人单位签订 2 年以上劳动（聘用）合同。

**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；

（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(因重大疾病致贫转让自有房产后出现住房困难的家庭除外);

(五)已享受公租房,申请人和配偶离异未满3年,其离异的配偶方未另组建家庭再次申请公租房的;

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

**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)《城镇最低收入家庭租赁住房申请、审批表》(附:个人申请书);

(二)收入证明(入户调查表);

(三)无房证明、房屋租赁证明或住房证明;

(四)车管所出具的车辆查询信息;

(五)身份证、户口簿复印件;

(六)现居住地社区居委会出具的居住的证明;

(七)其它应提交的材料。

**第十四条** 行政事业单位新就业人员(含引进人才、新考录的事业编人员、新考录的公务员)申请公租房,申请人应当提交下列材料:

(一)《木垒县行政事业单位新就业人员无房职工公租房申请表》(附:个人申请书);

(二)用人单位出具工作证明;

(三)车管所出具的车辆查询信息;

(四)身份证、户口簿复印件;

（五）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（含新入职大学生、便民警务站工作人员、环卫工人、公交司机）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）《木垒县外来务工人员公租房申请表》（附：个人申请书）；
- （二）用人单位出具的收入证明和工作证明；
- （三）车管所出具的车辆查询信息；
- （四）身份证、居住证和户口簿复印件；
- （五）现居住地社区出具的居住证明；
- （六）劳动管理部门已备案的劳动（聘用）合同复印件；
- （七）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** 申请人应根据县住房保障管理部门的规定，向所在的村（社区）提交申请材料，经村（社区）研判审核后，申请人提交的申请材料齐全的，报所在的乡（镇）人民政府住房保障干事进行受理，并向申请人出具书面凭证；申请材料不全的，应当一次性书面告知申请人需要补充的材料。

**第十七条** 申请公租房，应当按照下列程序办理：

- （一）外来务工人员申请公租房的，由申请人向户籍所在的

村委会提出书面申请；行政事业单位新就业无房职工向所在单位提出书面申请；城镇住房困难家庭向所在的社区提出书面申请，村（社区）对申请人提交的申请材料进行审核。

申请人如实填报《公租房申请表》，并提供相应证明材料。

（二）村（社区）自受理之日起5个工作日内，就申请人提供的资料提出初审意见，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，在村（社区）公示栏予以公示5个工作日，公示期满后，村（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，在申请人所在的乡镇人民政府公示栏进行公示，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，公示期满后复审意见和申请材料一并报送县住房保障管理部门。

（四）县住房保障管理部门自收到申请材料之日起2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，可以向县住房保障管理部门申请复核。县住房保障管理部门应当会同有关部门进行复核，并在5个工作日内将复核结果书面告知申请人。

## 第四章 轮候、分配和租金

**第十八条** 县住房保障管理部门将公租房参与分配房源、分配方案、本批次符合条件的轮候对象，在申请人所在乡（镇）人民政府、社区（村）等向社会公开，接受社会监督。

**第十九条** 公租房房源确定后，县住房保障管理部门会同有关部门制定分配方案，根据空置公租房房源，以嵌入式居住为突破，构建嵌入式的社会结构和社区环境，实现各民族共同居住、共同生活、共同交往、交流。

**第二十条** 对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公租房，轮候期一般不超过3年。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，县住房保障管理部门将空房源按需分配给各乡镇，由各乡镇根据申请人实际情况进行分配，并公示分配结果。

**第二十一条** 分配结果确定后，申请人持乡镇开具的房源证明至县住房保障管理部门签订公租房租赁合同。公租房的租赁期限一般不超过5年。租赁合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。

**第二十二条** 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、室内设施和设备，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细则;
- (八) 其他应当约定的事项。

**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, 视为自动放弃保障资格。

**第二十四条** 因就业、身体残疾等原因需要调换公租房位置和楼层的, 公租房管理单位应支持和调整, 并履行公租房租赁变更手续。

**第二十五条** 公租房入住前, 县住房保障管理部门应当对承租人进行入住前教育, 要求承租人对房屋及其附属设施设备正确使用。

**第二十六条** 政府投资建设的公租房租金实行政府指导价, 由县发展改革委员会物价管理部门会同住房保障管理部门按照适当低于同地段、同类型住房市场租金水平, 并根据保障对象的支付能力, 实行差别化的租金。

我县目前租金标准, 城镇低保家庭 1 元/m<sup>2</sup> (持民政局开具的低收入身份证明), 其余人员 2 元/m<sup>2</sup>。公租房租金的收取应实行公示公告、统计报告制度, 加强事中事后监管, 规范价格行为, 严禁违法收费。

**第二十七条** 公租房租金收入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。租金收入专项用于偿还公租房贷款本息及维修养护、管理等, 维修养护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

**第二十八条** 公租房的所有权人或管理人不得改变公租房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。承租人不得随意改造公租房，严禁转卖、转租、转借。

**第二十九条** 住房保障管理部门应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订租赁合同。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，其所居住公租房期间所产生的各项费用（租金、物业费、采暖费、卫生费等）由县财政承担。对违规使用公租房或不再符合保障条件的承租人，综合运用门禁管控、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：

- （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、自治区法律法规和政策规定的。

**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，延长期内按公租房租金标准收取租金。

承租人应退出拒不腾退公租房的，按合同约定处理，必要时住房保障管理部门可依法申请人民法院强制执行，同时承租人计入不信用名单。

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 退房办理流程：**

承租人前往供热公司开具费用交清证明，并加盖公章；

承租人联系小区物业进行退房登记，承租公租房腾空搬离后，由房管所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，由承租人负责修复完善；

经查验退回公租房室内设施设备完好，室内卫生干净整洁，由物业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）；

物业工作人员向承租人出具退房查验证明，并加盖物业公章；承租人将供热公司和物业出具的证明交回房管所公租房窗口，由房管所工作人员开具公租房退房证明，即可完成退房。

## 第六章 监督管理

**第三十三条** 县住房保障管理部门对公租房使用、管理、服务，设立举报电话、信箱等，畅通群众反映诉求的渠道。

**第三十四条** 建立健全信用信息归集和应用制度，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

## 第七章 附 则

**第三十五条** 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。

**第三十六条** 本细则自发布之日起施行。