

# 巴林左旗住房保障服务中心

## 关于《巴林左旗公共租赁住房管理办法 (征求意见稿)》等三个文件的公示

为贯彻落实国家关于规划建设保障性住房的决策部署，完善我旗住房保障领域政策，加大保障性住房建设和供给，推动建立房地产业发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展和民生改善，切实解决工薪收入群体住房困难问题，旗住房保障服务中心起草了《巴林左旗公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》、《巴林左旗保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》和《巴林左旗配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）》，现面向社会公开征求意见。欢迎社会各界人士于2025年6月21日前通过电子邮件、来电、来信等方式提出意见和建议。

电话：7882277

邮箱：549595715@qq.com

地址：巴林左旗住房保障服务中心

巴林左旗住房保障服务中心

2025年6月6日



# 巴林左旗公共租赁住房管理办法

## （征求意见稿）

### 第一章 总则

第一条 为加快公共租赁住房建设，规范公共租赁住房管理，完善住房保障体系，根据国家和自治区有关政策规定和《赤峰市公共租赁住房管理办法》（赤政发〔2015〕25号）文件精神，结合本旗实际，制定本办法。

第二条 公共租赁住房和廉租住房实行并轨运行，并轨后统称公共租赁住房。本旗行政区域内公共租赁住房的规划、建设、租赁、分配、运营、退出和管理，适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指政府投资或者提供政策支持，限定户型面积和租金水平，供给符合条件的低收入家庭、新就业人员和中等偏下收入住房困难职工及外来务工人员的保障性住房。

本办法所称低收入家庭，是指林东城区范围内，家庭人均收入低于本旗城镇居民上一年度人均可支配收入的50%的住房困难家庭。

本办法所称中等偏下收入住房困难家庭，是指林东城区范围内，家庭人均收入低于本旗城镇居民上一年度人均可支配收入的住房困难家庭。

本办法所称新就业人员是指：大中专院校毕业且工作不满5年，在本旗有稳定职业，家庭人均收入低于本旗城镇居民上一年

度人均可支配收入的家庭。

本办法所称外来务工人员，是指在本旗有稳定职业，但不具有就业地户籍的从业人员，家庭人均收入低于本旗城镇居民上一年度人均可支配收入的无自有住房家庭。

**第四条** 依据相关法律法规，各部门联动审核，各司其职，形成合力确保本旗公共租赁住房申请、审核、分配工作公开、公平、公正、有序进行。

**第五条** 成立旗住房保障工作领导小组，由分管副旗长担任组长，成员由旗住房和城乡建设局、旗发展和改革委员会、旗纪委监委、旗财政局、旗自然资源局、旗民政局、东城、西城街道办事处等单位组成（领导小组名单附后）。领导小组下设住房保障办公室，办公室设在旗住房保障服务中心。

旗住房和城乡建设局是全旗公共租赁住房的行政主管部门，旗住房保障办公室负责公共租赁住房建设、筹集、组织实施、分配管理工作。旗发改、财政、自然资源、民政、人社、公安、审计、监察、司法、税务、市场监管、住建、东、西城街道办事处等有关部门各司其职，本着“谁审核、谁签字、谁负责”的原则，共同做好公共租赁住房建设与管理工作的。

由各相关社区、街道办事处牵头，做好公共租赁住房申请的受理、初审和入住家庭年度复审工作，会同市场监督管理局、公安局、不动产登记中心、公积金中心做好申请家庭工商注册、车辆登记、不动产、户籍、公积金审核等工作。

由民政局牵头，会同各社区、街道办事处、人社局、财政局、

审计局做好申请家庭收入审核工作。

由旗住房保障主管部门牵头，会同各社区、街道办事处做好申请资料会审、入户抽查、档案资料归档、房源分配、后期管理、合同签订、租金收缴、补贴发放以及清退工作。

各部门要根据各自职责，指定专人负责，建立分工协作机制，严格审核申请家庭的相关情况，确保住房保障工作不出纰漏。

## **第二章 建设管理**

**第六条** 旗住房保障主管部门会同旗发改、规划、国土、财政等部门，根据公共租赁住房发展规划和社会需求，编制本旗公共租赁住房建设年度计划，报旗人民政府批准后实施。

**第七条** 新建公共租赁住房应当科学规划、合理布局、统筹建设，要实行分散建设与集中建设相结合。集中新建项目要充分考虑居民就业、就学、就医、出行等需要，同时加快完善配套基础设施。

**第八条** 公共租赁住房应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。应以 50 平方米以下的小户型为主，考虑到人口和其他因素，可适度建设中户型住房，中户型住房不得超过 80 平方米，高层可放大到 90 平方米以内，中户型控制在总量的 15% 以内，项目内住房平均面积要控制在 60 平方米左右。

**第九条** 公共租赁住房建设用地要纳入当地年度土地供应计划，并对建设用地指标实行单列。政府主导建设和住宅开发项目中配建公共租赁住房建设用地实行划拨方式供应。

**第十条** 公共租赁住房建设和运营坚持政府主导市场运作

相结合，实现投资主体多元化。遵循“谁投资、谁持有、谁经营、谁受益”的原则。

（一）政府直接投资建设的公共租赁住房，应由政府指定的住房保障实施机构承担。由政府向其注入一定资金，并通过整合政府持有产权的公共租赁住房及土地等其他资产，使其具备一定的融资能力，承担公共租赁住房资金筹措及房源筹集、管理、维护和运营工作，在通过市场化运营有效解决中低收入家庭住房困难的同时，实现国有资产保值增值。

（二）政府与企业或其他机构共同出资建设公共租赁住房，政府可采取贴息、资本金注入、土地作价入股、允许配建一定比例商业用房等支持性措施，引导和鼓励企业及社会力量参与公共租赁住房建设。建成后房屋要按政府与企业或其他机构各自出资比例明确产权份额。

（三）其他主体独立投资建设公共租赁住房，需经旗住房保障主管部门核准后实施。由投资人或其委托的机构负责管理和运营，在严格执行公共租赁住房相关政策的前提下，可享受公共租赁住房建设税费减免等优惠政策。

**第十一条** 公共租赁住房建设，应当积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新材料、新工艺，推动节地、节能、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设整体水平。公共租赁住房建设至少要达到一星级绿色建筑评价标准，鼓励向更高星级的绿色建筑发展。

**第十二条** 公共租赁住房项目的建设要严格执行国家和自

治区有关住宅建设的强制性标准，确保公共租赁住房的工程质量。

### 第三章 房源、资金筹集与使用

第十三条 公共租赁住房房源主要包括：

（一）政府新建、改建、收购、长期租赁的符合公共租赁住房条件的住房；

（二）企事业单位新建、改建、收购、租用的符合公共租赁住房条件的住房；

（三）其他社会组织投资新建、改建的符合公共租赁住房条件的住房；

（四）退出或者闲置的符合公共租赁住房条件的公有住房；

（五）企事业单位、其他社会组织和个人提供的符合公共租赁住房条件的社会存量住房；

（六）通过其他渠道筹集的符合公共租赁住房条件的房源。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍住房。

第十四条 政府主导建设公共租赁住房保障资金来源主要包括：

（一）中央和自治区专项补助资金；

（二）中央代地方政府发行的债券资金；

（三）住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后的全部余额；

（四）土地出让成交价的 5%；

（五）旗财政年度预算安排资金；

(六) 金融机构或住房公积金发放的公共租赁住房中长期贷款;

(七) 出租、出售公共租赁住房及配套商业设施回收的资金。

**第十五条** 政府筹措的公共租赁住房保障资金实行专款专用，公共租赁住房租金、出售收入按照政府非税收入收缴制度的规定，实行“收支两条线”管理，专项用于补助政府组织实施的公共租赁住房项目（含新建、改建、收购、在市场长期租赁住房等方式筹集房源）以及管理维护和空置期间的物业费用。

#### **第四章 准入管理**

**第十六条** 申请公共租赁住房以家庭为申请单位，每个家庭确定 1 名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。单身人士申请公共租赁住房本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请承租 1 套公共租赁住房。

**第十七条** 符合下列条件的家庭可以申请公共租赁住房。

(一) 城镇中等偏下收入、低收入家庭（含低保家庭）申请公共租赁住房，申请人应当同时符合下列条件：

- 1、年满 18 周岁、具有完全民事行为能力；
- 2、具有我旗城镇非农业常住户口满三年以上且在当地实际居；
- 3、本人及家庭成员无私有住房，亦未租赁公房；
- 4、家庭人均收入符合旗政府确定的中等偏下收入或低收入（含低保）标准；
- 5、申请人和家庭成员名下无私有机动车辆登记、无注册营

利性的营业执照、无公积金缴交情况；

6、申请人与家庭成员之间应具有法定的赡养、抚养或者扶养关系，且共同生活；

7、具有租金支付能力；

8、旗人民政府规定的其他条件。

具体家庭收入和住房面积标准如有变动，相关部门应及时向社会进行公布。

（二）新就业人员申请公共租赁住房，应当同时符合下列条件：

1、年满 18 周岁、具有完全民事行为能力；

2、具有就业地户籍；

3、申请时在当地工作未满 5 年；

4、依法与用人单位签订劳动（聘用）合同并在劳动部门备案；

5、在就业地内无私有住房，未租住公有住房且家庭成员未申请任何住房保障；

6、个人或者家庭收入符合当地政府确定的公共租赁住房保障对象收入标准；

7、申请人及家庭成员无私有车辆，无注册营业执照；

8、旗人民政府规定的其他条件。

（三）外来务工人员申请公共租赁住房，应当符合下列条件：

1、年满 18 周岁、具有完全民事行为能力，有稳定的工作和

收入来源，具有支付租金等费用的能力；

2、依法与用人单位签订劳动（聘用）合同并在劳动部门备案；

3、在本旗内无任何形式的住宅建设用地且无自有住房，未租赁公有住房；

4、个人或者家庭收入符合当地政府确定的公共租赁住房保障对象收入标准；

5、旗人民政府规定的其他条件。

第十八条 符合本办法第十七条申请公共租赁住房条件，并具有下列情形之一的，可优先进行配租：

（一）因伤致残、因病致贫复员军人；因工致伤的一线工作者；

（二）旗级以上（包括旗级）劳动模范、道德模范、见义勇为人员及其他英模；

（三）持有一级、二级《中华人民共和国残疾人证》的残疾人；

（四）低保家庭、乡村教师和特困职工家庭（包括环卫工人、公交司机等一线艰苦岗位人员）；

（五）无劳动能力的大病患者；

（六）享受国家定期抚恤补助的优抚对象；

（七）可优先配租公共租赁住房的其他情形。

第十九条 申请人具有下列情形之一，不得申请公共租赁住房：

- (一) 申请之日前 5 年内转让房产的；
- (二) 申请之日前 5 年内领取征收安置补偿金的；
- (三) 正处在征收安置过渡期间的；

(四) 享受过保障性住房实物配租或已购买经济适用住房、参加集资合作建房的；在城区内有私有住房或有商业性用房，或持有自行修建能满足居住需要且人均建筑面积超过 15 平方米的无证房屋；

- (五) 按照规定不得申请公共租赁住房的其他情形。

对精神残疾及其他生活不能自理且需监护人监护的无完全民事行为能力人员采取货币补贴保障，不纳入实物配租保障范围；

**第二十条** 城镇中等偏下收入、低收入家庭（含低保家庭）申请公共租赁住房时，申请人应提交下列材料：

- (一) 《公共租赁住房申请审批表》；
- (二) 家庭成员户口簿、身份证原件及复印件；

(三) 婚姻状况证明，单身人员由本人提供未结婚证明，离异人员提供离婚证、财产分割判决书，丧偶人员提供已故配偶的死亡证明和身份证号码；如申请人年龄较大等原因出示有关证明确有困难，可由所属社区、街道办事处出具证明，由申请人亲属提交该证明原件及复印件；

(四) 家庭收入情况证明，申请人有固定收入的需出具工资收入证明或社会保险金领取证明；低保家庭和优抚家庭需提供民政部门核发的低保证明和优抚证明或相关手续原件和复印件；

(五) 家庭财产状况证明，公安局车辆管理部门出具的申请家庭拥有车辆情况证明，市场监督管理局出具的申请家庭营业注册证明，公积金中心出具的申请家庭缴交公积金情况证明；

(六) 由不动产登记中心出具的申请家庭住房情况登记证明；

(七) 租金支付保证书；

(八) 按照规定应当提交的其他材料。

**第二十一条** 新就业人员、中等偏下收入的住房困难职工及外来务工人员申请租赁公共租赁住房的，应由用人单位统一提出书面申请，并提交下列材料：

(一) 《公共租赁住房申请审批表》；

(二) 申请人员身份证、户口簿（户籍证明）、劳动（聘用）合同、社会保险缴纳证明等；

(三) 婚姻状况证明，单身人员由本人提供未结婚证明，离异人员提供离婚证、财产分割判决书，丧偶人员提供已故配偶的死亡证明和身份证号码；

(四) 申请单位出具的担保书和申请人员的家庭收入证明（工资收入证明）；

(五) 申请单位营业执照、组织机构代码证，或经营单位所在地居委会出具的经营证明、营业执照等；

(六) 租金支付保证书；

(七) 家庭财产状况证明，公积金中心出具的申请家庭缴交公积金情况证明；

(九) 由不动产登记中心出具的申请家庭住房情况登记证明;

(十) 旗住房保障主管部门规定应当提交的其他材料。

**第二十二条** 城镇中等偏下收入、低收入家庭(含低保家庭)申请公共租赁住房按照下列程序办理:

(一) 受理。申请人向户口所在地社区居民委员会提交本办法规定的材料。对材料齐全的,居民委员会予以受理并出具受理凭证;按规定不予受理的,应当出具不予受理凭证并说明理由。

(二) 初审。居民委员会应自收到申报材料之日起3个工作日内,对申报材料进行初审。对申请人所提交材料的真实性进行调查、核实,情况属实的,由经办人在所有材料复印件上标注“与原件相符”字样,签署审核人员姓名、加盖社区居委会公章,并将初审合格名单在申请人所在社区公示7天。对公示无异议或异议不成立的,上报街道办事处;对初审不合格或异议成立的,将申报材料退回申请人并说明理由。

(三) 复审。街道办事处应自收到申报材料之日起5个工作日内,对申报材料进行复审。对经复审合格的,由复审人员在所有证明材料复印件上标注“情况属实”字样,签署复审人员姓名、加盖单位公章,在申请人所在地进行公示,公示期为7日。对公示无异议或异议不成立的,提出复审意见,并报住房保障办公室;对经复审不合格或异议成立的,将申报材料退回申请人并说明理由。

(四) 终审。住房保障办公室自收到申报材料之日起7日内,

会同民政、公安、人社、工商、住房公积金、住建、不动产就申请人的家庭住房状况进行第三次审核，提出最终审核意见并予以公示，公示期为7日。经公示无异议或者经审核异议不成立的，作为保障对象等待轮候分配；经审核不合格的，将申报材料退回街道办事处并说明理由。

（五）轮候。对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内等候安排公共租赁住房。轮候期一般不超过5年。旗住房保障主管部门可以采取轮候的方式，确定配租对象与配租排序，并将结果向社会予以公开。

（六）配租。配租对象与配租排序确定后应当予以公示。公示期为7日。公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。

（七）其他。轮候人员按月审核收入标准，一经发现不符合申请条件，其轮候号自动作废。

**第二十三条** 新就业人员和中等偏下收入的住房困难职工及外来务工人员申请公共租赁住房按照下列程序办理：

（一）受理及初审。申请人向本单位提交本办法规定的材料。对材料齐全的，单位自收到申报材料之日起3个工作日内，对申报材料进行初审；对申请人所提交材料的真实性进行调查、核实，情况属实的，由经办人在所有材料复印件上标注“与原件相符”字样，签署审核人员姓名并报至本单位负责人。

（二）复审。单位负责人应自收到申报材料之日起3个工作日内，对申报材料进行复审。对经复审合格的，由复审人员在所

有证明材料复印件上标注“情况属实”字样，签署复审人员姓名、加盖单位公章，对经复审合格的，在申请人所在单位进行公示，公示期为7日。对公示无异议或异议不成立的，提出初审意见后报住房保障办公室；对经初审不合格或异议成立的，将申报材料退回申请人并说明理由。

（三）终审。住房保障办公室自收到申报材料之日起7日内，会同民政、公安、人社、工商、住房公积金、住建就申请人的家庭住房状况进行第三次审核，提出最终审核意见并予以公示，公示期为7日。对经公示无异议或者异议不成立的，作为公共租赁住房保障轮候对象予以登记并建立档案，同时书面通知申请人；不符合条件的，将申报材料退回申请单位。

**第二十四条** 公共租赁住房实行年度复核制度。复核工作由旗住房保障主管部门会同民政、公安、人社、工商、自然资源、住房公积金、东城、西城街道办事处等部门进行联合审查，主要对承租人申报的家庭收入、人口、住房、车辆变动等情况进行复核，复核后仍符合公共租赁住房保障条件的，可继续享受保障。

**第二十五条** 旗住房保障主管部门应根据纳入住房保障范围的申请人意愿以及现有房源情况，采取出租或出售方式进行保障，按照被保障家庭的保障级别分梯度、分档次确定房屋租金标准。

**第二十六条** 获得保障资格家庭要与住房保障部门签订《公共租赁住房租赁合同》，公共租赁住房租赁合同期限一般不超过5年。合同中应当明确下列内容：

- (一) 房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况;
- (二) 租赁期限、租金及支付方式;
- (三) 物业管理费、水电暖费等费用支付方式;
- (四) 房屋用途和使用要求;
- (五) 房屋维修责任;
- (六) 复核时间及停止公共租赁住房保障的情形;
- (七) 违约责任及争议解决办法;
- (八) 其他涉及的权利义务约定。

## **第五章 保障对象轮候库建设**

第二十七条 旗住房保障主管部门应当建立公共租赁住房轮候库。符合我旗保障对象条件、有租房意向的家庭，应在规定时间内进行轮候库信息申报，申报家庭需如实填报并提供有关的各类信息及证明材料。

第二十八条 保障对象申请入库实行承诺制，并对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门查验申请公共租赁住房有关的各类信息。申报家庭承诺符合我旗保障对象条件即可入库，租赁资格按项目批次审核发放，由住房保障主管部门组织查询核定。

第二十九条 保障对象信息发生变化的，应在规定时间申请数据更新。

## **第六章 运营管理**

第三十条 公共租赁住房运营管理的责任主体为符合相关

规定的投资主体。公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以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，确保公共租赁住房正常运营；社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

**第三十一条** 公共租赁住房的承租人或未取得全部产权的购买人不得擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能和内部结构。承租人或未取得全部产权的购买人可根据生活需要添加生活设施，自行添加的生活设施在退租或退购时不予补偿。

**第三十二条** 公共租赁住房租金实行政府定价，租金成本由房屋维修费、管理费及金融机构贷款本息等构成。公共租赁住房租金标准要依据当地经济社会发展水平、保障家庭对象支付能力以及市场租金水平等因素综合确定，原则上控制在市场租金水平60%以内，由住房保障部门会同财政、发改等相关部门测算后，报旗人民政府批准后公布实施。公共租赁住房租金标准按年度实行动态调整，每两年向社会公布一次。

公共租赁住房租金按建筑面积计算，承租人应根据合同约定按月缴租金。公共租赁住房和中等偏下收入家庭租金按每月每平方米4元收取，使用仓储按每月每平方米2.5元收取；低收入低保家庭租赁公共租赁住房，租金按每月每平方米2.5元收取，使用仓储按每月每平方米1.5元收取；取暖费、水费、电费等其他

费用由保障户按市场价格自行承担。

未享受实物配租的低保家庭，应按照旗政府要求发放住房补贴，补贴标准为每户每年 1500 元。

**第三十三条** 旗人民政府住房保障主管部门应当明确公共租赁住房的租金及补贴标准，实行明码标价，不得在标价之外收取任何费用。

**第三十四条** 政府投资或合资建设的公共租赁住房按照“先租后售、租售并举、增租控售、自愿购买、共有产权”原则，允许租赁一定年份后，向承租家庭分批出售不超过项目总量 50% 的房源。出售价格原则上按照届时同地段、同类别普通商品住房价格 70% 确定，由住房保障部门会同财政、发改等相关部门测算，报旗人民政府批准后实施。按政府批准实施的价格购买后承租家庭取得房屋 70% 的产权，其余 30% 的产权归政府持有，并在产权证上注明。原则上通过封闭流转方式面向我旗符合保障条件的轮候对象转让。

**第三十五条** 个人购买的公共租赁住房在向住房保障主管部门或相关建设单位付清房款满 5 年后，方可上市转让或者出租。上市交易时，属政府投资建设的，应当向政府缴纳实际成交价款的 30%，可取得全部产权。实际成交价款不得低于届时当地普通商品住房的最低限价。如实际成交价款每平均价高于出售时均价的，原有 70% 产权的差价部分也需补齐。普通商品住房最低限价由住房保障部门会同财政、发改等相关部门测算，报旗人民政府批准后公布实施。已购公共租赁住房上市交易后，原公共租赁住

房保障功能即行消失，其管理、权属登记、交易等均按普通商品住房有关规定执行。原公共租赁住房购买人不得再次申请购买政府提供的其他保障性住房。

**第三十六条** 因就业、子女就学等特殊原因需要调换公共租赁住房的，经公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位同意，承租人可以互换所承租的公共租赁住房。

**第三十七条** 享受实物配租的保障对象因经济状况、人员结构、婚姻状况等因素发生变化，不再符合原来住房保障条件但符合其他类型住房保障条件的，可申请保障类型转化，经住房保障部门批准后，可以由原住房保障类型转化为其符合条件的住房保障类型。

## **第七章 退出管理**

**第三十八条** 承租人租赁合同期满，应退出公共租赁住房。需要续租的，应在合同期满3个月前重新申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

**第三十九条** 享受公共租赁住房保障对象有下列情形之一的，解除租赁合同，收回已享受的公共租赁住房，拒不退出公共租赁住房的，住房保障部门可依法申请人民法院强制执行。

（一）采用虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入、财产、婚姻、住房及就业等情况取得租赁公共租赁住房保障资格的；

（二）经复查不再符合公共租赁住房申请条件的；

（三）根据租赁合同的约定或者法律规定应当收回公共租赁住房的；

- (四) 违规出售、出租、出借或擅自调换的；
- (五) 擅自改变公共租赁住房用途且拒不整改的；
- (六) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
- (七) 连续 3 个月未按期缴纳租金的；
- (八) 已取得其他自有住房或其他形式政策性住房保障的；
- (九) 在公共租赁住房内从事违法活动的；
- (十) 其他违反公共租赁住房政策规定的。

**第四十条** 保障对象如通过购置、继承受赠等方式取得其他住房，或经济状况有明显改善，不再符合相应保障条件的，应当在规定期限内腾退，对拒不服从退出管理的，可以依照规定或合同约定申请强制执行。

**第四十一条** 公共租赁住房的买受人在取得完全产权前已另行购买拥有住房或全部家庭成员户籍均迁出当地需要转让公共租赁住房的，所购公共租赁住房由住房保障主管部门按照在原销售价格基础上综合考虑住房折旧和物价水平等因素确定的价格予以收回。

**第四十二条** 各部门要切实履行管理职责，对弄虚作假骗取住房保障的家庭，5 年内不得享受任何形式住房保障。获得实物保障的退出实物配租，已领取的租赁住房补贴责令其退还，对非法获得住房补贴及实物保障拒不退还的，可以依法申请强制执行。

## **第八章 优惠政策**

**第四十三条** 对批准建设的公共租赁住房项目要切实落实

现行建设、经营等环节的税收优惠政策，按照《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 33 号）文件执行。

**第四十四条** 电力、通讯、有线电视、市政公用事业等单位要对建设项目给予支持，新建小区有线电视、供水、供电、供气、供热、排水、通讯、道路等市政公用设施，由各相关单位出资配套建设，减半收取入网、管网增容等经营性收费。

## **第九章 监督管理**

**第四十五条** 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法规定，有下列行为之一的，5 年内不得参与公共租赁住房建设、经营活动，并由当地住房保障主管部门根据有关规定进行处置：

- （一）擅自改变公共租赁住房性质、用途的；
- （二）擅自销售公共租赁住房的；
- （三）擅自提高公共租赁住房租金标准、出售价格的；
- （四）未履行公共租赁住房及配套基础设施维修养护义务的。

**第四十六条** 公共租赁住房保障对象有下列情形之一的，由当地住房保障主管部门记入公共租赁住房管理档案，按照相关法律法规进行清退：

- （一）转借、转租或者擅自调换公共租赁住房的；
- （二）改变所居住公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所居住公共租赁住房，拒不恢复原

状的；

（四）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（五）无正当理由连续3个月以上闲置公共租赁住房的；

（六）虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入、财产以及就业等基本情况取得公共租赁住房的；

（七）无正当理由连续3个月以上未缴纳公共租赁住房租金的；

（八）已取得其他自有住房或其他形式政策性住房保障的；

（九）其他违反公共租赁住房政策规定的。

有上述所列行为，保障对象自退回公共租赁住房之日起5年内不得再申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第四十七条** 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。

**第四十八条** 住房保障或相关部门工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、索贿受贿的，由所在单位或者上级主管部门给予处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

## **第十章 附则**

**第四十九条** 旗住房保障主管部门要建立健全公共租赁住房档案管理制度，完善纸质和电子档案的收集、管理及利用等工作，根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时更新档案，实现公共租赁住房档案动态管理。

**第五十条** 本办法由巴林左旗住房和城乡建设局负责解释，同时要畅通投诉渠道，建立投诉、处理工作制度。

第五十一条 本办法自公布之日起施行，针对保障性住房领域的政策调整，旗人民政府将依据最新政策要求对本办法进行修订，并另行发文。

# 巴林左旗保障性租赁住房管理办法

## （征求意见稿）

### 第一章 总则

第一条 为规范巴林左旗保障性租赁住房的建设和管理，解决新市民、青年人等群体的住房困难，完善我旗住房保障体系，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）、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房工作有关事宜的通知》（内政办发〔2021〕53号）和《赤峰市加快发展保障性租赁住房实施意见》（赤政办发〔2022〕10号）要求，结合本旗实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于巴林左旗行政区域内保障性租赁住房的规划、建设、筹集、运营及监督管理等活动。

第三条 本办法所称保障性租赁住房，是指由政府提供政策支持，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的新市民、青年人等群体租赁供应的保障性住房。

第四条 保障性租赁住房管理遵循政府引导、市场运作、多方参与、租购并举的原则。

第五条 旗住房和城乡建设局是全旗保障性租赁住房的行政主管部门，负责保障性租赁住房的统筹协调和监督管理工作。旗发改、财政、公安、人社、民政、组织、自然资源等部门按照职责分工，协同推进相关工作。

旗住房和城乡建设局是本旗保障性租赁住房的行政主管部

门，负责协调组织各相关部门、单位开展保障性租赁住房准入审核、轮候配租、运营管理等工作。

自然资源部门负责配合查询申购家庭住房情况，并配合做好相关数据共享。

公安、人社、民政等部门负责配合查验申请人的户籍、家庭成员、社保、婚姻登记等情况，并配合做好相关数据共享。

组织部门、人社部门负责配合核定申请保障性租赁住房的各类人才名单。

发改、住建、财政、自然资源等部门负责组织开展保障性租赁住房价格核定工作。

## **第二章 房源筹建**

**第六条** 旗住房保障主管部门会同相关部门，依据国土空间规划和住房发展规划，编制保障性租赁住房发展规划和年度计划，报旗人民政府批准后实施。

**第七条** 保障性租赁住房的筹集应当充分发挥市场机制作用，遵循“政府支持、多方参与，因地制宜、供需匹配，产城融合、职住平衡”的原则，坚持“谁投资、谁所有”，积极引导市场主体参与投资建设，通过新建（含配建）、改建、改造等方式，多渠道扩大供给。积极支持专业化、规模化的房地产开发企业、住房租赁企业等各类主体参与建设、运营、管理保障性租赁住房，形成多元化的保障性租赁住房供给体系。

保障性租赁住房建设可通过以下方式筹集房源：

(一) 利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地建设；

(二) 将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房等非居住存量房屋改建；

(三) 鼓励房地产开发企业将库存商品房转为保障性租赁住房；

(四) 利用闲置和低效利用的非居住存量房屋改建；

(五) 适当利用新供应国有建设用地建设；

(六) 利用低效用地再开发建设；

(七) 商品房开发项目配建；

(八) 符合条件的地方国有企业收购的用作保障性租赁住房的存量商品房；

(九) 支持专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房；

(十) 在满足本地公租房、棚改安置房需求，并稳步扩大保障覆盖面的前提下，部分闲置的公租房和棚改安置房可用作保障性租赁住房；

(十一) 积极探索在城市更新、城市基础设施综合项目等开发中配建保障性租赁住房；通过城镇老旧小区改造、城中村存量房源品质提升、各类园区转型升级等项目多渠道筹措保障性租赁住房；

(十二) 其他建设方式。

第八条 保障性租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型

住房。成套住房形式建设的保障性租赁住房建筑面积以不超过 70 平方米的小户型为主，宿舍形式建设的保障性租赁住房建筑面积控制在 40 平方米左右。租金低于同地段同品质市场租赁住房。

**第九条** 新建类保障性租赁住房项目应当严格按照国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序执行。工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。改造类和改建类保障性租赁住房项目在改造前应对房屋安全性能进行鉴定，保证满足安全使用的要求。

**第十条** 保障性租赁住房建设资金主要通过以下方式筹集：

- （一）中央和省级财政补助资金；
- （二）银行贷款；
- （三）各类园区、企事业单位自筹资金；
- （四）保障性租赁住房专项债券；
- （五）社会捐赠资金；
- （六）保障性租赁住房租赁回收的资金。

**第十一条** 建设保障性租赁住房应按照以下流程进行项目认定。

（一）提交申请。建设单位需提供相关材料向旗住房保障工作领导小组办公室申请项目认定书。

（二）审查认定。旗住房保障工作领导小组办公室收到申请后 15 个工作日内完成资料审查、实地查看等工作并上报旗保障性租赁住房建设管理工作领导小组。符合条件的项目，由旗住房保障工作领导小组组织发展改革委、财政局、自然资源局、住

建局、税务局等相关部门审查建设方案。旗发展改革委审查该项目是否符合当地保租房发展规划和相关政策等；旗财政局审查该项目资金预算编制、资金来源以及使用上级专项资金是否符合规定等；旗自然资源局审查原土地用途手续是否合法，改建是否符合相关要求等；旗住建局审查是否房屋安全、消防验收、改造条件等；旗税务局审查该项目是否符合国家及地方关于保障性租赁住房的税收优惠政策等。

（三）出具项目认定书。各部门根据职责对建设方案的合理性、合规性进行充分评估和审查并出具联合审查意见；旗保障性租赁住房建设管理工作领导小组根据联合审查意见出具项目认定书，项目认定书由发展改革委、财政局、自然资源局、住建局、税务局等部门单位负责人签字、盖章。

**第十二条** 认定的保障性租赁住房项目享受以下政策支持：

**（一）土地支持政策**

1. 可利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房，建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

2. 对企事业单位依法取得使用权的土地，在符合规划和权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。允许土地使用权人自建或与其他市场主

体合作建设运营保障性租赁住房。

3. 在确保安全的前提下，可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅，鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

4. 对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房。

## （二）简化审批流程

项目建设主体凭保障性租赁住房项目认定书，由发展改革、自然资源、生态环境、住房城乡建设等相关部门办理立项、用地规划、环保、施工、消防等审批手续。优化保障性租赁住房项目审批，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率，并及时兑现各类政策资金和税费减免。对于新建的保障性租赁住房项目，鼓励实施告知承诺制办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续，探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，实行相关各方联合验收。不涉及土地权属变化的项目，允许已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

## （三）给予资金支持

对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取中央、自治区财政的各项补助资金，旗级财政通过现有政策及资金予以支

持。

#### (四)降低税费负担

综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，享受《财政部、国家税务总局、住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）中明确的增值税、房产税政策优惠。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

#### (五)执行民用水电气价格

利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

### 第三章 保障对象和条件

第十三条 保障性租赁住房的保障对象为本旗存在住房困难的新市民、青年人，主要包括引进人才、从事基本公共服务的机关事业单位和企业人员（如教育、卫生、公交、环卫、保安、快递、家政、物流等从业人员）、产业园区职工等，并根据供给能力进行动态调整，逐步将范围扩大到整个工薪收入群体。

申请保障性租赁住房应当同时具备下列条件：

（一）申请人年满18周岁，并具备完全民事行为能力，有稳定收入来源（单位证明），能够支付房屋租赁费用；

（二）申请人及家庭成员在巴林左旗无自有住房（含商业用房、车库等，以产权登记为准）；

(三) 申请人具有申请地区出具的居住满 1 年证明材料;

(四) 依法与用人单位签订劳动(聘用)合同并持有用人单位为其在社保部门缴纳的养老保险金(1 年或 1 年以上)或个人所得税连续 6 个月的单据(申请报名当年或前一年);

**第十四条** 旗内引进人才、退役军人、残疾人等特殊群体,符合保障性租赁住房准入条件的,根据申请,优先配租保障性租赁住房。

**第十五条** 有以下情形之一的,不得申请保障性租赁住房:

(一) 申请家庭已在申请地签订住房购买合同的;

(二) 申请人家庭已享受其他保障性住房保障政策优惠的(包括在其他地区享受的);

(三) 申请人及家庭人员存在投资设立公司或是公司法人及股东的情况。

#### **第四章 准入管理**

**第十六条** 申请保障性租赁住房实行诚信申报制度。信息申报的单位和个人对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

**第十七条** 符合条件的申请人申请保障性租赁住房按照下列程序办理:

(一) 受理。申请人通过政府指定窗口、企事业单位指定地点(或后续开放的线上渠道)进行申请,需向住房保障主管部门提交本办法规定的家庭成员身份证明、居住、产权、养老保险或个税缴纳证明等材料。对材料齐全的,住房保障主管部门将受理

并进行审核。

（二）审核和轮候。住房保障主管部门自受理申报材料之日起7日内，会同民政、公安、人社、工商、不动产就申请人的家庭住房状况进行审核，提出审核意见并予以公示，公示期为7日。对经公示无异议或者异议不成立的，作为保障性租赁住房保障轮候对象予以登记并建立档案，同时通知申请人；不符合条件的，将申报材料退回并说明情况。

**第十八条** 轮候获得租赁资格的家庭，承租人应与保障性租赁住房管理运营单位签订《保障性租赁住房租赁合同》和《保障性租赁住房使用管理协议》，租赁合同签订期限为1年。期满后仍符合申请条件的，可以申请续租。合同中应当明确下列内容：

- （一）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （二）租赁期限、租金及支付方式；
- （三）物业管理费、水电暖费等费用支付方式；
- （四）房屋用途和使用要求；
- （五）房屋维修责任；
- （六）复核时间及停止保障的情形；
- （七）违约责任及争议解决办法；
- （八）其他涉及的权利义务约定。

**第十九条** 符合相关规定的承租人可申请提取住房公积金用于支付保障性租赁住房租金。

**第二十条** 保障性租赁住房实行年度复核制度。复核工作由住房保障主管部门会同民政、公安、人社、工商等部门进行联合

审查，主要对承租人申报的家庭人口、住房变动等情况进行复核，复核后仍符合保障条件的，可继续享受保障。

**第二十一条** 保障性租赁住房的承租人和同住人应当按照房屋管理有关规定和保障性租赁住房使用管理协议的约定使用房屋，有下列情形之一的，应当腾退保障性租赁住房：

（一）以提供虚假证明材料等欺骗方式取得保障性租赁住房的；

（二）转让、赠予、转借、转租、出借或者擅自调换所承租保障性租赁住房的；

（三）改变所承租保障性租赁住房用途的；

（四）擅自破坏房屋结构或装修所承租保障性租赁住房，拒不恢复原状的；

（五）在保障性租赁住房内从事违法活动的；

（六）累计6个月以上拖欠保障性租赁住房租金的；

（七）租赁期满未按照规定程序提出续租或者提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（八）租赁期内通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房不再符合保障性租赁住房保障条件的；

（九）其他应当退出保障性租赁住房的情形。

## **第五章 保障对象轮候库建设**

**第二十二条** 旗住房保障主管部门应当建立保障性租赁住房轮候库。符合我旗保障对象条件、有租房意向的家庭，应在规定时间内进行轮候库信息申报，申报家庭需如实填报并提供有关

的各类信息及证明材料。

**第二十三条** 保障对象申请入库实行承诺制，并对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门查验有关的各类信息。申报家庭承诺符合我旗保障对象条件即可入库，租赁资格按项目批次审核发放，由住房保障主管部门组织查询核定。

**第二十四条** 保障对象信息发生变化的，应在规定时间申请数据更新。

## **第六章 租金管理**

**第二十五条** 保障性租赁住房租金接受政府指导管控，按照“租户可负担、企业可持续”的原则，建立保障性租赁住房租金确定机制。保障性租赁住房租金以单套（间）建筑面积计算。

**第二十六条** 保障性租赁住房租金标准由旗住房保障主管部门会同旗发改、财政、自然资源部门，依据我旗经济发展水平、供应对象支付能力以及商品住房市场租金水平等因素确定，具体价格不应高于市场租金。现行保障性租赁住房租金标准为每月每平方米 8 元，同时租金标准根据市场供需情况同比例调整，年涨幅不超过 5%。在满足需求的情况下，可面向社会出租。

**第二十七条** 保障性租赁住房租金按以下情形分类管理：

（一）国有企业投资建设的保障性租赁住房，租金收取由国有企业负责，按属地管理原则进行监管，专项用于保障性租赁住房贷款偿还、房屋维护、运营管理。

（二）政府投资建设的保障性租赁住房，租金收取由管理运营单位负责，按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关

规定缴入同级国库，实行“收支两条线”，专项用于保障性租赁住房贷款偿还、房屋维护、运营管理。

（三）其他方式建设的保障性租赁住房，租金收取由投资人或者房屋产权单位负责。

## **第七章 监督管理**

**第二十八条** 旗住房保障主管部门可以通过以下方式进行监督检查：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情况作出说明、提供材料；

（二）检查物业使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象的有关资料，了解相关情况；

（四）法律法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供相关材料。

**第二十九条** 旗住房保障主管部门应当建立保障性租赁住房监管信息平台，加强对保障性租赁住房申请、审核、配租、退出和运营管理的全生命周期监督。

**第三十条** 有关行政管理部门及其工作人员在保障性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。

## **第八章 附则**

**第三十一条** 本办法自公布之日起施行，针对保障性住房领

域的政策调整，旗人民政府将依据最新政策要求对本办法进行修订，并另行发文。

# 巴林左旗配售型保障性住房管理办法 (征求意见稿)

## 第一章 总则

第一条 为规范配售型保障性住房运营管理，根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）文件精神，按照自治区住建厅《关于加快建立住房保障轮候库的通知》要求，结合本旗实际，制定本办法。

第二条 本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供土地、财税、金融等政策支持，由政府选定的保障性住房经营管理单位通过新建或收购、盘活等方式筹集，限定保障对象、套型面积、配售价格、处分权利，面向符合条件家庭封闭配售、具有保障属性的住房。保障性住房经营管理单位包括新建项目开发建设单位、政府选定的运营机构、政府选定的国有收购企业等。

第三条 巴林左旗行政区域范围内保障性住房的申请、审核、配售、回购等工作，适用本办法。

第四条 旗住房和城乡建设局是本旗保障性住房配售及售后管理工作的行政主管部门，负责协调组织各相关部门、单位开展配售型保障性住房管理工作，负责将配售型保障性住房项目、配售型保障性住房经营管理单位等信息及时提供给同级财政、税务、不动产登记等部门。

自然资源部门负责配合查询申购家庭住房情况，并配合做好相关数据共享；办理保障性住房不动产登记，对配售型保障性住

房转移登记等进行限制，实施封闭管理。

公安、人社、民政等部门负责配合查验申购家庭、申请回购或封闭流转家庭的户籍、家庭成员、社保、婚姻登记等情况，并配合做好相关数据共享。

组织部门、人社部门负责配合核定申请购买配售型保障性住房的各类人才名单。

发改、住建、自然资源等部门负责组织开展配售型保障性住房价格核定工作。

税务部门负责落实配售型保障性住房的税收优惠政策，财政部门负责监督各执收单位落实行政事业性收费和政府性基金优惠政策。

国家金融监督管理总局巴林左监管支局负责指导银行业金融机构优化信贷服务，为配售型保障性住房提供个人商业住房按揭贷款。

住房公积金管理部门负责配售型保障性住房个人住房公积金贷款的资格审核、发放和回收工作。

其他各相关部门按照工作职责做好保障性住房配售相关管理工作。

旗住房保障主管部门负责保障性住房配售、资格审核、封闭管理等工作。

**第五条** 旗住房保障主管部门负责建立健全保障性住房和保障对象档案，配售型保障性住房的配售及售后管理应当纳入全国统一的保障性住房信息平台。

## 第二章 房源筹建

第六条 旗人民政府依据我旗经济发展水平和社会发展规划，分析、研判保障性住房市场需求，拟定配售型保障性住房年度筹建计划，经市住建局、发改委、自然资源局、人社等有关部门审核同意后，报市人民政府批准后实施。

第七条 配售型保障性住房，应当统筹规划、合理布局、职住平衡，充分考虑交通便利、公共设施齐全等条件的要求，合理安排区位布局。

第八条 配售型保障性住房主要有新建和收购存量房两种途径。

新建包括：

（一）城中村改造、城市更新、危旧房改造中的新供土地，利用依法收回的已批未建土地、闲置土地等，用于建设配售型保障性住房项目，以划拨方式供地，仅支付相应的土地成本。保障性住房用地应纳入年度土地供应计划，优先安排应保尽保。

（二）支持利用闲置低效的工业、商业、办公等非住宅用地建设配售型保障性住房项目，在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，经旗人民政府批准，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式。

（三）国家、自治区规定的其他筹建方式。

新建配售型保障性住房建设用地以划拨方式供应。配售型保障性住房建设用地纳入本旗年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，从储备土地中优先供应。

收购的存量房包括各类政策性住房、建成未售的商品房和旗人民政府规定的其他房源。收购的存量住房办理不动产登记时，土地使用权类型登记为划拨。

**第九条** 配售型保障性住房应控制套型、面积，满足保障对象居住需求。新建项目单套住房建筑面积控制在 70 至 120 平方米，三居室套型比例按项目情况控制在 50% 至 60%。收购项目套型、面积和比例可适当放宽。

旗住房保障主管部门动态掌握保障性住房需求，报经旗人民政府同意后调整配售型保障性住房单套住房建筑面积和套型比例。

**第十条** 配售型保障性住房建设流程同商品住房，项目开发企业应当在办理工程规划许可前向旗住建局就配售型保障性住房项目总建筑面积、单套住房建筑面积、套型比例及商业用房建筑面积进行报备。

配售型保障性住房项目原则上不配建商业设施，确需配建的，在土地划拨供应时，住建部门会同自然资源部门确定。

**第十一条** 配售型保障性住房建设，应当坚持高品质，积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设整体水平。

### **第三章 保障对象和条件**

**第十二条** 配售型保障性住房保障对象为本旗住房困难工薪收入群体、引进人才、农民工群体，以及其他符合申请保障性住

房的群体等，并根据供给能力进行动态调整，逐步将范围扩大到整个工薪收入群体。

**第十三条** 配售型保障性住房以家庭为单位申购，家庭成员包括夫妻双方、未成年子女，且家庭成员需未享受过房改房、经济适用住房等政策性住房。申购家庭应选取 1 人作为保障性住房的主申请人，主申请人应年满 18 周岁并具有完全民事行为能力。主申请人自行选择是否将未成年子女作为共同申请人，未成年子女作为共同申请人，不影响其成年后享受保障性住房政策。

**第十四条** 申请购买保障性住房的家庭需在巴林左旗无自有住房，且至少符合下列条件之一：

（一）主申请人为本旗户籍；

（二）主申请人在本旗缴纳社会保险且处于参保缴费状态。

**第十五条** 经组织和人社主管部门认定的各类人才申请购买保障性住房的，不受本办法设定的户籍、社保、家庭人均住房面积等条件限制。

**第十六条** 根据保障性住房供应和需求情况以及本地区实际情况，经旗人民政府同意后，可依法对保障性住房的保障对象和配售条件进行调整。

#### **第四章 配售价格和户型面积**

**第十七条** 新建保障性住房项目配售均价按照基本覆盖划拨土地成本和建安成本加适度合理利润的原则进行核算；收购、盘活、转化存量房产作为配售型保障性住房的配售均价，根据国家、自治区相关政策要求确定，配售均价纳入项目配售方案，报旗人

民政府同意后实施。保障性住房经营管理单位可根据核定的配售均价，结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋销售价格，实行一房一价，明码标价，向社会公布，接受监督。项目最终销售均价不得高于核定的配售均价。

## **第五章 保障对象轮候库建设**

**第十八条** 旗住房保障主管部门应当建立配售型保障性住房轮候库。符合我旗保障对象条件、有购房意向的家庭，应在规定时间内进行轮候库信息申报，申报家庭需如实填报并提供与申购保障性住房有关的各类信息及证明材料。

**第十九条** 保障对象申请入库实行承诺制，并对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门查验申购保障性住房有关的各类信息。申报家庭承诺符合我旗保障对象条件即可入库，申购资格按项目批次审核发放，由旗住房保障主管部门查询核定。

**第二十条** 保障对象信息发生变化的，应在规定时间申请数据更新。

## **第六章 配售流程**

**第二十一条** 配售型保障性住房项目实行现房销售，应当遵循公开、公平和公正的原则，每个保障对象家庭只可购买一套配售型保障性住房。

**第二十二条** 项目配售前，旗住房保障主管部门组织保障性住房经营管理单位制定配售方案，配售方案应包含项目基本情况、配售条件、配售程序、配售价格等内容，配售方案报本级政府同

意后实施。

**第二十三条** 保障性住房配售实行公告、申请、审核、摇号、公示和轮候制度等，具体按以下流程实施配售：

（一）项目公告。配售型保障性住房经营管理单位根据配售方案，制定保障性住房项目配售公告，向社会公布。配售公告中应当明确房源情况、受理时间、受理程序等内容。

（二）购房申请。配售型保障性住房按项目批次接受申请，已纳入轮候库的申购家庭，需按保障对象类别重新查询提交家庭成员房屋信息、主申请人社保信息，并对家庭变化情况进行更新后，向保障性住房经营管理单位提出购房申请；未纳入轮候库的家庭，应先申请入库，再向保障性住房经营管理单位提出购房申请。

（三）申购资格审核。旗住房保障主管部门进行申购资格审核，各相关部门按职责对申购家庭信息进行查验，授权保障性住房经营管理单位对本批次项目申购家庭资格进行初步核定后，分别由旗住房保障主管部门组织相关部门进行复核，申购家庭资格审核通过后，由旗住房保障主管部门组织进行公示，公示期不少于7天。公示无异议后，申购家庭取得项目申购资格，纳入本批次项目选房范围。对审核不符合保障条件的家庭给予反馈，申购家庭对核查结果有异议的，可在7天内提出复核申请，由审核部门组织开展复核工作并再次反馈。

（四）确定选房顺序。保障性住房经营管理单位根据申购登记和资格审核情况综合确定选房顺序，在规定期限内取得申购资

格的登记户数少于供应住房总套数的，可按申购登记先后顺序确定选房顺序。在规定期限内取得申购资格的登记户数多于供应住房总套数的，可组织统一公开摇号，排出选房次序。摇号工作由公证机关现场公证，可邀请申购家庭代表参加。

（五）现场选房。申购家庭按照已确定的选房次序进行现场选房，选定后现场缴纳购房定金，签订认购协议，定金的退还条件按认购协议约定执行。申购家庭放弃选购或未在规定期限内选房的，选房资格作废，按顺序依次递补。

（六）签订合同。申购家庭选定保障性住房后，应当在规定时间内办理购房手续，与保障性住房经营管理单位签订购房合同，缴交购房首付款或全款。贷款购房的家庭，可按规定申请住房公积金贷款或商业银行按揭贷款。

（七）房屋交付。保障性住房经营管理单位应当在约定时间向申购家庭交付房屋。

**第二十四条** 旗住房保障主管部门将配售型保障性住房项目、保障性住房经营管理单位等信息及时提供给不动产登记部门。开发建设单位办理保障性住房首次登记后，及时协助购房家庭办理不动产分户登记，政府选定的国有收购企业及时协助购房家庭办理转移登记手续，房屋产权性质为“保障性住房”。不动产登记部门在不动产权证附记栏中注明“实行封闭管理，不得自行上市交易”。

**第二十五条** 开发建设单位按照相关法律法规配置物业服务用房，办理现售备案前到房屋所在地区核查物业服务用房。配售型保

障性住房应按照房屋所在地区规定的收费标准全额交存维修资金。

**第二十六条** 正在享受公共租赁住房或保障性租赁住房保障的家庭购买保障性住房后，应在房屋交付前退出保障。

**第二十七条** 配售型保障性住房项目应纳入街道和社区网格化管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。新建的项目应组织优选专业物业服务企业，收购的项目原则上与商品房项目享受同等物业服务，加强使用管理和物业服务，让群众住得舒心、安心。保障性住房购房家庭享有相应的落户、子女就学等权益。

## **第七章 售后管理**

**第二十八条** 配售型保障性住房实行严格的封闭管理，不得以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。配售型保障性住房不得设定除购房贷款担保外的抵押权。

**第二十九条** 开发建设单位注销后的房屋质量保修、回购、运营以及再销售、产权登记等工作由旗政府指定的机构负责，指定机构承接原项目公司与施工、服务等第三方之间的权利义务。

**第三十条** 配售型保障性住房实行封闭流转和回购方式退出保障。购买保障性住房办理不动产权证未满 5 年的，原则上不得申请回购或封闭流转，本办法规定的其他特殊情形除外。办理不动产权证满 5 年的，原则上通过封闭流转方式面向符合我旗保障条件的轮候对象转让。

**第三十一条** 配售型保障性住房因继承、遗赠、离婚析产而

发生房屋所有权转移的，房产性质仍为保障性住房。因继承、遗赠、离婚析产获得保障性住房的，不得再行申购保障性住房，如要申购保障性住房，需先向保障性住房经营管理单位申请回购或封闭流转。

**第三十二条** 配售型保障性住房的回购价格按照购房价格+利息-房屋折旧的方式进行核算。购房家庭自行装修部分，不予补偿。

**第三十三条** 因配售型保障性住房回购或封闭流转产生交易税费的，按照相关政策依法依规予以征免。

**第三十四条** 申请回购或封闭流转的配售型保障性住房应满足以下条件：

- (一) 无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷；
- (二) 未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失；
- (三) 水、电、燃气、供热、电信、有线电视等公共事业费用和物业服务费用已结清；
- (四) 退出已享受的落户、就学等权益。

**第三十五条** 购房家庭有下列情形之一的，由保障性住房经营管理单位组织回购，回购款应优先用于清偿回购房屋未结清的贷款和回购产生的各项税费等：

- (一) 因银行业金融机构或住房公积金管理部门实现抵押权而处置该套住房的；
- (二) 因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

**第三十六条** 配售型保障性住房的购房家庭应当遵守国家、

自治区、赤峰市有关政策规定，按照合同约定使用配售型保障性住房，不得有以下情形：

- （一）擅自转让、赠与配售型保障性住房；
- （二）改变保障性住房的使用用途；
- （三）无故闲置保障性住房 2 年以上；
- （四）破坏保障性住房主体结构；
- （五）其他违法违规情形。

**第三十七条** 对于配售型保障性住房项目配售结束后的未售房源和由保障性住房经营管理单位回购的保障性住房，继续作为保障性住房使用，面向符合条件的家庭配售。回购的保障性住房再次配售价格按照回购价格并考虑房屋折旧、物价水平、回购税费成本等因素确定。项目配售较长时间后仍有剩余房源的，报请同级政府同意后，可结合实际暂时转化为保障性租赁住房。承租人有购买意愿的，在符合申请条件的前提下依法享有以同等条件优先购买的权利。

## **第八章 监督管理**

**第三十八条** 各相关部门应按照职责分工履行监督责任，保障性住房经营管理单位应当严格按照本办法规定开展保障性住房配售、运营管理工作，存在违法违规行为的，要立即进行整改，并依法依规承担相应责任。

**第三十九条** 申购家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得配售型保障性住房申购资格的，取消其申购资格；已缴纳定金的，按认购协议约定执行；已签订购房合同但未交付保障性

住房的，解除购房合同；已交付保障性住房的，申购家庭应当按照合同约定执行，腾退保障性住房，涉及购房贷款的应先清偿相关贷款后，由保障性住房经营管理单位依法依规收回其保障性住房，按照购房价格-房屋折旧-回购产生的各项税费等方式核算退还金额，不予利息补偿；逾期未处理的，应当依据合同约定，通过司法途径处理。禁止该家庭五年内再次申购其他保障性住房。

购房家庭有本办法第三十六条规定情形之一的，由旗相关部门责令整改，逾期不整改或整改不到位的，根据有关政策法规进行处理；造成损失的，申购家庭应依法承担赔偿责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

## **第九章 附则**

**第四十条** 本办法由旗住房和城乡建设局负责解释。

**第四十一条** 本办法自公布之日起施行，针对保障性住房领域的政策调整，旗人民政府将依据最新政策要求对本办法进行修订，并另行发文。