

# 乌鲁木齐市公共租赁住房管理办法

(2012年1月7日乌鲁木齐市人民政府令第114号公布 2022年8月1日乌鲁木齐市人民政府令第148号修订)

## 第一章 总则

**第一条** 为完善本市住房保障体系，加强公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内公共租赁住房的规划、建设、筹集、分配、使用、退出和监督管理等活动，适用本办法。

**第三条** 本办法所称公共租赁住房，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城镇稳定就业外来务工人员出租的保障性住房。

公共租赁住房的保障方式分为实物配租和租赁补贴。

**第四条** 市住房保障和房产行政管理部门负责本行政区域内公共租赁住房的监督管理工作，市住房保障实施机构负责公共租

赁住房的日常管理工作，公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位负责公共租赁住房日常运营管理工作。

市发展和改革委员会、公安、民政、财政、人力资源和社会保障、自然资源、城乡规划、建设、国有资产监督管理、统计、税务、公积金管理中心等部门应当按照各自职责分工，共同做好公共租赁住房管理的相关工作。

## **第二章 规划建设与房源筹集**

**第五条** 市住房保障和房产行政管理部门会同发展和改革委员会、财政、自然资源、城乡规划、建设等部门编制本市公共租赁住房发展规划和年度计划，报市人民政府批准后实施。

**第六条** 市、区（县）人民政府应当将公共租赁住房建设发展资金纳入财政预算，通过直接投资、资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式，加大对公共租赁住房建设和运营的投入。

鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款，引导保险资金、信托资金投入公共租赁住房建设和运营。

**第七条** 公共租赁住房房源筹集渠道主要包括：

- （一）政府直接投资新建、改建；
- （二）政府收购、长期租赁；

- (三) 房地产开发企业按比例配建或成套住房抵换;
- (四) 经济适用住房、直管公房按规定程序转换;
- (五) 企事业单位利用自有土地集中建设的公寓、宿舍;
- (六) 公民、法人或其他组织委托政府管理用于公共租赁住房;
- (七) 社会捐赠及其他渠道筹集。

**第八条** 新建公共租赁住房建设用地应当纳入土地利用年度计划和住房保障规划年度实施计划,在申报年度用地指标时单独列出,并优先保障供应。

新建公共租赁住房的规划选址应当考虑住房困难群体交通、就业、就学、就医等需求,统筹规划区位布局。

**第九条** 公共租赁住房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金,按照国家、自治区相关优惠政策执行。

社会捐赠住房作为公共租赁住房的,按照国家规定的有关税收优惠政策执行。

**第十条** 公共租赁住房建设项目应当严格履行基本建设程序,符合国家、自治区有关绿色建筑的要求,确保工程质量。

公共租赁住房建设项目的竣工验收和质量保修,按照国家有关规定执行。

**第十一条** 企事业单位利用自有土地集中建设面向本单位职工供应的公共租赁住房，其建设标准和供应对象经市住房保障实施机构核定后，由相关企事业单位组织建设和经营管理。

### **第三章 申请与审核**

**第十二条** 申请公共租赁住房以家庭为单位的，家庭成员为共同申请人，并应当推举 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员提出申请。申请人与共同申请人之间应当具有法定赡养、抚养、扶养关系。

家庭成员均不具有完全民事行为能力的，可由其依法确定的监护人代为申请。

**第十三条** 在本市无自有住房或者住房面积低于规定标准的家庭，具备以下条件的，可以申请公共租赁住房：

（一）本市城镇最低生活保障家庭，申请人及共同申请人应当全部具有本市城镇常住户籍；

（二）本市城镇低收入家庭，申请人及共同申请人应当全部具有本市城镇常住户籍，家庭成员人均月收入低于本市最低工资标准以下；

（三）本市中等偏下收入家庭，家庭成员中至少有1人取得本市常住户籍，家庭成员人均月收入低于上一年度城镇居民人均可支配收入标准；

（四）本市新就业职工，具有本市常住户籍，同时与本市用人单位签订劳动（聘用）合同或在本市缴纳社保，家庭成员人均月收入低于上一年度城镇居民人均可支配收入标准；

（五）外来务工人员家庭，家庭成员均办理了《居住证》，家庭成员中至少有一人与本市用人单位签订了劳动（聘用）合同或在本市缴纳社保，家庭成员人均月收入低于上一年度城镇居民人均可支配收入标准；

（六）按照城市发展需要，经市人民政府批准纳入公共租赁住房保障的其他群体。

**第十四条** 以家庭为单位申请公共租赁住房的，按照下列程序办理：

（一）申请人应当向其户籍所在地或居住所在地的社区提出书面申请，提交相关材料，并对提交申请材料的真实性负责。材料齐全的，社区应当受理并录入住房保障系统，提交乡镇人民政府、街道办事处（片区管委会）初审；

（二）乡镇人民政府、街道办事处（片区管委会）应当对申请材料进行初审；初审合格的，报区（县）住房保障实施机构审核；

（三）区（县）住房保障实施机构对申请人住房、收入等相关情况进行审核，审核无异议的，报请区（县）人民政府核准。区（县）人民政府核准后，报市住房保障实施机构，同时组织在区（县）住房保障实施机构及乡镇人民政府、街道办事处（片区管委会）、社区进行统一公示，公示期限为 15 日；

（四）市住房保障实施机构对经公示无异议或者异议不成立的申请家庭予以备案，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开。

**第十五条** 用工单位集体申请公共租赁住房的，由用工单位向市住房保障和房产管理部门提出申请，经市住房保障实施机构审核后予以保障。

**第十六条** 社区、区（县）住房保障部门和市级住房保障部门应当设置住房保障窗口，同时利用信息化、智能化技术推进网上受理。

## 第四章 轮候、配租及租金管理

**第十七条** 公共租赁住房的配租施行轮候制度，轮候期一般不超过3年。轮候期内可申请住房租赁补贴，轮候期满仍未享受实物配租保障的家庭，可以重新申请。

**第十八条** 公共租赁住房配租方式应当体现互嵌式居住和各民族和谐共居的要求。

**第十九条** 公共租赁住房租赁合同期限由双方约定，一般不超过5年。租赁合同应当载明住房用途和使用要求，租金等相关费用的标准和支付方式，租赁期限、退出要求和违约责任等事项。

公共租赁住房实行续租审核制度。承租人在合同期限届满后仍需要续租的，应当在合同期满前3个月内向公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位提出申请，经市级住房保障部门审核符合续租条件的，由公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位与承租人签订续租合同。

**第二十条** 政府投资建设的公共租赁住房租金实行政府指导价，由市价格主管部门会同市住房保障和房产管理部门按照适当低于同地段、同类型住房市场租金水平的原则确定，并根据经济社会发展状况实行动态管理。

社会资金投资建设的公共租赁住房，租金标准应参照市价格主管部门会同市住房保障和房产管理部门核定的租金标准执行。

市住房保障实施机构根据保障对象的收入情况，实行差别化的租金管理。

**第二十一条** 政府投资建设的公共租赁住房租金收入按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。

## 第五章 使用管理和退出机制

**第二十二条** 承租人应当按照相关规定如期缴纳租金、物业费及相关费用。承租人在承租公共租赁住房期间不得闲置、转租、转借、擅自调换配租房屋，不得损毁、破坏配租房屋，不得擅自装修房屋和改变房屋用途、结构及配套设施。

**第二十三条** 公共租赁住房承租人有下列情形之一的，应当退出所承租公共租赁住房，并且5年内不得申请公共租赁住房。

- (一) 提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；
- (二) 转借、转租或擅自调换承租公共租赁住房拒不改正的；
- (三) 改变所承租公共租赁住房用途拒不改正的；
- (四) 破坏所承租的公共租赁住房结构，拒不恢复原状或者不当使用造成重大损失的；
- (五) 在公共租赁住房内从事违法活动的；

(六)无正当理由拖欠公共租赁住房租金等费用累计6个月以上的;

(七)无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的;

(八)法律法规规定的其他情形。

**第二十四条** 租赁期满或者租赁合同终止的,承租人应当退回公共租赁住房。承租人无法按期搬迁的,可以申请最长不超过6个月的过渡期。过渡期内,按照同地段同类型住房的市场租金收取租金。

**第二十五条** 承租人拒不退回公共租赁住房或者违反本办法规定使用公共租赁住房的,按租赁合同约定处理,必要时公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以依法向人民法院提起诉讼。

**第二十六条** 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。

## **第六章 监督管理**

**第二十七条** 市住房保障实施机构应当会同相关部门建立健全公共租赁住房管理信息系统,完善住房和保障对象档案。

**第二十八条** 市住房保障和房产管理部门应当加快推进住房保障领域信用体系建设，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。

**第二十九条** 区（县）住房保障实施机构应当建立投诉举报处理制度，公布投诉举报电话和电子信箱，及时受理投诉、举报。

**第三十条** 市住房保障和房产管理部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附则

**第三十一条** 本办法自 2022 年 9 月 1 日起施行。