

关于《于田县公租房管理办法（草案）》的 征求意见稿

根据自治区及地区有关工作要求，为切实保障城镇住房困难及新市民群体基本住房需求，规范公共租赁住房管理工作，现拟定《于田县公租房管理办法（草案）》，并向社会公示，征求社会各界意见及建议，反馈通道如下：

联系人：孙辉

联系方式：0903-6813877

联系地址：于田县住房和城乡建设局一楼大厅办公室

邮箱：412057617@QQ.COM

公示期限：自2025年6月20日起7月1日截止（节假日除外）

于田县住房和城乡建设局

2025年6月20日



于田县公租房管理实施办法

(草案)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 保障对象与保障目标
- 第三章 保障方式和租金标准
- 第四章 申请与审核
- 第五章 轮候、分配和保障
- 第六章 退租和续签
- 第七章 使用和退出
- 第八章 监督管理
- 第九章 附则

第一章 总 则

第一条 为切实保障城镇住房困难群体基本住房需求，规范公共租赁住房管理工作，根据《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《关于推进自治区公共租赁住房和廉租住房并轨运行的实施意见》（新建保〔2014〕15号）、《自治区公共租赁住房资产管理暂行办法》（新财资管〔2019〕71号）、《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办发〔2019〕124号）、《自治区保障性住房建设标准（试行）》（新建标 002—2012）、

《新疆维吾尔自治区人民政府关于进一步加强自治区城镇保障性住房建设和管理实施意见》（新政发〔2012〕25号文件）等有关规定，结合于田县实际，制定本实施办法。

第二条 于田县公租房的筹集、分配、使用、退出和管理，适用本实施办法。

本办法所称公租房，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、烈士家属、现役军人家属、退役军人、新市民群体出租的保障性住房。

第三条 于田县住房和城乡建设局负责于田县行政区域内公租房的筹集、分配、使用、退出和管理工作。

第四条 公租房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得从事其他经营活动，不得违规转为商品住房或变相用公租房的支持政策发展商品住房。公租房资产管理按照《自治区公共租赁住房资产管理暂行办法》（新财资管〔2019〕71号）执行。

第五条 公租房房源通过集中新建、配建、改建、收购等方式筹集。可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。建筑面积原则上控制在60平方米以内。公租房筹集应严格执行国家有关政策和《新疆维吾尔自治区保障性住房建设标准（试行）》（新建标002-2012）。

第六条 县域公租房由住建局、社区、物业公司三方协同管理，确保管理到位。

1.住建局：负责对公租房项目招投标、设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，落实质量终身责任制；抓好对全县公租房的筹集、分配、审批、信息登记、养护管理等工作，并配合社区做好日常走访工作，对不按照规范使用公租房的个人依法依规进行处理，切实促进公租房的可持续使用。

2.社区：重点抓好对公租房的日常走访，掌握房屋入住情况、人员结构等，对异常情况及时向住建局进行报备。

3.物业公司：主要负责公租房钥匙的保管，对住建局审批同意入住的及时发放钥匙，同时，对公租房硬件设施出现损坏的及时予以维修，并配合社区做好日常走访工作。

住建局、社区、物业公司要定期召开联席会议，研究、会商公租房使用中存在的突出问题，并针对性制定解决措施，对重点难点问题由住建局负责汇总后报上级部门研究处理。

第二章 保障对象与保障目标

第七条 公租房保障对象为住房困难的城镇低保、低收入家庭，中等偏下收入家庭、于田县行政区域内新入职大学生、国家公职人员、消防救援人员、引进人才、环卫工人、公交司机、便民警务站工作人员、家政服务从业人员、援疆企业工作人员、进城农村务工人员、进城落户农业转移人员等新就业无房职工和在

城镇稳定就业的外来务工人员、烈士家属、现役军人家属、退役军人、新市民群体。

第八条 符合条件的享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等各类特殊困难家庭，省级以上劳模、全国英模，现役军人家属、退役军人、见义勇为人员等优先纳入公租房保障。

第三章 保障方式和租金标准

第九条 公租房实行实物配租和租赁补贴相结合。实物配租是指县人民政府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等提供的公租房，并按照规定标准收取租金。

租赁补贴是指县人民政府向城镇最低生活保障住房困难家庭发放租赁住房补贴，由其自行承租住房。

第十条 公租房租金标准分为城区标准、工业园区标准、乡镇标准共三类。

（一）城区公租房租金标准

- 1.烈士家庭、城市低保户家庭按照 1 元/月/平方米收取租金；
- 2.城市低收入、中等偏下收入、外来务工人员家庭按照 4 元/月/平方米收取租金；
- 4.国家公职人员按照工作年限分类分档收取租金，其中国家公职人员 1-3 年工龄人员租金标准按照 4 元/月/平方米收取；国家公职人员工龄 4-5 年的租金标准按照 5 元/月/平方米收取；工龄 5 年以上国家公职人员租金标准按照 8 元/月/平方米收取；退休

干部家庭按照 7 元/月/平方米收取租金；

5.企业法人代表、个体工商户、企业管理人员居住三年以下的按照 8 元/月/平方米收取租金；居住三年以上的按照 10 元/月/平方米收取租金；

6.根据新疆维吾尔自治区人民政府关于进一步加强自治区城镇保障性住房建设和管理实施意见（新政发〔2012〕25 号文件）对超出面积部分（指建设面积超出 60 平方米部分），统一按照 9.97 元/月/平米收取租金。

（二）工业园区公租房租金标准

7.园区就业人员按照 1 元/月/平方米收取租金；

8.园区国家公职人员按照本办法第三章第三类第十条乡镇公租房租金标准执行。

9.园区招商引资、外来企业工作人员、企业管理人员按照 4 元/月/平方米收取租金。

（三）各乡镇公租房租金标准

10.各乡镇党政机关、事业单位干部工龄 3 年以下按照 2 元/平方米/月，工龄 3-5 年按照 3 元/平方米/月，工龄 5 年以上按照 4 元/平方米/月，非在编人员按照 1 元/平方米/月。

11.各乡镇卫生系统在编人员工龄 3 年以下按照 2 元/平方米/月，工龄 3-5 年按照 3 元/平方米/月，工龄 5 年以上按照 4 元/平方米/月，卫生系统非在编人员按照 1 元/平方米/月。

12.各乡镇教育系统在编人员工龄 3 年以下按照 2 元/平方米/

月，工龄3-5年按照3元/平方米/月，工龄5年以上按照4元/平方米/月，教育系统非在编人员按照1元/平方米/月。

13.各乡镇派出所、警务站在编民警、工龄3年以下按照2元/平方米/月，工龄3-5年按照3元/平方米/月，工龄5年以上按照4元/平方米/月，辅警按照1元/平方米/月。

14.各乡镇片区工厂公租房按照4元/平方米/月。

15.各乡镇到县城务工居住公租房人员按照4元/平方米/月。

第十一条 政府投资建设的公租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。租金收入专项用于偿还公租房贷款本息及维修养护、管理等，维修养护费用主要通过公租房租金收入及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。

公租房租金按照《自治区公租房管理办法（试行）》第四章第二十二条之规定，政府投资建设的公租房租金实行动态调整机制，由县价格主管部门会同住房保障主管部门按照适当低于同地段、同类型住房市场租金水平，并根据年度城镇居民人均可支配收入变化、运营维护成本及保障对象的支付能力，实行差别化的租金。本实施办法租金调整自施行之日起生效，针对前期已缴纳租金住户，差额部分租金按照本实施办法租金标准进行补缴。

第四章 申请与审核

第十二条 申请公租房应符合以下条件：

（一）低收入家庭申请公共租赁住房条件：

1.具有于田县非农业户籍。

2.家庭无房或现住房人均住房建筑面积低于 13 平方米（人均住房建筑面积=住房建筑面积÷家庭户籍人口数）。无房户的认定标准为：已婚无私有产权住房、借住他人房屋、租住公（私）房、居住单位集体宿舍的非农业户籍家庭。

3.低保家庭人均月收入低于本县城镇居民最低生活保障标准，且连续享受最低生活保障补助 6 个月以上的家庭。

4.低收入家庭（根据和田地区低收入家庭月人均收入线标准确定）。

5.其他具有特殊情况的住房申请按特殊情况予以办理。今后根据地区低收入家庭月人均收入线的变化情况，确定年度低收入家庭标准线。家庭年收入包括工资、佣金、工作奖金、经营性收入、其他经常性收入。

（二）公职人员申请公共租赁住房条件：

1.我县引进的疆内外特殊专业人才。

2.申请人对于田县直机关、事业、国有、集体、民营企业在职工，在本县无住房或家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米的住房困难家庭。

3.申请人和家庭成员在城区无私有房屋且未租（住）公房。

4.申请人本人和家庭成员均未参加房改以及享受政策性住房。

5.夫妻双方均在乡镇工作，县城无住房，有子女在县城上学

的（已在乡镇分配公租房的不得考虑）。

6.未婚人员可以两人（同性）申请一套（年龄在45周岁以下、离异（或丧偶）且无子女人员按未婚对待）。

7.其他具有特殊情况的住房申请按特殊情况予以办理。

（三）外来务工人员家庭申请公共租赁住房条件：

1.家庭成员均办理了《居住证》。

2.家庭成员至少有一个与本县用人单位签订1年以上的劳动合同。

3.家庭人均收入符合中等偏下收入标准。

4.在本县城区域内无自有产权住房且未租住公有住房。

（四）不列入申请对象的：

1.城区有固定住房的，包括通过自建、赠予、继承、自购等方式获得住房的。

2.已获得征收补偿安置房（征收后实物安置或货币安置）。

3.已取得住房（房改房、经济适用房、集资房），或通过自建、自购、赠予、继承等方式获得房产后，又予以出售后无房居住的。

4.申请人或实际家庭成员已购买商品房达到入住条件的。

5.低收入家庭申报家庭成员的直系亲属（父母、子女）有两套（或两套以上）住房并提供给申报家庭借住房屋的。

6.虚报、隐瞒有关情况或伪造有关证明的。

第十三条 公租房申请人可以是家庭或具有完全民事行为能力能

力的个人，也可以是用人单位。县住房保障主管部门可根据公租房需求及房源供给情况，优先确定一定数量的公租房面向符合条件的用人单位集中配租。

第十四条 申请人应根据县住房保障主管部门的规定，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。

申请人提交的申请材料齐全的，县住房保障办应当受理，并向申请人出具书面凭证，申请材料不全的，应当一次性书面告知申请人需要补齐的材料。

第十五条 县住房保障主管部门在行政服务中心设置住房保障受理窗口，推进网上受理信息化、智能化技术成果的应用，提升公租房申请审核效率。

第十六条 申请人向县住房保障主管部门申请公租房，应提供以下材料：

- （一）本人申请书；
- （二）申请人及共同申请人的户口本、身份证复印件、工作证明；
- （三）城市低保户家庭最低生活保障证明(低保证)复印件；
- （四）《于田县公租房申请表》。

第十七条 县住房保障主管部门收到申请后，会同街道办事处、乡镇人民政府、社区对申请人提交的申请材料进行审核。

社区通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式，对申请人家庭住房情况、居住情况、经济收入和财产情况进行初审，申

请人及有关单位或个人应当予以配合、如实反映并出具相关证明，初审通过后由社区通知符合条件者填写《于田县公租房申请表》并在社区进行公示，公示期为 7 天，经公示无异议或异议不成立的，将初审结果和《申请表》报辖区街道办事处，对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

第十八条 申请人对初审结果有异议，可以向街道办事处申请复审，街道办事处自受理申请之日起 7 日内进行复审，将复审结果在街道办事处进行公示，公示期为 7 天，经复审异议不成立的，将复审结果和《申请表》报送县住房保障办。

第十九条 乡镇人民政府通过入户调查、邻里访问以及信函索证等方式，对申请人家庭住房情况、居住情况、经济收入和财产情况进行审核，申请人及有关单位或个人应当予以配合、如实反映并出具相关证明，乡镇人民政府通知符合条件者填写《于田县公租房申请表》并在乡镇进行公示，公示期为 7 天，经公示无异议或异议不成立的，将审核结果和《申请表》报县住房保障办。

第二十条 县住房保障办于 15 日内对申请人的家庭住房状况、居住情况、经济收入等情况进行终审，并提出终审意见。终审合格的在乡镇人民政府、街道办事处、各社区、各居民小区同步公示，公示期限为 7 天。经公示无异议或异议审核不成立的，县住房保障办予以登记备案，并将审核通过人员列入轮候分配名单，对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

第二十一条 凡对公示有异议的申请人，应书面向县住房保

障办提出异议，县住房保障办在接到异议之日起7个工作日内会同相关部门重新调查核实，经复核仍不符合规定条件的，县住房保障办注明理由，并做好解释说明工作。

第五章 轮候、分配和保障

第二十二条 县住房保障办对符合申请公租房条件且登记备案的住房困难家庭，根据实际困难程度确定轮候顺序，并公布至于田县人民政府官网。

县住房保障办在房屋分配前将轮候顺序及房源在各社区、各小区公示栏中进行公示，公示期为7天。在轮候期间，申请人家庭收入、人口、住房等情况发生变化的，申请人应及时向县住房保障办申报，经所在社区复核后，由县住房保障办根据变化进行变更登记，经县住房保障办审核不符合条件的，取消轮候名额并书面通知轮候人员，对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内配租公租房，轮候期一般不超过三年。

第二十三条 县住房保障办综合住房困难家庭的收入水平、住房困难程度和申请顺序以及个人申请的保障方式等因素，确定实物配租轮候顺序如下：

- （一）军烈属无房户；
- （二）残疾人无房户；
- （三）城市低收入无房户；
- （四）危房户；
- （五）住房困难户；

- (六) 无房新就业职工、外来务工人员;
- (七) 城市中等偏下收入的无房、住房困难临聘人员等家庭;
- (八) 其他符合申请公租房人员。

第二十四条 县住房保障办按照申请人注册登记先后顺序,经社区、街道办核实,县住房保障办审核后,优先给予已经登记为住房保障对象的孤、老、病、残等特殊困难和急需房屋的家庭分房。

其余轮候家庭按照抽签分房。由县住建局牵头,县监察机关、住房保障办、街道办事处等部门参与公开抽签确定配租顺序。县住房保障办按确定的配租顺序与其签订《于田县公租房租赁合同》进行配租,办理入住手续,租赁期间的水、电、气、暖等费用全部自行承担,合同另有约定的除外。

第二十五条 公租房租赁合同应当包括以下内容:

1. 合同当事人的名称或姓名;
2. 房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备,以及使用要求;
3. 租赁期限、租金数额和支付方式;
4. 房屋维修责任;
5. 物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任;
6. 退回公租房的情形;
7. 违约责任及争议解决办法;
8. 其他应当约定的事项。

第二十六条 对列入轮候名单的申请人，应当在轮候期内配租公租房，轮候期一般不超过 3 年。对轮候期内未配租公租房的申请人，按确定顺序继续轮候

第二十七条 公租房租赁期限一般不超过 5 年。租赁合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。

第六章 退租和续签

第二十八条 配租家庭在配租合同期满前主动申请退出公租房的，按下列程序办理：

- 1.向县住房保障办提出书面申请；
- 2.结清公租房租金、水、电、暖气和物业管理等相关费用；
- 3.腾空房屋内所有承租人添置生活设施，恢复房屋原状（房屋租赁前状态）。
- 4.上缴该房屋的所有钥匙、住房证和租赁合同。

第二十九条 配租家庭房屋租赁合同期满仍符合租赁公共住房条件，需续租房屋的，应在租赁合同期满前 1 个月，向县住房保障办提出申请，经县住房保障办、所属社区共同审核合格后办理续签手续，签订续签合同。

配租家庭无正当理由拒不办理续签手续超过 1 个月的，视为无续签合同意向，合同到期后县住房保障办自动收回配租住房，并按规定进行再次分配。

第七章 使用和退出

第三十条 公租房的所有权人或管理人不得改变保障性住房

性质、用途及其配套设施的规划用途。承租人不得随意改造公租房、严禁转卖、转租、转借，原则上不允许进行过度装修。

第三十一条 申请人在配租期间因增加住房、家庭迁离本县、享受本县其他住房保障待遇等情况需要调换的相关单位或者个人应给予支持或调整，并履行住房变更手续，申请人应及时申报变动、变更情况，不及时申报的，经县住房保障办检查发现或被检举后，经核查不符合配租条件的，视作骗租，立即收回房屋，并按照相关规定进行处罚，取消该家庭及该家庭其他成员的申请资格。

第三十二条 有下列行为之一的，公租房的承租人应当退回承租房：

1.转借、转租或擅自调换承租房的应当退出，同时对于违规转租的依法追究其违法所得；

2.改变所承租房用途的；

3.破坏或擅自改变房屋结构、擅自装修的承租房，拒不恢复原状的；

4.在公共租赁房内从事违法活动的；

5.恶意拖欠租金等费用长达6个月以上的，经催缴后仍拒不缴纳的；

6.无正当理由连续6个月以上闲置承租房的；

7.合同期满经审核不再符合保障条件的；

8.租赁期内，通过购买、受赠、继承的方式获得其他住房不

再符合公租房配租条件的；

9.其他违反国家法律法规和政策规定的；

10.采用虚报、瞒报户籍、住房等欺骗方式取得公共租赁住房的；

11.因家庭人均收入增加或住房面积增加，人均住房面积超出住房保障面积标准的；

12.租赁合同终止后，未按规定再次签订租赁合同的，未按规定申报有关信息的，承租人无故拖欠租金的；

13.违反于田县社会治安综合治理和相关法律法规规定的其他情形；

14.双方在婚前各自申请一套公租房的，婚后应退出一套或双方在本地各自申请一套公租房后返回户籍地办理结婚证未向住建局报备的；

15.有其他违反关于公租房的法律法规的规定，或违反租赁合同约定内容的情形的。

对出现以上行为且拒不退房的，纳入于田县公租房黑名单，逾期不退回的，依法向人民法院申请强制执行，涉及国家公职人员的，提交纪委监委和所属单位予以处理。

第三十三条 租赁期满退回房屋或因其他原因收回房屋时，先由物业公司进行初验，并开具验收单，再由县住房保障办对房屋进行复验。承租人改变房屋结构或者人为破坏房屋设施的由承租人恢复原房屋结构，拒不整改的，县住房保障办将按照合同约

定要求承租人进行赔偿。

第三十四条 公租房租赁补贴按照自治区相关文件执行。

第八章 监督管理

第三十五条 按照“公开、公平、公正”的原则，公租房的配租管理接受“社会监督、舆论监督、行政监督、法律监督”，县住房保障办加强对公租房工作的监督检查。

第三十六条 各街道办事处及社区和乡镇人民政府配合县住房保障办结合平时工作，每年对公租房租户进行两次清查，并如实向县住房保障办提供清查结果，对清查发现本办法第三十二条中不符合现住房条件者，县住房保障办责令其限期退回配租房屋。

第三十七条 任何单位和个人有权对违反本办法规定的行为进行检举和控告。

第三十八条 以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者配租公租房的，由县住房保障办按照相关法律法规进行处理，并记入县住房管理档案；若登记为轮候对象的取消其登记，已承租房屋的责令限期退回所承租房屋，并按市场价补缴租金，逾期不退回者，五年内不得再申请任何保障性住房。

第三十九条 县住房保障办违反本办法规定，没有按照保障方式、轮候顺序实施公租房保障的，由县人民政府责令改正，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。

第四十条 承租人违反本办法第三十二条及合同约定的，除

收回房屋外，还需按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，并记入县住房管理档案，五年内不得再次申请任何保障性住房。

第四十一条 住房保障部门及其工作人员在租赁住房保障工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 各乡镇人民政府、街道办事处、社区、派出所如在资格认定和租赁补贴发放中提供虚假资料的，按照《公务员法》、《事业单位工作人员处分暂行规定》、《公租房管理办法》等相关规定对相关单位负责人及实施人进行处理，构成犯罪的，依法移送司法机关，追究刑事责任。

第九章 附则

第四十三条 本办法自XXXX年XX月XX日起施行,本办法由县住房和城乡建设局负责解释。