鄂尔多斯市市本级投资建设公共租赁住房管理实施细则

（送审稿）

**第一章 总则**

**第一条** 为进一步加强市本级投资建设公共租赁住房运营、管理，切实保障城镇住房困难群体基本住房需求，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕第11号）,《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）的文件精神，结合市本级投资建设公共租赁住房实际情况，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于鄂尔多斯市市本级投资建设公共租赁住房的申请、分配、运营、使用、退出和管理。

**第三条**  本细则所称市本级投资建设公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入无住房人员或家庭出租的保障性住房。

**第四条** 鄂尔多斯市住房和城乡建设局是市本级投资建设公共租赁住房行政主管部门，其所属的鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心具体负责市本级投资建设公共租赁住房运营管理工作。

**第五条** 鄂尔多斯市民政局、自然资源局、公安（车辆和户籍管理）局、人力资源和社会保障局（社会保险）、退役军人事务局、市场监督管理局、税务局、住房公积金中心、各旗区人民政府（街道办事处）、社区居民委员会等部门（单位）按照职责分工，提供资格审核所需的比对信息支持，协同做好市本级投资建设公共租赁住房申请人保障资格审核等相关工作。

**第六条** 申请人户籍或工作所在地乡镇人民政府（街道办事

处）、社区居民委员会，应当设专人负责公共租赁住房申请的受

理、审核公示等工作，相关工作经费纳入财政预算。

**第二章申请形式**

**第七条** 市本级投资建设公共租赁住房申请形式具体分为：

家庭申请、单身人士申请。

（一）以家庭形式申请的，需确定1名家庭成员为主申请人，申请人夫妻双方及具有法定赡养、抚养关系的3代直系亲属可作为共同申请人。

（二）以单身人士形式申请的，本人为主申请人。未婚人员、

不带子女的离婚人员、丧偶人员以及非东胜区、康巴什区、阿勒

腾席热镇户籍的独自来本地务工人员可做为单身人士申请。

**第三章 申请条件和要求**

**第八条** 申请人应年满18周岁，在本市东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇有稳定工作或收入来源，具有租金支付能力，家庭人均收入低于鄂尔多斯市人民政府每年公布的上年度本市城镇人均可支配收入的无住房人员或家庭。

**第九条**  申请人到工作所在地或居住所在地的社区申请。申请人应如实填写申请表，承诺所填内容真实有效，并对提交材料的真实性负责。

**第十条** 市本级公共租赁住房申请表由鄂尔多斯市住房和城乡建设局统一制定，申请表可登录鄂尔多斯市住房和城乡建设局网站、鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心公众号、公租房APP下载或到工作所在地或居住所在地的社区免费领取，并按照相关说明要求详细填写，不得涂改。

**第十一条** 每个申请人及共同申请人在全国范围内只限申请承租1套公共租赁住房。

**第十二条** 申请市本级投资建设公共租赁住房应当提交相关材料。

（一）家庭形式申请公共租赁住房的，需提交下列材料：

1.市本级公共租赁住房申请审批表。

2.申请人和共同申请人身份证明，包括户口簿、身份证（不能提供身份证的，提供军官证或出生证）。

3.申请人和共同申请人所在东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇所属社区出具的居住证明。（不能提供居住证明的，提供所在辖区派出所出具的居住凭证）。

4.已婚人员需提供结婚证。

5.工作、收入情况证明：

（1）主申请人以及共同申请人与用人单位签订劳动合同的，需提供一年以上劳动合同（不能提供劳动合同的，提供个人连续六个月以上住房公积金缴存证明或社会保险缴存证明），并由用人单位出具个人收入证明。

（2）灵活就业人员由现居住所在社区出具的就业或收入

证明（不能提供就业或收入证明的，需提供由社会保险经办机构出具连续六个月以上社会保险缴费证明）。

（3）主申请人以及共同申请人是个体工商户的，需提供营业执照和税收缴纳证明以及收入证明。

（4）在本市东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇退休的人员，需提供由社会保险经办机构出具的近半年养老待遇发放明细或由金融机构出具退休工资流水凭证。

（5）有稳定工作的其他符合条件的人员由能够证明其情况

的机构提供有效证明。

6.无房证明：主申请人以及共同申请人需提供由不动产登记部门出具的在本市东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇无住房的证明。

7.其他需提供的材料。

申请人应当如实申报家庭人口、收入、财产、住房状况及其他相关信息，对申报材料的真实性负责。有关单位按规定需出具证明材料的，应当出具，并对其真实性负责。

（二）以单身形式申请公共租赁住房的，需提交下列材料：

1.市本级公共租赁住房申请审批表。

2.申请人身份证明，包括户口簿、身份证。

3.申请人所在东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇所属社区出具的居住证明（不能提供居住证明的，提供所在辖区派出所出具的居住凭证）。

4.工作、收入情况证明：

（1）申请人用人单位签订劳动合同的，需提供一年以上劳动合同（不能提供劳动合同的，提供个人连续六个月以上住房公积金缴存证明或社会保险缴存证明），并由用人单位出具个人收入证明。

（2）灵活就业人员由现居住所在社区出具的就业或收入

证明（不能提供就业或收入证明的，需提供由社会保险经办机构出具连续六个月以上社会保险缴费证明。

（3）申请人是个体工商户的，需提供营业执照和税收缴纳证明以及收入证明。

（4）在本市东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇退休的人员，需提供由社会保险经办机构出具的近半年养老待遇发放明细或由金融机构出具退休工资流水凭证。

（5）有稳定工作的其他符合条件的人员由能够证明其情况

的机构提供有效证明。

5.无房证明：申请人提供由不动产登记部门出具的在本市东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇无住房的证明。

6.60周岁以上老人单独申请的，法定监护人需提供监护和赡养承诺书。

7.其他需提供的材料。

申请人应当如实申报家庭人口、收入、财产、住房状况及其他相关信息，对申报材料的真实性负责。有关单位按规定需出具证明材料的，应当出具，并对其真实性负责。

（三）如符合优先配租条件，应提供相关证明、证书等材料。

**第十三条** 申请人提交的材料中，属证明的提交原件，属证件、证书的提交复印件，并提供原件核对。

**第四章  审核配租**

**第十四条** 市本级公租房实行常态化受理机制，对申请材料齐全的，应予受理，并出具受理凭证。

**第十五条** 市本级投资建设公共租赁住房准入要严格实行“三级审核、三级公示”制度。具体程序为:

（一）线上联审

1.社区初审（8个工作日内完成）：本市东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇的社区收到全国公共租赁住房信息管理系统、公租房APP、内蒙古政务服务网（鄂尔多斯市）、蒙速办APP（鄂尔多斯市）“一件事一次办”专区的信息和要件材料后进行初审，初审无异议进行公示，公示无异议并附初审意见上报乡镇人民政府（街道办事处），同时反馈至“一件事一次办”审批管理系统。

2.苏木乡镇人民政府（街道办事处）复审（8个工作日内完成）：本市东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇的乡镇人民政府（街道办事处）对社区提交的信息和要件材料进行复审，对复审无异议的进行公示，公示无异议并附复审意见及申报材料上报鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心，同时反馈至“一件事一次办”审批管理系统。

3.部门终审：鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心对本市东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇的乡镇人民政府（街道办事处）提交的信息和要件材料接收后，将通过鄂尔多斯市大数据部门政务信息共享平台提取住建、自然资源、公安、人社、民政等部门相关数据，进行核验并作出结果判断（如：大数据部门政务信息共享平台里未能判断的信息，将通过线下比对的方式进行），对符合住房保障条件的人员或家庭进行公示，公示无异议后进入轮候库，等待摇号配租。同时，将办理结果反馈至“一件事一次办”审批管理系统。

4.结果查询：申请人可登录公租房APP、内蒙古政务服务网（鄂尔多斯市）、蒙速办APP（鄂尔多斯市）或在“蒙速办·一次办”窗口进行查阅。

（二）线下审核

1.初审（8个工作日内完成）:本市东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇的社区负责市本级投资建设公共租赁住房的申请受理和初审工作。申请人提出申请后，社区居民委员会应当就申请人的家庭人口、收入、财产、住房状况，采取入户调查、邻里访问等方式进行调查核实，提出初审意见并进行公示。同时将符合条件的申请人材料报送乡镇人民政府或街道办事处审核。初审不符合条件的，书面通知申请人，并说明理由。

2.复审（8个工作日内完成）:本市东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇的乡镇人民政府(街道办事处)负责市本级投资建设公共租赁住房申请的复审工作。收到社区居民委员会报送的申请人材料后，应当对上报材料的真实性和有效性进行审查，采取走访调查、信函索证等方式进行调查核实，提出复审意见并在申请人工作所在地或居住地社区进行公示。复审符合条件的，经公示无异议或异议不成立的，乡镇人民政府(街道办事处)将复审意见及申报材料一并上报鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心。复审不符合条件的，书面通知申请人，并说明理由。

3.终审:鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心收到申报材料后1个工作日内，应当对申请人家庭是否符合保障条件进行审查，提出审核意见。审核合格的申请人将在鄂尔多斯市住房和城乡建设局网站或鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心公众号公示，公示期7天。在公示期内无异议的，准予轮候。对公示对象有异议的，鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心接受实名举报，并在15个工作日内完成核查。审核、公示不合格的由申请点在7个工作日内书面告知申请人并说明理由。

**第十六条** 经公示无异议或异议不成立的进入申请人轮候库,轮候期5年。轮候期满，自动退出轮后库。轮候期间, 申请人工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应及时主动向原申请点如实提交书面材料，重新审核资格。轮候人员可提出变更申请地点。

在摇号结束后，对摇中的申请人在公示期内进行核查，不符合申请条件的，市保障性住房建设服务中心应取消其配租资格。

鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心应当将配租房源的户型、数量、地点、面积、租金标准、摇号时间等相关信息在鄂尔多斯市住房和城乡建设局网站或鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心公众号公示。并根据房源供应情况和申请房源户型，分期、分批组织轮候对象摇号配租。

鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心按选择的申请地点、相对应的户型面积组织摇号配租。

（一）相对应的户型面积是指公共租赁住房配租建筑面积与申请人的家庭人数相对应。1人配租建筑面积不得大于50平方米；2人配租建筑面积不得大于60平方米；3人配租建筑面积不得大于75平方米；4人配租建筑面积不得大于90平方米；5人以上(含5人)配租建筑面积100平方米左右户型；家庭成员只有父女或母子两人的，可按3人配租面积配租。

（二）摇号时间段是指鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心公布的申请人能够参与配租的时间范围。

（三）摇号配租由鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心组织,根据申请人选择的地点和户型面积通过电子摇号系统进行摇号配租。

（四）终审通过的轮候对象中，对具有鄂尔多斯户籍的以下人员有合理轮候期内优先配租：

1、持有县级以上残疾人联合会颁发的《中华人民共和国残疾人证》或者退役军人事务部门发放的《中华人民共和国残疾军人证》的；

2、持有退役军人事务局颁发的《中华人民共和国退役军人优待证》的；

3、持有定期发放的低保资金记录的或旗区以上民政部门出具的低保证明的；

4、持有省级总工会授予的劳模家庭荣誉证书的；

5、持有中华人民共和国中央军事委员会或所属部队司令部颁发的军人身份证明的直系三代亲属；

6、持有县级以上民政部门、社会保险经办等机构近6个月连续定期发放抚恤补助记录的“三属”（烈士家属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）。

配租过程接受市纪检监察部门、公证机构、新闻媒介以及申请人代表的监督，摇号结果通过鄂尔多斯市住房和城乡建设局网站公共租赁住房信息专栏或鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心公众号公示，并且接受社会监督。经公示无异议的，向申请人出具入住手续办理流程单，未能获得配租的申请人可直接进入同地点、同户型的下一轮摇号配租，也可提出变更申请地点，进入新的申请地点的下一轮摇号配租。

**第十七条** 申请家庭有下列情形的，需重新提出申请:

(一)参加当期选房活动但放弃选房的；

(二)在规定时限内无正当理由不办理入住手续的；

(三)不签订市本级公共租赁住房租赁合同的，或签订合同后未按规定支付租金的；

（四）放弃一次配租权利的申请人，2年内不得提出申请，累计两次放弃配租权利的，5年内不得再次提出申请。

**第十八条** 领取入住手续办理流程单的申请人应当在5个工作日内，携带本人身份证件到鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心窗口签订《鄂尔多斯市市本级投资建设公共租赁住房租赁合同》（以下简称：《租赁合同》）并缴纳相关费用。

**第五章 租赁管理**

**第十九条** 租赁合同签订期限为1年，公共租赁住房租赁期限一般不超过5年。

**第二十条** 租赁合同应当明确下列内容：

（一）合同承租人姓名、身份证号等信息；

（二）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况及使

用要求，如用电、气、暖、外置护栏等；

（三）房屋用途和使用要求；

（四）租赁期限、租金及其支付方式；

（五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责

任；

（六）房屋维修责任；

（七）退回公共租赁住房的情形；

（八）违约责任及争议解决办法；

（九）其他约定。

**第二十一条** 申请人或共同申请人在租赁期限内，涉及人员增加、减少、变更的，申请人需重新通过“三级审核、三级公示”后予以变更。因人员增加或减少导致居住面积不符合规定的，鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心将根据空置房源情况予以调整，主申请人变更的需重新签定租赁合同，租赁期限自办理变更之日起重新计算。

**第二十二条** 因就业、子女就学、老人病故、申请人或共同申请人增减等原因需要调换公共租赁住房的，经鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心同意，承租人之间可互换所承租的公共租赁住房。

**第二十三条** 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借或转租，也不得改变房屋用途。

**第二十四条** 承租人应按时交纳房屋使用过程中产生的水、电、气、暖、通讯、有线电视、宽带、物业服务等相关费用。

**第二十五条** 承租人应在每年续租前申报住房、收入情况，未申报的，不予签定续租合同。

**第二十六条** 承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，确实因居住需要二次装修的，承租人应当向鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心提出书面申请，经过核准同意方可装修，但不允许改变内部结构，退租时恢复原状，装修费用由承租人自行承担，退租时不予补偿。对于房屋内部易损易耗设施及使用不当造成房屋或附属设施损坏的，由承租人承担维修责任或赔偿责任。

**第二十七条** 公共租赁住房的租金标准由鄂尔多斯市住房和城乡建设局会同市发展和改革委员会、市财政局等相关部门，严格按照政府定价行为规则和程序，并低于同地段住房市场租金水平的原则，确定鄂尔多斯市市本级投资建设公共租赁住房租金标准，报鄂尔多斯市人民政府批准后实施。租金实行动态调整，并向社会公布。

**第二十八条** 租金收支按照《鄂尔多斯市级投资建设公共租赁住房租金收支管理暂行办法》执行。

**第二十九条** 由鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心组建或通过招投标选聘的专业物业服务公司承担小区物业管理。

**第三十条** 物业服务费标准由鄂尔多斯市住房和城乡建设局会同市发展和改革委员会，按照政府定价行为规则和程序确定，报鄂尔多斯市人民政府批准后实施。物业服务费实行动态调整，并向社会公布。

**第六章  退出管理**

**第三十一条** 承租人在租赁合同期满后，需要续租的，应提前1个月向鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心重新递交申请资料，经鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心年度复核通过后，重新签订租赁合同，可继续承租原住房。

**第三十二条** 承租人通过购买、获赠、继承等方式在本市东胜区、康巴什区、阿勒腾席热镇获得住房，应当退出公共租赁住房。

**第三十三条** 承租人有下列行为之一的，由鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心责令限期退回承租住房，并依照《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕第11号）相关规定执行。

（一）隐瞒有关情况或者提供虚假证明材料等，以欺骗等不正当手段取得公共租赁住房的；

（二）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

（三）改变所承租公共租赁住房用途的；

（四）破坏或者擅自对住房进行二次装修，拒不恢复原状的；

（五）在公共租赁住房中从事违法活动的；

（六）承租人无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

（七）发布转借、转租广告等违规行为查实的；

（八）拒不配合或对抗检查公共租赁住房使用情况的；

（九）承租人拖欠租金、物业管理费、水费、电费、暖费等任何一项费用累计6个月以上的；

（十）违反租赁合同约定的其他情形。

承租人违反以上情形或不再符合租住条件的，由鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心向承租人下达房屋腾退通知，承租人应当在通知规定期限内腾退所承租的公共租赁住房，并依照合同约定结算相关费用；逾期仍拒不腾退的，由鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房并缴纳相关费用。

**第三十四条** 承租人应在租赁合同期满或解除之日腾退住房，并结清房屋租金、水、电、暖、气、物业等相关费用。原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理或赔偿。

**第三十五条** 承租人在租赁合同期满或解除后，不符合租住条件但暂时无法退房的，可以给予1个月过渡期。过渡期内按照合同约定的租金数额收取，期满拒不腾退的，由鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房并缴纳相关费用。

**第三十六条** 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

**第七章  监督管理**

**第三十七条** 鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心有权组织对承租人的租住资格进行抽查复核，承租人应予以配合。经抽查不符合条件或违反规定的，取消租住资格。

**第三十八条** 鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心应当组织对承租人履行租赁合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人应予以配合，如实提供资料。

**第三十九条** 鄂尔多斯市保障性住房建设服务中心应设立举报电话、举报信箱，接受社会监督，对违法违纪行为的举报，要及时核实并作出处理或移交相关部门进行处理。

**第四十条** 政府职能部门及其工作人员在工作过程中有违法、违规和违纪行为的，按照住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕第11号）第三十三条、三十四条进行处理。

**第四十一条** 申请人通过隐瞒相关情况、提供虚假材料、使用欺骗等不正当手段申请公共租赁住房或登记为轮候对象承租公共租赁住房的，按照住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕第11号）三十五条进行处理。

**第四十二条** 房地产经纪机构及其经纪人员存在提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务的，按照住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕第11号）第三十七条进行处理。

**第八章  附则**

**第四十三条** 本细则由鄂尔多斯市住房和城乡建设局负责解释。

**第四十四条** 本细则自颁布之日起施行，原《鄂尔多斯市市本级投资建设公共租赁住房实施细则》（鄂住建发〔2020〕153号）同时废止。