特克斯县保障性租赁住房租赁管理办法

**第一章  总  则**

**第一条** 为规范做好保障性租赁住房租赁管理工作，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办发〔2021〕89号）、《自治州关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（伊州政办发〔2022〕9号）及《关于印发<特克斯县关于加快发展保障性租赁住房的实施方案>》（特政办发〔2022〕27号）等文件，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称“出租单位”，指保障性租赁住房产权单位或与保障性租赁住房产权单位签订协议取得完整的出租经营权和收益权的单位。

**第二章  供应和准入管理**

**第三条** 供应条件：已取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目，完成室内基本装修并取得竣工验收备案证明的保障性租赁住房。

**第四条** 准入条件：保障性租赁住房的供应对象是本县合法就业且符合条件的城市无房新市民、青年人（含各类引进人才、消防救援人员、退役军人、援（留）疆干部人才、青年医生、兵团等进城务工人员及特克斯县《关于印发<特克斯县公共租赁住房管理办法>》（特政办发〔2021〕37号）中规定的其他各类人员等住房困难人群；对符合条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择方面给予适当照顾，对符合住房保障条件成年后孤儿等特殊群体优先实施保障；住房困难面积标准原则上按照家庭在本县区域范围内人均住房建筑面积低于13平方米确定。

产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。

**第五条** 保障性租赁住房既可以直接面向符合准入条件的对象配租，也可以面向产业园区、用人单位整体配租，由产业园区、用人单位安排符合准入条件的对象入住。

保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则，一般按照以下两个阶段实施：

  （一）集中配租阶段。项目达到供应条件后，出租单位发布公告，启动集中配租；集中配租期间应优先保障在本县无房且符合其他准入条件的对象。分配时需尊重民意，体现各民族团结友爱、互帮互助、和谐共处的氛围。

  （二）常态化配租阶段。集中配租后的剩余房源，实行常态化配租，可不用发布公告，对符合准入条件的对象实行“先到先租，随到随租”。

  配租期间，项目全部或部分户型房源满租的，应实行轮候配租，轮候期一般不超过1年，轮候期内应优先保障在本县无房且符合其他准入条件的对象。

**第六条** 一个家庭或个人只能入住一套保障性租赁住房，在本县正在享受公租房（廉租房）、租赁补贴的人员不得同时申请保障性租赁住房；在房源充足的情况下可有限度的向市场开放，但需按市场价收取房租。

**第七条** 申请入住保障性租赁住房的人员应向出租单位提交以下申请材料：

  （一）《特克斯县保障性租赁住房入住申请表》；

（二）身份证及户口簿复印件；

  （三）本人有效期内的劳动合同（劳务合同、聘用协议、录用通知、自主创业的工商登记）等证明合法就业的资料；

  （四）在本县城镇范围内无产权居住房的，提交本人、配偶及子女（共同申请人）《房屋产权查询证明》；

  （五）婚姻状况证明；

（六）出租单位根据准入条件要求提交的其他材料。

  面向单位、系统职工定向供应的宿舍型保障性租赁住房，以及由用人单位整体租赁的保障性租赁住房，申请材料可以适当简化，不用提供《保障性租赁住房项目入住申请表》，但仍需要提供其他相关资料。

**第八条** 出租单位应按照准入条件，在10个工作日内对申请入住人员提交的申请材料进行审核；对审核未通过的申请入住人员，当面说明原因，如申请人对相关解释不予认同的可向县主管部门申诉，县主管部门应在7个工作日内对申诉作出书面答复。

**第九条** 县主管部门定期对全县范围内保障性租赁住房项目的资格审核、人员管理等情况进行检查。如在检查中发现相关单位和人员提供虚假材料、隐瞒真实情况的，责令出租单位立即对相关对象予以清退，并将相关人员或单位录入保障性租赁住房和公租房管理系统黑名单，5年内不得申请包括公租房（廉租房）、保障性租赁住房等保障性政策住房；同时按照本县社会信用管理相关规定将相关情况提供给本县公共信用信息服务平台。

出租单位应将申请、审核的材料随同租赁合同建档，保留至合同期结束。

**第三章  租金、租期、使用退出管理**

**第十条** 特克斯县保障性租赁住房租金标准按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金85%执行。具体价格由出租单位委托专业房地产估价机构结合我县经济发展水平、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对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估，评估保障性租赁住房租金县城内暂定8.5元/月/平方米，园区租金暂定5.5元/月/平方米（招商引资企业可按照实际合同进行收取租金）。

租金标准实行动态管理，原则上每3年制定并公布一次，最多不超过5年。

**第十一条** 面向园区、单位、系统职工定向供应的保障性租赁住房，租赁价格可根据实际情况进行适当下调。组织部门认定的引进高素质、高层次人才，可由用人单位（或人才管理部门）承担租金或给予差额补贴。

**第十二条** 保障性租赁住房租金按年收取，退房时按照“多退少补”原则办理相关退房手续；保障性租赁住房承租人签订租赁合同之日，按6个月的租金标准一次性交纳履约押金，以保证租赁合同的正常履行。租赁合同期满或终止，如果没有违约责任的押金如数退还。违约的可以从押金中扣除相关费用。保障性租赁住房承租人可以按规定提取住房公积金支付租金。

垃圾处理费、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费用由承租人承担，并由供水、供电、供气、供热、电信、广电等服务单位向保障性租赁住房承租人直接收缴。按期未缴纳的可由服务单位依法处理。

**第十三条** 保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于1年，最长不超过3年，一次性收取租金最长不超过1年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。

**第十四条** 保障性租赁住房租金标准接受政府指导，按照“谁投资、谁所有”的原则收取。租金收益由出租单位收取，用于相关费用支出。

**第十五条** 出租单位应当根据本县相关规定，落实对保障性租赁住房的治安和人口管理要求，落实房屋维修保养和消防安全等责任。

**第十六条** 承租人不得改变保障性租赁住房住房性质、用途及其配套设施的规划用途。承租人不得擅自装修、随意改造房屋，严禁转卖、转租、转借。

**第十七条** 租赁合同应当约定，承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回保障性租赁住房，其行为记入信用档案，5年内不得申请保障性住房，并按照合同约定追究承租人的违约责任：

（一）转借、转租、倒卖或者擅自调换所承租保障性租赁住房的；

（二）改变所承租保障性租赁住房结构和使用性质的；

（三）擅自装修破坏所承租保障性租赁住房原有设施设备，拒不恢复原状的；

（四）在保障性租赁住房内从事违法活动的（如：涉黄赌毒等行为）；

（五）拖欠保障性租赁住房租金等费用长达6个月以上的；

（六）租赁期内，通过购买、受赠、继承的方式获得本县其他住房并不再符合条件的，可酌情给予6个月的过渡期，过渡期后拒不退出保障性租赁住房的；

（七）其他违反国家法律规定和政策规定的。

承租人拒不退回保障性租赁住房的，出租单位应当责令其限期退回；逾期不退回的，出租单位可以采用门禁管控并依法处理，要求承租人腾退保障性租赁住房，腾退期间房屋使用费按照租赁合同约定的租金标准计收。

**第四章 监督管理**

**第十八条** 保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售。

**第十九条** 保障性租赁住房由其所有权人或者其委托的运营单位管理，运营管理接受县行业主管部门监督管理，保障性租赁住房房屋所有权人为房屋使用安全责任人，对保障性租赁住房房屋安全管理定期进行检查，对发现的问题限期整改。

**第二十条** 有关行政管理部门、运营单位的工作人员在管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害申请人、承租人合法权益的，由纪检部门或所在单位及上级主管部门给予处分，涉嫌违法犯罪的，依法追究其刑事责任

**第五章  其他规定**

**第二十一条** 保障性租赁住房全面纳入本县网格化管理和社区综合治理。保障性租赁住房所在地的镇人民政府以及园区管委会等政府派出机构，应对辖区内保障性租赁住房的使用管理情况建立巡查制度，落实属地管理责任。特克斯县住房保障管理部门应对巡查的频率和要求等提出指导意见，并加强监督检查。

**第六章 附则**

**第二十二条** 本办法自印发之日起执行，有效期限5年，执行期间，本办法未尽事宜按照国家及自治区、自治州相关规定执行，将按照新的政策规定重新拟定管理办法，原办法同时废止；本办法由特克斯县人民政府负责解释。