附件：

巩留县保障性租赁住房租赁管理办法（试行）

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）和自治区、自治州有关加快保障性租赁住房相关文件及《巩留县关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》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**  保障性租赁住房的供应对象是本县合法就业符合条件的新市民、青年人（含各类引进人才、消防救援人员、退役军人、援疆干部人才、进城务工人员）及成年后孤儿等人群。住房困难面积标准原则上按照家庭在本县区域范围内没有自有住房或人均住房建筑面积低于13平方米确定。

工业园区、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、本单位符合条件的职工。

符合条件的二孩、三孩家庭等可在住房面积及轮候配租方面给予优先保障。

**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，也可以面向工业园区、用人单位整体配租，由工业园区、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，按照不同民族嵌入式居住的要求配租，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区域范围内没有自有住房且符合其他准入条件的对象。

（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区域范围内没有自有住房且符合其他准入条件的对象。

出租单位应根据上述原则，制定项目配租的具体规则，报巩留县保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。出租单位不得对符合条件的申请对象挑客拒租。

**第六条** 一个家庭或个人只能入住一套保障性租赁住房，在本县或户籍所在地正在享受公租房（廉租房）、租赁补贴的人员不得同时申请保障性租赁住房；在本县已享受棚户区改造政策的人员原则上不得享受保障性租赁住房政策，可在房源充足情况下进行临时过渡居住；在房源充足的情况下可有限度地向市场开放，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）《巩留县保障性租赁住房入住申请表》；

（二）申请人及共同申请人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；灵活就业由社区开具就业证明。

  （四）在本县无产权居住房的，提交本人、配偶或共同申请人最近三个月的《房屋产权查询证明》；

（五）婚姻状况证明；

（六）申请人在本县缴纳社保6个月明细单或退休证明文件；

（七）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，但仍需要提供其他相关资料，由用人单位集中办理相关申请入住手续。

**第八条** 出租单位应按照准入条件，在3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巩留县住房保障管理部门申诉，巩留县住房保障管理部门应在7个工作日内对申诉做出书面答复。

**第九条** 巩留县住房保障管理部门每年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等保障性租赁住房资料建档保存，确保资料完整、随时调阅。

第三章  租金、租期、使用退出管理

**第十条** 巩留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。市场参考租金由保租房出租单位委托专业机构评估测算确定，并根据市场变动情况适时调整。

租金标准实行动态管理，原则上每年制定并公布一次，最多不超过5年。

出租单位出租保障性租赁住房运营期间，运营管理单位确定或者调整出租单位出租的保障性租赁住房租金的，应当符合前款规定，并报主管部门备案后执行。

**第十一条** 认定的引进高层次人才，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。申请承租人应根据合同约定缴纳租房押金，按时支付租金和房屋使用过程中发生的水、电、暖、垃圾费、物业服务等费用。

**第十三条** 出租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同应使用保障性租赁住房租赁合同示范文本。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不少于1年，最长不超过3年。申请人应于合同届满前六个月内向出租人申请续租，若未在规定期间内申请续租的，期满后视为自动放弃续租。

申请续租符合续租条件的，可以续租，但是累计承租不得超过5年。不再符合续租条件的，应当退出。

出租单位作为出租方出租保障性租赁住房运营期间，租赁合同内容及租赁期限应当符合前款规定，并制定档案报主管部门备案后执行。

**第十四条** 保障性租赁住房租金标准接受政府监督，租金收入严格按照收支两条线规定管理，出租单位租金收取应按照前款规定执行但合同另有约定的除外，未经批准不得续租。

**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的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。承租人不得随意改造保障性租赁住房，严禁转卖、转租、转借。

**第十七条**  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、公租房（廉租房）：

（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）破坏或者擅自装修所承租保障性租赁住房，拒不恢复原状的；

（四）在保障性租赁住房内从事违法活动的；

（五）恶意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、继承的方式获得其他居住房屋并不再符合条件的；

（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，出租单位按照租赁合同约定的租金标准预取腾退期间房屋使用费。

**第十八条** 保租房出租单位应当通过招标或者协议方式选聘社会信誉好的物业服务企业实施专业化物业管理。保租房小区物业服务管理收费标准，执行国家和自治区物业管理有关规定。

**第十九条** 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。

第四章 监督管理

**第二十条** 保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 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。若承租人在申请和使用保障性租赁住房期间被发现存在信息造假、违反管理规定的由其用人单位承担责任。

第五章  其他规定

**第二十三条** 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察制度，落实属地管理责任。巩留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

**第二十四条** 本办法自印发之日起执行，有效期限2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；本办法由巩留县住房和城乡建设局负责解释。

**附件：**巩留县保障性租赁住房收费标准

巩留县保障性租赁住房收费标准

根据《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）文件第二条第三项规定，按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金的85%要求，经伊犁君辉房地产评估测绘有限公司结合实际评估测算，拟确定巩留县保障性租赁住房收费标准如下：

1.巩留县2022年保障性租赁住房建设项目（健康北路公租房院内）租金为8.5元／平方米/月；

2.巩留县2022年保障性租赁住房二期建设项目（原东买里村小学院内）租金为7.00元／平方米/月。