

乌政办发〔2015〕53号

关于印发乌拉特后旗廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理实施意见的通知

各苏木镇人民政府、旗直有关部门、驻旗有关单位、各企业：

为进一步健全和完善我旗城镇住房保障体系，加快构建以公共租赁住房为基本形式的公共租赁住房供应格局，现将《乌拉特后旗廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理实施意见》印发给你们，请认真抓好落实。

附：乌拉特后旗廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理实施意见

特此通知

乌拉特后旗人民政府办公室

2015年6月9日

附件：

关于乌拉特后旗廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理的实施意见

为进一步健全和完善我旗城镇住房保障体系，加快构建以公共租赁住房为基本形式的公共租赁住房供应格局，根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号）、《内蒙古自治区人民政府关于进一步加强和完善城镇公共租赁住房建设和管理的意见》（内政发[2013]70号）、《巴彦淖尔市人民政府办公厅印发〈关于保障性住房实行统筹建设并轨管理的意见〉的通知》精神，现就推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理提出如下实施意见。

一、总体要求

从保障和改善民生出发，深入贯彻落实国家、自治区、市城镇住房保障制度，通过实行“租售并举、分类保障”，实现公共租赁和廉租住房并轨管理运行。按照“统筹建设、租补分离、增租控售、统一管理”的原则，充分发挥市场机制作用，逐步建立符合我旗实际并可持续发展的城镇住房保障模式，用以保障我旗不同家庭的基本住房需求。将现行的廉租住房、公共租赁住房并轨管理，统称公共租赁住房。

二、统筹建设，实现并轨运行管理

（一）科学制定建设计划。可以通过新建、改建、购买、长期租赁等方式筹集公共租赁住房房源。公共租赁住房实行统一规

划、统一建设、统一管理，可以通过出让、划拨、租赁或作价入股等方式取得建设用地。充分考虑居民就业和生活需求，将项目优先安排在交通便利、生活方便、公共基础配套设施相对完善的区域。

（二）合理确定户型面积。公共租赁住房单套建筑面积以50平方米的小户型为主，考虑到人口和代际因素，可适度建设中户型住房，中户型住房控制在80平方米以下，高层可放大到90平方米以内，总量控制在15%以内。项目内住房平均面积要控制在60平方米左右。企事业单位利用自有土地新建的公共租赁住房，严格控制在60平方米以内。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行国家宿舍建筑设计规范。公共租赁住房应当提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。

（三）创新建设模式。在坚持政府主导、市场运作的前提下，遵循“谁投资、谁持有、谁经营、谁受益”的原则，政府可通过直接投资、与投融资机构合作、参股、委托代建等多种方式吸引民营资金、企业等社会力量参与公共租赁住房建设。政府与企业共建的公共租赁住房，应按投资比例确定政府拥有的产权。支持鼓励大型工矿企业、教育、医疗卫生等社会单位申请使用定向用途的土地建设公共租赁住房，以较低的租金供本单位职工和外来务工人员租住。

（四）执行税费优惠政策。公共租赁住房按照有关规定执行现行建设、买卖、经营等环节税收优惠政策，建设项目免收人防费、城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。

三、资金统筹使用

(一) 公共租赁住房保障资金来源主要包括:

- (1) 中央和自治区专项补助资金;
- (2) 中央代地方政府发行的债券资金;
- (3) 住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后的全部余额;
- (4) 土地出让成交价的 5%-7%;
- (5) 旗财政年度预算安排资金;
- (6) 金融机构或住房公积金发放的公共租赁住房中长期贷款;
- (7) 出租、出售公共租赁住房及配套商业设施回收的资金。
- (8) 公共租赁住房(含经济适用住房)上市交易的增值收益。

(二) 中央、自治区、市对廉租住房租赁补贴专项补助资金、廉租住房建设专项补助资金、公共租赁住房专项补助资金等各类专项补助资金在确保完成自身任务的前提下,可统筹安排使用。

四、统筹租售,完善公共租赁住房管理

(一) 严格准入、退出管理。着力提高公共租赁住房管理水平,实行住建、民政、公安、人社、财政、农牧业局、国土、苏木、镇政府、社区等多部门联动审核机制,加快实现保障家庭相关信息共享,确保公共租赁住房申请、审核、分配、退出程序公开透明,申请审核实行统一受理和联审联查,并按规定进行公示。

(二) 申请条件。符合下列条件的家庭可以申请公共租赁住房

房。

1、城镇低保及低收入住房困难家庭（享受廉租住房保障）需同时具备以下条件：

（1）申请人具有乌拉特后旗城镇户口，并在当地居住的最低收入家庭；

（2）民政部门确定的低保对象或低收入对象；

（3）家庭成员之间具有法定的抚养或赡养关系；

（4）低保家庭、低收入家庭中的无房户或人均住房面积低于 15 m²以下的住房困难家庭；

（5）人均收入低于城镇居民最低生活保障标准 3 倍的。家庭年医疗报销自付部分超过 1 万元的家庭，收入放宽至低于城镇居民最低生活保障标准 4 倍的家庭。

2、乌拉特后旗城镇中低收入住房困难家庭，需同时具备下列条件：

（1）申请人具有乌拉特后旗城镇户口；

（2）在乌拉特后旗城区稳定居住 6 个月以上；

（3）家庭成员无自有住房或人均住房面积不足 15 平米；

（4）民政部门确定的中低收入对象。

3、乌拉特后旗城镇新就业人员，需同时具备下列条件：

（1）申请人具有乌拉特后旗城镇户口；

（2）在乌拉特后旗城区稳定居住 6 个月以上；

（3）与用人单位签订劳务用工合同 1 年以上；

（4）本人在乌拉特后旗城区无自有住房；

(5) 单身人员人均收入低于城镇居民最低收入生活保障标准的 12 倍，以家庭申请人均收入低于城镇居民最低收入生活保障标准的 6 倍。

4、乌拉特后旗农牧民进城务工人员及有稳定职业的外来务工人员，需同时具备下列条件：

- (1) 在乌拉特后旗城区稳定居住 6 个月以上；
- (2) 与用人单位连续签订劳务用工合同 1 年以上；
- (3) 连续缴纳社会保险 1 年以上，或累计缴纳 2 年以上；
- (4) 单身人员人均收入低于城镇居民最低收入生活保障标准的 12 倍，以家庭申请人均收入低于城镇居民最低收入生活保障标准的 6 倍；

(5) 本人及配偶在乌拉特后旗城区无自有住房；

5、因“撤乡并镇”造成部分农牧民需要陪子女进城就读中小学的家庭，需同时具备下列条件：

(1) 申请人具有乌拉特后旗农牧区户籍，并在乌拉特后旗城区稳定居住 6 个月以上；

(2) 本人及配偶在乌拉特后旗城区无自有住房。

(3) 人均收入低于城镇居民最低收入生活保障标准的 6 倍。

(5) 陪读家庭需由学校提供陪读证明。

6、乌拉特后旗特殊贡献人群（享受国家定期抚恤补助的优抚对象、归侨侨眷、退伍军人、见义勇为人员、引进的特殊专业人才、环卫等一线艰苦岗位人员），需同时具备下列条件：

(1) 申请人在我旗城区稳定居住 6 个月以上；

(2) 本人及家庭成员在乌拉特后旗城区无自有住房。

(特殊贡献人群需经相关部门认定; 环卫等一线艰苦岗位人员需从事相关工作 1 年以上)。

7、生态移民(退耕还林、禁牧牧民)、失地农民、孤老病残等进城就业的农牧民, 需同时具备以下条件:

(1) 申请人具有乌拉特后旗非城镇户口 3 年以上;

(2) 民政部门确定的低保对象或低收入对象;

(3) 在乌拉特后旗城区稳定居住 1 年以上;

(4) 家庭成员在我旗城区无自有住房或人均住房面积不足 15 平米。

(三) 租金和出售标准。政府主导建设的公共租赁住房租金和售价由发改部门会同旗房屋产权交易登记中心、财政、审计等部门确定, 报旗人民政府批准后实施; 政府与企业共建或社会机构投资建设公共租赁住房租金和售价由房屋所有人、旗房屋产权交易登记中心会同发改、财政、审计部门共同确定, 报旗人民政府批准后实施, 并报旗房屋产权交易登记中心备案。

1、租金标准。原则上不高于同时期、同地段、同品质、同类型普通商品住房市场租金的 60%。同时, 充分考虑承租对象的住房 and 经济状况等因素及承租房屋位置, 实行差别化租金管理。公共租赁住房租金标准按年度实行动态调整, 每年向社会公布一次。

2、出售价格。原则上按照届时地段、同类别普通商品住房价格的 60% 确定, 具体出售价格报旗人民政府批准后公布实施;

政府与企业共建或社会机构投资建设公共租赁住房销售价格利润控制在 3%以内，售房款按投资比例返还政府投资资金剩余部分归售房单位所有，享受减免的土地出让金须返还旗财政。

3、出售条件。公共租赁住房按照“先租后售、租售并举、买卖自愿、共有产权”的运营原则，公共租赁住房在连续租赁满 3 年后，可以出售。对政府投资建设的公共租赁住房，承租人一次性购买公共租赁住房有限产权，购买全部面积后拥有 70%的产权，其余 30%的产权归政府持有；企业或社会机构投资建设公共租赁住房在租赁满 3 年后，可直接出售给申请购买家庭，承租人可向房屋所有权人申请购买房屋的全部产权。

4、交易条件。个人购买政府投资建设的公共租赁住房付清房款满 5 年后，方可上市交易。交易时，应当向政府上交经评估部门确定的成交价款的 30%，可取得全部产权。按照增租控售、政府定价原则，每个项目出售量不得超过房源总量的 50%，每年本区域公共租赁住房出售总量不得超过新增可出租公共租赁住房的总量，确保房源的持续增长。已购买公共租赁住房的家庭或个人，今后不再享受住房保障政策。

5、资金管理。政府主导建设的公共租赁住房的租金、出售收入实行“收支两条线”管理，由旗房屋产权交易登记中心收取并专户储存，专项用于公共租赁住房滚动建设、维护管理，以及公共租赁住房空置期间的物业、供热等费用。公共租赁住房的维修、维护由旗房屋产权交易登记中心负责，按政府采购的有关要

求执行。公共租赁住房管理费用从租金收入中提取，提取比例不低于 20%。

（四）配租标准。根据申请人家庭人口数量、成员构成、健康状况、年龄结构等因素，结合个人意愿，进行住房分配。已享受购买廉租住房及实物配租的保障家庭不再享受其他保障房待遇。

（五）审核程序。政府投资建设的公共租赁住房，可面向全旗范围内符合条件的人员出租出售，坚持“三级审核、三榜公示”。

1、由本人提出书面申请，向居住地所在居委会、嘎查委员会、村委会申报。申请时必须同时提供如下材料：书面申请、身份证原件及复印件、就业和收入证明、住房证明、婚姻状况证明、家庭成员材料证明及需要提供的其他材料。

2、居委会、嘎查委员会、村委会对申请人的家庭收入和实际生活状况进行调查核实并张榜公示，接受群众监督。公示时间不少于 5 日，公示无异议的，上报苏木镇政府。

3、各苏木镇政府、对证明材料进行调查审核，并将申请名单再次张榜公示。公示时间不少于 5 日，公示无异议的，将公示结果汇总上报旗房屋产权交易登记中心。

4、旗房屋产权交易登记中心对各苏木镇政府上报的申请人家庭材料、资料审核后，会同民政、公安、人社、财政、农牧局、国土等有关部门进行相关信息核查联审，签署审核意见并张榜公示，公示时间不少于 5 日。公示无异议，将公示家庭纳入年度住房保障范围。

5、申请人对审核结果有异议，可向旗房屋产权交易登记中心提出申请复核。旗房屋产权交易登记中心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告知申请人。

（六）配租管理。保障对象资格确定后，根据不同保障群体，实行分类轮候分配。配租对象选择公共租赁住房后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当与配租对象签订书面租赁合同，签订合同时承租人应交纳租房押金。承租人在腾退房屋时，未出现房屋及屋内设施损坏的、交回水卡、电卡、钥匙等给予退还。公共租赁住房租赁期限不超过1年，租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向当地住房保障主管部门提出申请，经审核符合条件的，准予续租并签订续租合同。

（七）退出制度。保障对象如通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房或经济状况有明显改善，不再符合相应住房保障条件的，应在规定期限内主动腾退承租房屋，逾期不腾退的，要按照市场价格交纳租金或按市场价格购买。对承租家庭存在虚假骗租、恶意欠租、长期闲置房屋及违规转租、出借公共租赁住房行为，一经查实责令腾退，取消承租资格，5年内不得再次申请公共租赁住房。建立承租住房诚信档案，完善失信惩戒制度，对拒不服从管理的，可以依照规定或合同约定申请人民法院强制执行。

（八）对于承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- 1、转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

- 2、改变所承租公共租赁住房用途的；
- 3、破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- 4、在公共租赁住房内从事违法活动的；
- 5、无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。
- 6、承租人累计 6 个月以上拖欠租金的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，旗房屋产权交易登记中心应当责令其限期退回；逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。

五、统筹管理，加强物业和后期监管工作

1、完善物业和服务工作。公共租赁住房项目实行社会化物业管理，物业费实行政府指导价。公共租赁住房的水、电、暖、气等由承租人承担。在上市交易时由购房人按房屋建筑面积缴存房屋专项维修基金，专项用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。

2、加强运营和监管工作。旗房屋产权交易登记中心制定标准格式的公共租赁住房租赁（出售）合同，实现统一化、标准化租（售）管理。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，不准改变房屋结构和装修现状。承租人或未取得全部产权的购买人可根据生活需要添加生活设施，自行添加的生活设施在退租时不予补偿。对违反规定或不符合承租条件的承租人及时给予纠正或清退。

六、加强组织领导，严格落实责任

（一）各苏木、镇政府作为住房保障申请、登记、审核的第一责任人，要认真审核、调查住房保障对象的家庭收入、财产情况和住房状况，据实签注审核意见，确保调查登记真实、准确，并负责对申请审核结果进行统计、汇总、上报、建档。

（二）旗房屋产权交易登记中心为申请、登记、审核工作的牵头单位，负责组织、协调及日常联络工作；旗房屋产权交易登记中心要按照住房保障申请、登记、审核程序，认真做好上报家庭的资料终核工作。对公示中有异议的，要组织专门人员，并协同苏木镇政府、纪检监察、审计、住建、财政、民政、社保、农牧业局、国土等部门认真调查核实，确保做到公开、公平、公正。

（三）旗直相关部门要充分发挥部门职能优势，积极配合旗房屋产权交易登记中心和各苏木镇政府开展申请登记审核工作，确保申请、登记、审核工作顺利开展。

（四）严格工作纪律，对申请、登记、审核工作中以权谋私、玩忽职守的相关工作人员，要按照法律法规追究有关责任人的责任。