

乌拉盖管理区保障性住房管理实施办法

（修订版）

第一章 总则

第一条 根据《内蒙古自治区人民政府关于进一步加强和完善城镇保障性住房建设和管理的意见》（内政发〔2013〕70号）、《内蒙古自治区党委办公厅<关于推进“百姓安居工程”的实施意见>的通知》（内党办发〔2013〕21号）、《住房和城乡建设部、财政部、国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）、《内蒙古自治区人民政府关于进一步做好城镇困难职工解困脱困工作的实施意见》（内政发〔2018〕47号）、《内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于进一步做好城镇困难职工等重点群体住房保障工作的实施方案》（内建保〔2019〕160号）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《住房和城乡建设部 财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2016〕281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）、《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）、《内蒙古自治区住房和城乡建设厅等10部门印发<关于加快发展保障性租赁住房的实施细则>的通知》（内建保金〔2022〕96号）

精神，为全面贯彻铸牢中华民族共同体意识，进一步完善住房保障体系，建立住房保障工作长效机制，提高保障性住房管理科学化、制度化、规范化水平，结合工作实际制定本管理办法。

第二条 本办法所称的保障性住房是指将原有运行的廉租住房、公共租赁住房并轨管理及保障性租赁住房，统称为保障性住房。按照“统一管理、梯度保障、租金担保、租补分离、租售并举、自愿购买、共有产权”的原则并轨运行。

第三条 发展保障性住房应当遵循“政府主导、社会参与，因地制宜、协调发展、统筹规划、分步实施、公开公平、严格监督”的原则，建立住房保障领导机构、明确住房保障成员单位及各自职责。

管理区管委会负责对保障性住房保障制度重大事项进行决策、协调并制定城镇、农牧区低收入和中等偏下收入住房困难家庭收入认定标准。

管理区住建局负责乌拉盖管理区保障性住房规划、建设、管理，管理区发改委、民政局、财政局、自然资源局、人社局、乡村振兴局、公安局、市场监管局、税务局，以及管理区工会、不动产登记中心、住房公积金中心、各镇（场）和嘎查、社区委员会等应在各自职责范围内协同做好相关工作，加强对申请家庭财产、收入、住房情况等信息的审查比对，做到公平、公正、公开。

管理区住建局牵头负责保障性住房保障制度的具体实施，负

责保障性住房筹集、住房租赁补贴发放、房源配租、配售、使用、退出、监管等工作，会同管理区相关部门负责审查核实申请人住房、收入、车辆、资产等情况。

管理区各社区、嘎查村（分场）及镇（场）负责受理本辖区内保障性住房和租赁补贴申请人的资格及家庭收入情况初审和复审，并核实申请人和家庭成员身份属性，协同管理区住建局对违规享受租赁补贴及保障性住房家庭的违规使用进行追缴和腾退等工作。

管理区民政局负责城镇或农牧区低保、特困、低收入及城镇中等偏下收入家庭及其家庭成员收入认定工作，核实申请家庭婚姻登记情况等。

管理区公安局负责对申请人拥有机动车辆（不含二轮、三轮、农用车）情况和户籍情况进行核查。

管理区不动产登记中心负责对申请人不动产登记及交易情况进行核查。

管理区市场监管局和税务局负责对申请人是否从事个体工商经营、是否为公司股东以及纳税等情况进行核查。

第二章 建设管理

第四条 保障性住房可以通过新建、配建、购买等多种方式筹集，也可以由政府提供政策支持、引导市场多主体参与投资建设。

第五条 管理区城镇内新开工建设的住宅小区，需配套建设保障性住房的，由管理区根据当年保障性住房建设计划通过公开招标形式进行政府采购。

第六条 保障性住房以中小户型为主，建筑面积控制在 30—90 平方米。

第七条 保障性住房应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件，包括室内卫生间、厨房设施及水电暖、有线电视、宽带接入等基础设施。竣工验收备案审查合格后可交付使用。

第八条 保障性住房建筑设计应当严格执行国家有关技术规范，符合国家有关质量、安全、环保要求。按照规定应当建设相应的公共服务设施，并与保障性住房房屋工程同步设计、同步建设、同步交付使用。

第九条 保障性住房建设落实国家和自治区规定的各项优惠政策。

第三章 准入条件

第十条 下列家庭（申请人）可申请保障性住房：

（一）具有巴彦胡硕镇户籍且享受民政部门认定的城镇低保、低收入（低保边缘）、特困的住房困难家庭；

（二）具有管理区户籍且在巴彦胡硕镇内实际居住，家庭人均收入水平低于上年度我地区城镇（农牧区）人均可支配收入 70% 的住房困难家庭（简称：中等偏下低收入住房困难家庭）；

（三）在巴彦胡硕镇镇区内居住生活且有稳定职业的外来务工住房困难人员；

（四）通过考录或聘用的行政事业单位人员等新就业职工；

（五）国家、自治区提出支持的见义勇为人员、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、退役军人、现役军人家属、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、孤老病残人员、计生特困及困境儿童家庭、功勋荣誉表彰奖励获得者、消防救援人员等住房困难重点保障群体；

（六）巴彦胡硕镇无房且实际居住生活的职工、家政服务人员、公交司机、环卫工人等住房困难职工。

第十一条 申请保障性住房应当以家庭为单位，家庭的户主作为申请人（申请人年满十八周岁，具有完全民事行为能力），户主不具有完全民事行为能力的，申请家庭推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他家庭成员为共同申请人。家庭成员是指申请人、申请人配偶、申请人未成年子女、与申请人具有法定赡养、扶养、抚养、收养关系的共同申请人，以及与申请人为同一户籍且实际共同生活的成员。

第十二条 具有巴彦胡硕镇户籍且享受管理区民政局认定的城镇低保、低收入（低保边缘）、特困的住房困难家庭应当符合下列条件：

（一）在管理区巴彦胡硕镇实际居住；

(二) 申请人、共同申请人及同一户籍直系亲属名下管理区范围内无房产或家庭人均建筑面积低于 15 平方米 (含 15 平方米), 无车辆登记记录 (不含二轮、三轮、农用车)。

第十三条 具有管理区户籍且在巴彦胡硕镇内实际居住, 家庭人均收入水平低于上年度我地区城镇 (农牧区) 人均可支配收入 70% 的住房困难家庭 (简称: 中等偏下低收入住房困难家庭):

(一) 申请人、共同申请人及同一户籍直系亲属名下管理区范围内无房产或家庭人均建筑面积低于 15 平方米 (含 15 平方米);

(二) 家庭拥有车辆的 (不得高于 6 万元), 提供行驶证、车辆登记证及购车发票 (或车辆价值评估报告)。

第十四条 在巴彦胡硕镇镇区内居住生活且有稳定职业的外来务工住房困难人员申请保障性住房, 应当符合下列条件:

(一) 申请人年满十八周岁, 年龄未超过法定退休年龄;

(二) 申请人、共同申请人及同一户籍直系亲属名下管理区范围内无房产或家庭人均建筑面积低于 15 平方米 (含 15 平方米);

(三) 家庭拥有车辆的 (不得高于 15 万元), 提供行驶证、车辆登记证及购车发票 (或车辆价值评估报告);

(四) 申请人或共同申请人无工商登记, 无作为股东向某公司出资的情况, 依法与用工单位签订劳动合同满半年以上。

第十五条 通过考录或聘用的行政事业单位人员等新就业职工，申请保障性住房，应当符合下列条件：

（一）具有大专及以上学历或中级以上专业技术职称（含中级）；

（二）已通过管理区劳动人事等主管部门签批；

（三）申请人、共同申请人及同一户籍直系亲属名下管理区镇区内无房产或家庭人均建筑面积低于 15 平方米（含 15 平方米）；

（四）住房公积金账户余额不超过 12 万元。

第十六条 国家、自治区提出支持的见义勇为人员、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、退役军人、现役军人家属、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、孤老病残人员、计生特困及困境儿童家庭、功勋荣誉表彰奖励获得者、消防救援人员等住房困难重点保障群体，应当符合下列条件：

（一）具有管理区户口且实际居住；

（二）申请人、共同申请人及同一户籍直系亲属名下管理区范围内无房产或家庭人均建筑面积低于 15 平方米（含 15 平方米）；

（三）家庭拥有车辆的（不得高于 15 万元），提供行驶证、车辆登记证及购车发票（或车辆价值评估报告）；

（四）具备相关部门出具的有效证件或证明。

第十七条 巴彦胡硕镇无房且实际居住生活的职工、家政服务人员、公交司机、环卫工人等申请保障性住房，应当符合下列条件：

（一）申请人、共同申请人及同一户籍直系亲属名下管理区镇区内无房产或家庭人均建筑面积低于 15 平方米（含 15 平方米）；

（二）家庭拥有车辆的（不得高于 15 万元），提供行驶证、车辆登记证及购车发票（或车辆价值评估报告）；

（三）具备相关部门出具的相关证明材料。

第四章 审核程序

第十八条 申请保障性住房，应当提交以下材料：

（一）共性证明

1. 保障性住房申请表；

2. 申请人及其家庭成员户口本、身份证；

3. 婚姻状况证明；

4. 住房状况证明；

5. 车辆证明（行驶证、车辆登记证及购车发票或车辆价值评估报告）；

（二）不同申请人的分类证明

6. 在巴彦胡硕镇镇区内居住生活且有稳定职业的外来务工人员住房困难人员与用工单位签订的劳动合同，无办企业或无个体工

商户登记的证明材料;

7. 通过考录或聘用的行政事业单位人员等新就业职工提供住房公积金账户余额证明及其他相关文件证明材料;

8. 国家、自治区提出支持的见义勇为人员、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、退役军人、现役军人家属、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、孤老病残人员、计生特困及困境儿童家庭、功勋荣誉表彰奖励获得者、消防救援人员等住房困难重点保障群体,具备相关部门出具的有效证件或证明;

9. 巴彦胡硕镇无房且实际居住生活的职工、家政服务人员、公交司机、环卫工人等住房困难职工申请保障性住房的,应当出具相关证明材料。

第十九条 具有巴彦胡硕镇户籍且享受民政部门认定的城镇低保、低收入(低保边缘)、特困的住房困难家庭及具有管理区户籍且在巴彦胡硕镇内实际居住,家庭人均收入水平低于上年度管理区城镇(农牧区)人均可支配收入70%的住房困难家庭(简称:中等偏下低收入住房困难家庭)申请保障性住房的,按照下列程序进行:

(一)初审。申请人向居住地社区、所属嘎查(村)、分场提出申请,并提供相关证明材料。社区、嘎查(村)、分场对提供的证明材料进行调查核实,提出初审意见后连同申请人的申请材料一并报所属镇场。

（二）复审。各镇场接到有关材料后，进行第二次审核，并将审核意见送达管理区住建局。

（三）审核。管理区住建局会同民政局等部门对申请人住房、收入等情况进行核查，对申请人是否属于低保、低收入（低保边缘）、特困或家庭人均收入水平低于上年度管理区城镇（农牧区）人均可支配收入70%的住房困难家庭出具认定意见，管理区住建局对管理区户籍的住房困难家庭出具认定意见，认为符合条件的纳入住房保障范围。

第二十条 在巴彦胡硕镇镇区内居住生活且有稳定职业的外来务工住房困难人员申请保障性住房，按照下列程序进行：

（一）初审。申请人向居住地社区提出申请，并提供相关证明材料。社区对提供的证明材料进行调查核实，并实地查看工作场所，提出初审意见后连同申请人的申请材料一并报巴彦胡硕镇人民政府。

（二）复审。巴彦胡硕镇人民政府接到有关材料后，进行第二次审核，并将审核意见送达管理区住建局。

（三）审核。管理区住建局对申请人的房产及相关情况进行审核，符合条件的纳入住房保障范围。

第二十一条 通过考录或聘用的行政事业单位人员等新就业职工申请保障性住房，按照下列程序进行：

（一）初审。申请人向用人单位提出申请，并提供相关证明

材料。用人单位对提供的证明材料进行调查核实，提出初审意见后连同申请人的申请材料一并报主管部门。

（二）复审。主管部门接到有关材料后，进行第二次审核，并将审核意见送达管理区住建局。

（三）审核。管理区住建局对申请人的房产及相关情况进行审核，符合条件的纳入住房保障范围。

第二十二条 符合条件的家庭或个人，只能承租一套保障性住房。

第二十三条 保障性住房实行摇号分配制度，每季度第1个月初审单位集中受理申请并进行初审、公示，第2个月进行复审及公示，第3个月进行审核、公示、摇号分房、发放补贴。申请人或家庭成员肢体、精神（不可作为主申请人）重度残疾行动不便的，经民主评议会同意后，可根据申请人意愿自行选择楼层。

第二十四条 城镇低保、特困、低保边缘住房困难家庭申请住房补贴的，按照下列程序进行：

（一）初审。申请人向居住地社区提出申请，并提供相关证明材料。社区对提供的证明材料进行调查核实，提出初审意见。认为符合条件的，统一在社区办公地进行公示。经公示无异议的，将初审意见连同申请人的申请材料一并报巴彦胡硕镇人民政府。

（二）复审。巴彦胡硕镇人民政府接到有关材料后，进行第二次审核，认为符合条件的，在巴彦胡硕镇人民政府及社区办公

地进行公示，并将审核意见和公示结果送达管理区住建局。

（三）审核。管理区住建局会同管理区公安局、民政局、住房公积金等部门，按照联审联查的有关规定，对申请人住房、收入、资产、户籍、车辆等情况进行全面核查，对申请人是否属于城镇低保、特困、低保边缘住房困难家庭出具认定意见，认为符合条件的在巴彦胡硕镇人民政府、管理区住建局、社区办公地和管理区政务门户网站等进行公示，对公示无异议的，纳入住房补贴保障范围。公示期最短 7 天，每季度末公示。公示单位应在办公场所显要位置设立公示栏。

第五章 轮候与配租

第二十五条 保障性住房保障实行轮候制度。根据乌拉盖管理区现有实际保障条件和实物房源，优先保障具有巴彦胡硕镇户籍且享受民政部门认定的城镇低保、低收入（低保边缘）、特困的住房困难家庭及国家和自治区支持的各类重点保障人群，其他各类申请群体按照登记顺序进行轮候。

第二十六条 配租家庭无正当理由拒绝接受配租方式和轮候顺序者，保障性住房管理部门取消其配租轮候资格，并在 2 年内不得重新申请。在轮候期间，申请人家庭基本情况发生变化时，申请人应及时向住房保障管理部门申报，经审核不符合条件的家庭取消轮候。

第二十七条 对轮候到位的申请保障性住房的家庭应予以

公示，公示无异议后，经房源摇号方式确定申请人房源，根据申请人摇号房源结果，住房保障管理部门应当按照已确定的户型和租金标准，与其签订保障性住房租赁合同，并予以办理保障性住房入住手续。

第二十八条 享受保障性住房配租家庭应当按照房源序号按时签订保障性住房合同，未在规定时间内签约的视为自动放弃，2年内不接受申请人的重新申请，申请人应当按照合同约定，按时支付租金。

第二十九条 对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排保障性住房，轮候期不超过5年。

第三十条 在提出保障性住房申请且符合保障性住房保障条件的各类群体达到应保尽保的前提下，原则上可以安排总房源10%的保障性住房作为今后新增保障群体的预留保障房源。

第六章 租赁管理

第三十一条 申请人选择保障性住房后，住房保障部门应与其签订书面租赁合同，租赁合同应明确租金标准、物业费标准、违约责任等内容，租赁期限为1-2年；租赁期满需要续租的，承租人应在租赁期满前2个月提出申请，经审核符合条件的，可以续租并签订租赁合同。

第三十二条 保障性住房实行租补分离，经审核符合住房补贴的城镇低保、特困、低保边缘住房困难家庭依据各自家庭实际

情况自行选择申请实物配租或者申请租赁补贴保障。

第三十三条 保障性住房租金按年度收取，补贴按季度发放。

第三十四条 保障性住房租金标准，由管理区发改委会同巴彦胡硕镇人民政府、管理区住建局，参照同地段、同品质类似房屋的市场租金合理确定，报管理区管委会批准后执行。保障性住房租金标准根据物价指数变动情况，原则上每 3 年调整一次。

第三十五条 在巴彦胡硕镇镇区内居住生活且有稳定职业的外来务工住房困难人员；通过考录或聘用的行政事业单位人员等新就业职工；国家、自治区提出支持的见义勇为人员、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、退役军人、现役军人家属、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、孤老病残人员、计生特困及困境儿童家庭、功勋荣誉表彰奖励获得者、消防救援人员等住房困难重点保障群体；巴彦胡硕镇无房且实际居住生活的职工、家政服务人员、公交司机、环卫工人等住房困难职工，申请保障性住房家庭（或个人）租金按市场价格 90%收取。

第三十六条 住房补贴由管理区住建局按季度发放，补贴标准分为 2 档：

（一）具有管理区巴彦胡硕镇城镇户籍的低保、特困住房困难家庭在保障面积内 100%发放租金补贴，超过保障面积的不予补贴。人均住房保障面积标准为：每人每月建筑面积 15 平方米，1 人户 30 平方米；每户最低 30 平方米，最高 75 平方米。计算公

式：租金补贴金额=（保障人口×人均住房保障面积标准-家庭原有住房建筑面积）×承租保障性住房每平方米租金×100%。

（二）具有管理区巴彦胡硕镇城镇户籍的低保边缘住房困难家庭在保障面积之内 70%发放租金补贴，超过保障面积的不予补贴。计算公式：租金补贴金额=（保障人口×人均住房保障面积标准-家庭原有住房建筑面积）×承租保障性住房每平方米租金×70%。

第三十七条 租赁期满后不重新申请或经审核不再符合相应住房保障条件的（其中通过考录或聘用的行政事业单位人员等新就业职工住房公积金账户余额超 12 万元或已居住保障性住房满五年的），应当限期腾房；逾期不腾退的，应按照市场价格交纳租金或按市场价格购买；对拒不服从退出管理的，将通过法律途径采取相应措施。

第三十八条 巴彦胡硕镇人民政府、民政局、住建局通过入户调查、受理举报等方式，对保障性住房的使用居住情况进行核查和动态跟踪管理。

第三十九条 保障性住房水、电、暖气、燃气和物业管理等费用由承租人员自行承担。

第四十条 管理区住建局应当建立健全保障性住房档案管理制度，完善纸质档案和电子档案的收集、管理及利用等工作，保证档案数据的完整、准确，并根据申请家庭享受住房保障变动

情况，及时更新住房档案，实现保障性住房档案的动态管理。

第四十一条 保障性住房承租人在承租保障性住房期间购买房产且超出人均最低保障面积的，在办理完新购买房屋产权登记的 3 周内退出保障性住房。

第四十二条 保障对象实行动态管理，承租保障性住房实行年度复核制度，年度复核时间为每年第一季度末，保障对象向申请人现居住地所属辖区（场部人员需原申报单位负责）提供相关材料由辖区负责核实其是否为申请人本人居住，核实材料报主管部门审核。经审核，仍符合当前保障条件的，继续按当前标准给予保障；保障对象因经济状况、人口状况因素（1. 婚姻情况变动导致人口变动，核定时出具婚姻情况证明材料；2. 申请家庭人员参军或过世导致人口变动，核定时出具户籍注销证明或死亡证明材料；3. 申请家庭子女因组建自己家庭退出保障导致人口变动，核定时提供婚姻情况证明及分户证明材料。）等发生变化的，需要调整保障性住房租住人员、租金补贴标准的，经巴彦胡硕镇人民政府审核报管理区住建局，重新签订租赁合同或下季度起调整租金补贴；不再符合保障性住房承租条件的，应在 1 个月内腾退保障性住房。

第四十三条 承租人有下列行为之一的，停止发放租金补贴或者解除租赁合同并退还所承租的保障性住房，拒不退出的，承租人应按合同约定承担违约责任，由出租人依法向人民法院

提起诉讼，申请强制执行：

（一）将承租保障性住房转租、转让、转借和从事经营活动以及擅自改变住房用途的；

（二）无正当理由累计 6 个月未在租住房屋内居住的；

（三）租赁期满 3 个月后不重新申请或经审核不符合条件的；

（四）采用虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入以及住房等欺骗方式取得承租住房的，同时取消其 5 年内再次申请保障性住房的资格；

（五）擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能及结构的；

（六）严重违反合同约定的其它行为的。

第七章 出售管理

第四十四条 保障性住房以租为主，根据资金筹措能力、房源供应量、轮候保障家庭等具体情况，可以按照出售计划，以承租人自愿的原则，面向正在租住保障性住房的城镇低保、低保边缘家庭（无房户）出售。

第四十五条 承租人购买保障性住房至少在保障性住房租住 1 年以上（含 1 年）。

第四十六条 保障性住房项目累计出售量不得超过该项目保障性住房总量的 50%。

第四十七条 管理区住建局会同管理区发改委、财政局，根据保障性住房的具体情况，综合考虑建设成本、市场均价等因素，

确定保障性住房出售小区名称、价格、套数，经管理区管委会批准后执行。

第四十八条 申请购买保障性住房采取抽签或者摇号方式确定购买家庭，其余家庭纳入出售轮候范围。

第四十九条 保障性住房的出售，由管理区住建局根据规定进行统一销售管理。申请购买保障性住房，应根据当年房屋销售计划，由申请人向住建局提出申请，填写购买保障性住房申请审批表，经审核公示无异议后，办理购房手续。

第五十条 出售保障性住房应签订买卖合同，载明销售价格、购买方式、付款方式、产权性质、交易限制条件以及双方权利和义务等内容。

第五十一条 承租人购买保障性住房，原则上应一次性付清全款，购房人付清保障性住房全部房款后，可以按照有关程序办理房屋产权证书，属于出让用地的，购房人拥有房屋的全部产权。划拨用地的保障性住房购房人，缴纳房款的 70%后拥有 70%产权，按有关规定补缴土地出让金和剩余房款后，可取得房屋的全部产权。

第五十二条 个人购买保障性住房在向管理区住建局或相关建设单位付清房款满 5 年后，可以按有关规定将房屋进行转让。

第五十三条 出售保障性住房的收益及购房人补缴的土地收益等价款，实行财政专户管理，专项用于保障性住房建设、管

理及偿还贷款本息等费用支出。

第八章 监督管理

第五十四条 保障性住房建设计划、房源申请、审核、分配、出售以及补贴发放等信息，应按照信息公开的原则，面向社会公开。任何单位和个人有权对保障性住房的骗租、骗售行为进行举报和投诉。

第五十五条 管理区住建局应加强对保障性住房工作的监督管理，对违反本办法规定，违规骗租骗售行为的当事人依法追究相关责任。保障性住房相关资金和房源筹集、使用、管理情况以及租金收支、补贴发放等情况，依法接受纪检监察、审计等部门的监督检查。

第五十六条 保障家庭及其家庭成员、社会各界对相关部门履职情况进行监督，申请人及其家庭成员对住房保障工作存有异议，可以向有关部门投诉、申诉，或依法提请行政复议、行政诉讼。

第九章 附 则

第五十七条 本办法有效期 5 年，自印发之日起施行。《办法》中时限审核均自出台日期开始计算。2021 年 6 月 19 日发布的《乌拉盖管理区管理委员会关于印发〈乌拉盖管理区保障性住房管理实施办法（修订版）〉的通知》（锡乌管办发〔2021〕71 号）同时废止。