

鄂前政办发〔2024〕42号

鄂托克前旗人民政府办公室关于印发《鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理实施细则》的通知

各镇人民政府，旗直各有关部门、各企事业单位：

《鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理实施细则》已经旗人民政府2024年第6次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

鄂托克前旗人民政府办公室

2024年6月27日

鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理实施细则

第一章 总 则

第一条 按照《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《鄂尔多斯市发展保障性租赁住房实施方案》（鄂府办发〔2022〕162号）等文件精神，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，完善以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系，结合我旗实际，制定本实施细则。

第二条 本细则所称保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，多主体投资建设，面向符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困难群体，限定租赁用途、户型面积和租金标准的保障性住房。

第三条 鄂托克前旗住房和城乡建设局（以下简称旗住建局）是本旗保障性租赁住房工作的行政主管部门，鄂托克前旗住房保障综合服务中心负责对本行政区域范围内的保障性租赁住房的规划、建设、租赁、运营、监督和管理，适用本细则。

开发区、各镇负责本辖区内保障性租赁住房的房源筹集，协同配合好保障性租赁住房的有关工作，并根据需要提供信息支

持。

各镇人民政府负责本辖区内保障性租赁住房企业、家庭或个人申请受理、审核、公示等工作。

第四条 为加快推进我旗发展保障性租赁住房工作，旗人民政府成立由旗长任组长，分管旗长任副组长的鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理工作领导小组（下称领导小组）。领导小组下设办公室，办公室设在旗住房保障综合服务中心，办公室主任由旗住房保障综合服务中心主要领导兼任。负责制定本旗区保障性租赁住房发展计划、协调各部门建立联合工作和审查机制，确定项目实施细则。落实保障性租赁住房具体政策，保证保障性租赁住房项目顺利实施。

第二章 建设筹集

第五条 保障性租赁住房可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套建设用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。充分发挥市场机制作用，引导多方参与投资和运营保障性租赁住房。坚持“谁投资、谁所有”，引导农村集体经济组织、企事业单位、园区和社会力量参与保障性租赁住房建设。按照供需匹配原则，从实际出发，因城施策，采取新建（配建）、改建、改造、纳入管理、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房

房等多种方式增加供给。

第六条 保障性租赁住房的投资主体主要包括：

（一）旗人民政府、各镇人民政府（开发区）或授权委托的地方国有企业；

（二）各类企事业单位；

（三）具有独立法人资格的其他组织。

第七条 保障性租赁住房投资主体可作为运营管理单位，负责保障性租赁住房的运营和管理。鼓励支持专业化、规模化第三方专业机构实行社会化的运营和管理。

第八条 投资主体主要通过新建、配建、改建、改造、纳入管理、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，建设筹集保障性租赁住房。

纳入管理方式主要是将符合规定的人才租赁住房、闲置的公租房和安置住房（含棚改安置住房）、机关和企事业单位以及镇（开发区）建设的租赁住房（宿舍）等纳入到保障性租赁住房管理。

第九条 筹集保障性租赁住房时，应优先选择交通便利，教育、医疗、购物等配套设施相对完善的区域。保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，住宅型保障性租赁住房建筑面积标准原则上不超过 70 平方米，确需超过标准的，须经批准且最高不得超过 100 平方米；宿舍型保障性租赁住房建筑面积标准为 30—50 平方米。利用产业园区配套用地建设的保障性租赁住房以宿

舍型为主，其它新建（配建）保障性租赁住房以住宅型为主。通过闲置或利用率低的房屋改造的，应根据被改造房屋的实际情况确定住宅型或宿舍型保障性租赁住房，可适当放宽建筑面积标准。

第十条 保障性租赁住房工作领导小组各成员单位，由鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理工作领导小组办公室统一部署，根据各自分工，对保障性租赁住房项目的全过程进行监督管理，加强工程质量安全监管，确保质量安全。集中式保障性租赁住房项目按照有关规定执行。

第十一条 保障性租赁住房项目验收依照住建部印发《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定的通知》（建质〔2012〕171号）执行，验收合格方可交付使用。

第三章 项目的管理和认定

第十二条 建设保障性租赁住房实施单位应在充分调查研究、科学论证的基础上，编制包括基本情况、建设、运营、租金等内容的保障性租赁住房实施方案，连同土地、规划等手续向旗住建部门（鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理领导小组办公室，下称“领导小组办公室”）提出保障性租赁住房项目认定申请。

项目实施单位申请保障性租赁住房认定需提交以下材料：

（1）《保障性租赁住房项目认定申请书》；

- (2) 保障性租赁住房项目实施单位营业执照;
- (3) 项目取得土地、规划、建设手续等证明材料;
- (4) 项目实施方案;
- (5) 改建、改造类项目符合规划的证明材料;
- (6) 领导小组办公室认为应提交的其他证明材料。

第十三条 将实施的保障性租赁住房向领导小组办公室提出保障性租赁住房项目认定申请。

领导小组办公室接到项目实施单位的申请后,牵头组织领导小组成员单位(住建局、自然资源局、发改委、财政局等部门)进行联合审查,待领导小组成员单位联合审查同意后,委托旗住房保障综合服务中心发放保障性租赁住房项目认定书。新建保障性租赁住房、既有的公寓、宿舍等居住用房经联合审查可直接认定为保障性租赁住房,其它改建、改造项目经规划部门同意后出具相应变更手续,并经联合审查同意后可认定为保障性租赁住房。改建、改造类项目被认定为保障性租赁住房项目的,不再提交规委会研究。

第十四条 项目实施单位凭保障性租赁住房项目认定书办理立项、土地、规划、施工、消防等相关手续,并享受土地、财税、金融等相关政策支持。运营单位凭保障性租赁住房项目认定书办理税收优惠和用水、用暖、用电、用气等执行民用价格手续。

第十五条 简化项目审批流程,旗直相关部门要按照《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）文件要求，构建快速审批流程，提高项目审批效率。发改委、自然资源局、住建局等相关部门凭保障性租赁住房项目认定书及相关手续通过工程建设项目审批管理系统给予办理立项、土地、规划、施工、消防、人防等相关审批手续，并兑现项目优惠政策。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。按规定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。

第十六条 保障性租赁住房投资主体（运营管理单位）应建立保障性租赁住房信息管理系统，实时、动态掌握房源、配租、管理等全流程情况。

管理人员应通过向社会第三方采购保障性租赁住房辅助管理服务。主要负责保障性租赁住房的管理工作，所需费用预计全年16.86万元，从保障性租赁住房租金中支出。

第十七条 保障性租赁住房项目须产权人持保障性租赁住房项目认定书和其它申请材料至不动产登记部门申请整体权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售。不动产权证应附记“保障性租赁住房”字样。改造项目已办理不动产登记的，须持保障性租赁住房项目确认书和不动产权证至不动产登记部门申请变更登记，不动产权证附记“改建为保障性租赁住房”。

保障性租赁住房实行项目认定机制，项目认定书是项目纳入

保障性租赁住房管理，享受相关支持政策的凭证。严禁以保障性租赁住房项目为名违规经营或骗取优惠政策。

第四章 支持政策

第十八条 各镇（开发区）应加强对保障性租赁住房项目用地的政策支持。

（一）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、市级财政的各项补助资金。

（二）利用非居住存量土地和非居住存量房建设保障性租赁住房项目用水、用暖、用电、用气价格按照居民标准执行，存在混合性质情况的，应分表计量，未分表计量的，由供用双方协商混合用量比例，执行分类价格。

（三）加大保障性租赁住房运营的信贷支持力度，支持金融机构以市场化方式向保障性租赁住房产权单位提供长期贷款，贯彻落实《中国银保监会 住房和城乡建设部关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》（银保监规〔2022〕5号）精神，充分发挥各类金融机构优势，加大保障性租赁住房运营的信贷支持力度，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。政府投资保障性租赁住房实施单位应积极争取专项债券支持，符合条件的保障性租赁住房项目，在防范政府债务风险的前提下要应保尽保。保障性租赁住房项目有关税收优惠政策，按照《财政部 税

务总局 住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 第 24 号）等有关规定执行。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

第五章 保障对象和准入条件

第十九条 保障性租赁住房的保障对象为在我旗稳定就业的新市民、青年人等住房困难群体，优先保障其中从事教育、医疗行业的住房困难群体。在新市民、青年人得到充分保障的基础上，对于空置的保障性租赁住房可实行公租房准入程序管理。

第二十条 本细则所称新市民，是指常住鄂托克前旗的稳定就业人员。所称青年人，是指年龄在 35 周岁以下的成年人（中国国家统计局界定的青年是 15-35 岁），落户我旗的稳定就业人员。

第二十一条 新市民同时符合下列条件的，可以申请保障性租赁住房保障：

（一）保障性租赁住房不受户口限制。

（二）本人及配偶、未成年子女在我旗无住房且未享受保障性住房（包括保障性租赁住房、公共租赁住房、转移农牧民住房、经济适用房）。

（三）在我旗就业且与工作单位签订 1 年（含）以上正式劳动（聘用）合同，有本地区 6 个月以上社保、公积金缴纳凭证。

（四）符合上述条件的我旗引进人才、教师、医生、军警、环卫工人等群体予以优先保障。

第二十二条 青年人同时符合下列条件的，可以申请保障性租赁住房保障：

（一）年龄在 18—35 周岁；

（二）本人及其配偶、未成年子女在我旗无住房且未享受我旗保障性租赁住房（包括保障性租赁住房、公共租赁住房、转移农牧民住房、经济适用房）；

（三）在我旗就业且与工作单位签订 1 年（含）以上正式劳动（聘用）合同，有本地区 6 个月以上社保、公积金缴纳凭证；

（四）家庭人均收入未超出我旗城镇人均可支配收入。该标准自 2024 年起，每 3 年调整一次，具体以当年鄂托克前旗统计公报为准；

第二十三条 申请人或其配偶在我旗已享受过保障性租赁住房政策，或已享受过公租房、经济适用房、人才租房政策、人才购房补贴等其它住房相关政策的，不得申请保障性租赁住房。

第二十四条 申请人或其配偶已在单位享受居住集体宿舍、单身公寓、成套公寓、专家楼等住房的，不得申请保障性租赁住房。

第六章 申请和审批程序

第二十五条 新市民、青年人申请保障性租赁住房保障时，以家庭方式申请的，本人作为主申请人，配偶及未成年子女作为共同申请人。

第二十六条 工作单位地址在敖勒召其镇范围内的申请人，申请保障性租赁住房，须提供下列材料：

- （一）暂用《鄂尔多斯市本级公共租赁住房申请审批表》；
- （二）申请人及其配偶、未成年子女身份证、户口簿、结婚证复印件，单身申请人身份证、户口簿、单身证明或未婚证明；
- （三）与工作单位签订的劳动合同或聘用合同（复印件）；
- （四）提供申请人6个月以上的社保、公积金缴纳凭证；
- （五）提供申请人和共同申请人的工资表（加盖单位财务章）；
- （六）不动产部门出具的家庭住房情况证明；
- （七）法律法规规章规定的其他材料。

第二十七条 工作单位地址在敖勒召其镇范围内的申请人，申请保障性租赁住房按以下程序办理：

（一）受理初审。申请人向租房所在地的社区提出申请，社区受理相关材料并进行资格初审，初审后在社区宣传栏进行公示，公示期7个工作日。社区应告知申请人初审结果。

（二）资格复审。所在镇人民政府统一对所属社区提交的申请材料进行资格复审，复审通过的统一进行线上公示，公示期7个工作日。所在镇人民政府应告知申请人复审结果。

（三）资格确认。所在镇人民政府将复审通过人员名单统一提供至旗住房保障综合服务中心进行资格确认，审核通过人员和未通过人员分别进行线上公示，公示期 7 个工作日。

（四）单位申报（宿舍）。用人单位向旗住房保障综合服务中心提交申请资料，包括申请函、单位组织机构代码证、法人身份证复印件、申请人员名单（姓名、身份证、联系方式）、申请人身份证复印件、申请人不动产查询证明等。申请人和用人单位对所提交材料的真实性负责。

第二十八条 申请人申请租住各企事业单位或其他组织投资筹集的保障租赁住房，需提供的材料及审核批准程序由各企事业单位或其他组织自行确定。

第七章 分配和租金

第二十九条 获得保障资格的实物配租申请人，只有其一人申请，没有共同申请人共同申请的，只能承租当前建筑面积最小房源（单身公寓型或宿舍型房源）；有共同申请人共同申请的，可承租成套住宅型住房。

第三十条 旗人民政府、各镇（开发区）为投资主体的保障性租赁住房，运营管理单位应采取摇号、抽签等方式分配房源。各类企事业单位和其他组织为投资主体的保障性租赁住房，运营管理单位本着公平原则，自行决定分配方式。

第三十一条 保障性租赁住房的租金实行政府定价，以单套（间）建筑面积计算，每套租金标准为：4.5 元/（平方米·月），该租金标准由运营管理机构委托相关机构，评估出同地段、同品质、同类型住房租赁市场平均租金，保障性租赁住房的租金按照略低于市场平均租金，旗发改部门要做好指导和监督。租金标准实行动态调整，每次租金调整应进行公示。

第三十二条 旗人民政府、各镇（开发区）投资的保障性租赁住房，租金收入按照政府非税收收入管理规定缴入同级财政，实行收支两条线管理，应优先保障已发行专项债券偿还本金和利息的支出，其次用于保障性住房的维修养护、电梯维保和工作经费等。

第三十三条 企事业单位、社会团体投资建设的保障性租赁住房，租金、质保金（不计息）由产权单位为主体进行运营管理，租金严格按照经备案的租金标准执行。

第八章 租赁、使用和退出管理

第三十四条 保障性租赁住房在出租前应经过基本装修，并配备基本的生活设施、设备。

第三十五条 经审核公示无异议获得保障资格的实物配租申请人作为承租人，与运营管理机构签订保障性租赁住房租赁合同，办理入住手续。租赁合同中应载明房屋的基本情况、租金标

准、租金收取方式、租赁期限、使用管理、合同解除、违约责任等。

第三十六条 政府投资的保障性租赁住房的租期最长为 3 年（36 个月），在此范围内承租人根据自身情况与运营管理机构约定租赁期限。租赁到期前，承租人需提前 15 日向运营管理机构提出续租申请或不再续租。运营管理机构重新审核申请人条件可进行续租。各企事业单位或其他组织投资筹集的保障性租赁住房自行决定。

第三十七条 保障性租赁住房的承租人须按租赁合同约定及时缴纳租金、质保金、物业费、供暖费、水电费、燃气费等日常居住费用。

第三十八条 保障性租赁住房配租后，承租人在居住保障性租赁住房期间，应自觉遵守各项管理规定，自觉保护文明卫生环境，自觉维护公共秩序，做到文明居住。

第三十九条 承租人应合理使用保障性租赁住房，不得转借、转租、无故闲置，不得擅自改变房屋结构和房屋用途，不得用于从事经营活动或违法活动。

第四十条 承租人不得擅自对保障性租赁住房进行二次装修和改建。承租人在使用保障性租赁住房期间对房屋形成的固定附属物归房屋产权人所有，退房时不予补偿。

第四十一条 承租人承担保证保障性租赁住房房屋及其设备完好并能使用的义务，因使用不当或其他人为原因造成房屋及其

设备设施损坏的，承租人应当负责修复并承担相关费用或依法承担赔偿责任。

第四十二条 若承租人不再续租，应在合同到期前 15 日内告知运营管理机构，并在合同到期后 5 日内结清房屋使用过程中发生的水、电、暖、燃气等费用，腾空房屋。经运营管理机构检查确认房屋及其设备设施完好后，承租人与运营管理机构解除合同，办理退房手续。

第四十三条 保障性租赁住房主体单位每年应对承租户进行资格抽查，在租住期内，承租人有下列情形之一的，运营管理机构终止其租赁合同，收回保障性租赁住房：

- （一）被取消保障资格的；
- （二）已自行解决住房或工作单位已为其解决住房的；
- （三）调离（包括辞职、辞退、自行离职）我旗或者不在我旗工作和生活的；
- （四）转租、转借或改变住房用途的；
- （五）无正当理由连续 6 个月以上闲置所承租的保障性租赁住房的；
- （六）无正当理由连续 6 个月拖欠租金，经催缴后仍不支付的；
- （七）承租人在保障性租赁住房从事违法活动，或有其他严重违反租赁合同行为的；
- （八）其他不符合租赁条件的情形。

第四十四条 承租人在租赁期满或终止后，不符合租住条件但暂时无法腾退承租房屋的，可给予 6 个月过渡期，过渡期内可按照合同约定的租金数额收取。

第九章 责任追究

第四十五条 对弄虚作假骗取享受保障性租赁住房保障的个人，一经核实取消其保障资格，收回配租的房源。对出具虚假证明的单位，纳入企业征信系统，情节严重的，依法追究其法律责任。

第四十六条 严禁以保障性租赁住房为名违规经营或者骗取优惠政策，如出现上述情形，一经查实，停止享受优惠政策，追缴已减免的费用和补贴，涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

第四十七条 各镇（开发区）及相关单位工作人员在保障性租赁住房相关工作中未按规定履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予处分，涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十章 附 则

第四十八条 本细则自印发日起开始施行。

附件：1.鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理工作领导小组
2.鄂托克前旗保障性租赁住房项目认定申请表
3.鄂托克前旗保障性租赁住房项目认定书

附件 1

鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理工作领导小组

为贯彻落实《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《鄂尔多斯市发展保障性租赁住房实施方案》（鄂府办发〔2022〕162号）等文件精神，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，研究决定成立鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理工作领导小组，落实保障性租赁住房具体政策，保证保障性租赁住房项目顺利实施。组成人员如下：

组 长：	杨颖新	旗委副书记、政府旗长
副组长：	付 科	旗委常委、政府副旗长
成 员：	王双喜	旗人民政府办公室主任
	高兆伟	敖勒召其镇人民政府镇长
	白珂铭	上海庙镇人民政府镇长
	乌宁奇	城川镇人民政府镇长
	王 伟	昂素镇人民政府镇长
	薛照幸	旗发展和改革委员会主任
	思宝东	旗财政局局长

张 富	旗自然资源局局长
刘树国	旗住房和城乡建设局局长
段建军	旗税务局局长
张海东	旗住房保障综合服务中心主任
曹 永	上海庙经济开发区党政办主任
张玉东	鄂托克前旗供电分局局长
杨 森	鄂托克前旗自来水公司

领导小组下设办公室，办公室设在旗住房保障综合服务中心，办公室主任由旗旗住房保障综合服务中心主任兼任。负责制定全旗保障性租赁住房发展计划、协调各部门建立联合工作和审查机制，确定项目实施方案，发放本行政区域内保障性租赁住房项目认定书。

附件 2

鄂托克前旗保障性租赁住房项目认定申请表

项目名称			
项目地址或四至范围			
建设单位名称			
建设单位性质	☐ 市属国企 ☐ 区属国企 ☐ 中央及外省市国企 ☐ 其他企业 ☐ 机关事业单位 ☐ 园区 ☐ 农村集体经济组织		
项目类型	☐ 集体建设用地新建 ☐ 非居住用地转型租赁住房用地新建 ☐ 非居住用地配套新建 ☐ 非居住存量房屋改建 ☐ 在建项目改建 ☐ 取得租赁住房用地或其他居住用地新建、配建		
规划用地性质		规划用地面积	
土地取得方式	☐ 出让 ☐ 租赁 ☐ 划拨 ☐ 其他：		
规划总建筑面积	平方米	租赁住房建筑面积	平方米
户型方案	☐ 住宅型，规划总套数套。其中： 一居室套，面积____平方米至____平方米； 二居室套，面积____平方米至____平方米； 三居室及以上套，面积____平方米至____平方米。 ☐ 宿舍型，规划总间数间，面积____平方米至____平方米。		

承诺事	我单位承诺，严格按照国家、自治区、市级和本旗关于保障性租赁住房的政策规定实施项目建设和供应，不上市销售或以长期租赁等方式变相销售；项目租赁价格政府主导建设的保障性租赁住房租金标准由属地价格主管部门审批，报市发展保障性租赁住房领导小组备案；企业或社会机构投资建设的保障性租赁住房租金标准实行政府指导价，并报鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理工作领导小组备案，租金标准应向社会公布，并定期调整。我单位将全面履行出租人各项责任，确保项目规范、安全运行，接受市、旗房管部门和街道（乡镇）指导、监督和检查。 单位名称: (盖章) 承诺日期: 年 月 日
------------	---

联系人: 联系电话:

附件 3

鄂托克前旗保障性租赁住房项目认定书

鄂前保租认定字〔202 〕 号（总第 号）

_____:

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《鄂尔多斯市发展保障性租赁住房实施方案》，经鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理工作领导小组研究同意，现认定项目为保障性租赁住房项目。

项目位于_____，是保障性租赁住房。项目总用地面积_____平方米，规划总建筑面积_____平方米。认定其中住宅型保障性租赁住房_____套、建筑面积_____平方米，宿舍型保障性租赁住房_____间、建筑面积_____平方米，共计套（间）_____平方米。

该项目应严格按照国家、自治区和市关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或变相销售。项目租赁价格政府主导建设的保障性租赁住房租金标准由属地价格主管部门审批，报鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理工作领导小组备案；企业或社会机构投资建设的保障性租赁住房租金标准实行政府指导价，并报鄂托克前旗发展保障性租赁住房领导小组备案，租金标准应向社会公布，并定期调整。

本项目认定书的有效期与土地使用期限一致。

鄂托克前旗保障性租赁住房建设管理工作领导小组办公室

(盖章)

年 月 日

