

景谷傣族彝族自治县人民政府办公室文件

景政办发〔2022〕10号

景谷傣族彝族自治县人民政府办公室关于印发 《景谷傣族彝族自治县公共租赁住房 管理办法》的通知

各乡（镇）人民政府，县人民政府各部门，县直各单位：

《景谷傣族彝族自治县公共租赁住房管理办法》经县十七届人民政府第78次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

景谷傣族彝族自治县人民政府办公室

2022年2月21日

（此件公开发布）

景谷傣族彝族自治县公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范和加强景谷公共租赁住房管理，完善住房保障管理体系，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《云南省公租房管理暂行办法》、《云南省住房和城乡建设厅 云南省财政厅 云南省发展改革委关于进一步做好全省公租房和廉租住房并轨运行的通知》（云建保〔2014〕317号）等文件规定，结合景谷实际，制定本办法。

第二条 本办法所称公共租赁住房（以下简称公租房）是指政府提供政策支持，限定户型面积、供应对象和租金标准，面向景谷中等偏下及低收入住房困难家庭、新就业职工和外来务工人员等符合本办法规定条件的对象供应的政策性租赁住房。

第三条 本办法适用于景谷范围内公租房的建设、分配、使用及管理工作。

第四条 公租房建设与管理坚持政府组织、社会参与、市场运作、多元投资、统筹发展、依法管理的原则。

第五条 景谷傣族彝族自治县保障性住房建设工作领导小组负责组织全县公租房的建设监督管理，县住房保障部门负责协调联系日常公租房的建设管理工作，县保障性住房资产管理部门

负责日常公租房的运营管理维护。

县发改、自然资源、财政、住建、民政、公安、税务、纪委监委等部门以及各乡（镇）、社区按照职责分工，共同做好公租房管理工作。

县住房保障部门组织建设的公租房由县保障性住房资产管理部门负责管理，县住房保障部门、民政等部门及各乡（镇）、社区负责资格审查和住房配租工作，县保障性住房资产管理部门负责公租房小区运营、物业管理及业主工作。

第二章 房源筹集

第六条 县政府组织发改、自然资源、财政、住建、民政等部门，依据景谷城市总体规划、国民经济和社会发展规划、住房建设规划和住房保障规划，编制全县公租房发展规划。

第七条 新建公租房应当统筹规划、合理布局、配套建设，充分考虑住房困难家庭对交通等基础设施条件的要求，采取集中建设和在商品住房项目中配套建设的方式进行。

第八条 公租房的房源主要包括：

- （一）政府投资建设或委托建设；
- （二）商品住房项目中配套建设；
- （三）企业和其他社会机构建设；
- （四）廉租住房和公有住房按照有关规定转换；
- （五）社会捐赠及其他渠道筹集。

第九条 公租房的单套建筑面积以小户型为主，单套建筑面

积严格控制在 60 平方米以下。

第十条 大中型企业、卫生院、学校等各类企业和社会机构在符合城市总体规划、控制性详细规划以及专项规划的前提下报规划主管部门批准后，可利用自用土地建设单位公租房并享受相关配套资金及政策。

第十一条 采取配建方式建设的公租房，取得土地使用权的开发企业在签订《国有土地使用权出让合同》或《土地划拨决定书》前，应与住房保障管理部门签订《保障性住房配建建设协议》。

第十二条 采取配建方式建设的公租房，取得土地使用权的开发企业应当在办理《建设工程规划许可证》前，持下列材料向县住房保障管理部门核实项目保障性住房配建套数、建筑面积、单套建筑面积、户型、装修标准等：

（一）法人资格证明；

（二）工商营业执照；

（三）项目审批、项目核准或备案文件；

（四）建设用地规划许可证；

（五）项目规划总平面图及配建住房的标准层、非标准层平面图；

（六）商业网点用房、物业管理用房比例。

县住房保障部门应当自收到申请之日起 7 个工作日内出具核实意见。

第十三条 商品住房（含经济适用住房）项目中配建的公租

房，由建设单位持有、经营，也可由项目建设单位向用工较为集中的企业、工业园区以及学校等各类企业和社会机构出售，也可由政府回购。向企业、工业园区以及学校等各类企业和社会机构出售和政府回购的，住房出售价格由价格管理部门按照经济适用住房价格核定办法进行核定。

第十四条 用工较为集中的企业、工业园区以及学校等各类企业和社会机构购买公租房时，应向县住房保障部门提出购买申请，并提交以下材料：

（一）公租房购买申请；

（二）法人资格证明；

（三）工商营业执照；

（四）组合租赁方案；

（五）企业租赁公租房人员身份证、户口簿（户籍证明）、学历证明、收入证明、住房证明、劳动（聘用）合同、社会保险缴纳证明等。

县住房保障部门应当自收到申请之日起 15 个工作日内出具核实意见，购买单位凭核实意见购买，并办理过户手续。

第十五条 用工较为集中的企业、工业园区和社会机构自行组织建设的公租房，可优先向符合租住条件的职工出租。

第十六条 政府投资建设或回购公租房所需资金，由县住房保障部门会同建设单位编制项目投资建设计划，建设资金由县政府筹集，县财政部门依据有关规定按项目进度审核拨付。

第十七条 公租房建设应积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省电、节水、节材及环保工作，提高住宅建设整体水平。

第十八条 配建的公租房应与商品住房项目同期建设，项目的竣工验收和保修必须按照商品住房的有关规定执行。装修标准按有关规定执行。

第三章 申请准入

第十九条 申请承租景谷主城区公共租赁住房应符合下列条件：

（一）景谷主城区城镇中等偏下收入和低收入住房困难家庭、单身人士、新就业职工；

（二）在景谷主城区无自有住房或现有住房建筑面积人均13平方米以下且未入住保障性住房的住房困难家庭；

（三）在景谷主城区有稳定职业1年以上的云南省籍农业转移人口或外来务工人员；

（四）在景谷主城区有稳定职业3年以上的非云南省籍外来务工人员；

（五）符合条件的其他群体；

（六）单身人士月收入不高于国家规定的“个人所得税工资、薪金所得减除费用标准”的85%，2人以上（含2人）家庭月收入按照不高于家庭实际人数乘以国家规定的“个人所得税工资、薪金所得减除费用标准”的85%计算；

(七) 申请人及共同申请人在景谷主城区无商铺、无 13 万元以上的消费型车辆(以购车发票为准)。

第二十条 申请承租政企共建、乡镇、教育、卫生系统公租房应符合下列条件:

(一) 申请人年满 18 周岁;

(二) 已与企业、乡镇、教育、卫生系统公租房所在用人单位签订劳动合同;

(三) 在企业、乡镇、教育、卫生系统公租房所在地无自有住房、未入住保障性住房或现有住房、建筑面积在人均 13 平方米以下;

(四) 单身人士月收入不高于国家规定的“个人所得税工资、薪金所得减除费用标准”的 1 倍; 2 人以上(含 2 人)家庭月收入按照不高于家庭实际人数乘以国家规定的“个人所得税工资、薪金所得减除费用标准”的 1 倍(企业、乡镇、教育、卫生系统公租房空置的情况下, 本条款不作为准入条件);

(五) 申请人及共同申请人无 13 万元以上的消费型车辆(以购车发票为准)。

第二十一条 景谷城主城区城镇中等偏下收入和低收入住房困难家庭、单身人士申请租赁景谷主城区公租房的, 应向户籍所在社区或乡(镇)人民政府提出申请, 填写《云南省公租房申请表》, 并提交下列材料:

(一) 书面申请;

- (二) 申请人及家庭成员身份证件、户口簿;
- (三) 工作收入证明;
- (四) 婚姻状况证明;
- (五) 住房情况证明;
- (六) 景谷城镇家庭最低收入证明、低收入家庭证明;
- (七) 其他需要提供的相关材料。

第二十二条 景谷主城区城镇家庭申请租赁景谷主城区公租房的，应向户籍所在社区或乡（镇）人民政府提出申请，填写《云南省公租房申请表》，并提交下列材料：

- (一) 书面申请;
- (二) 申请人及家庭成员身份证件、户口簿;
- (三) 工作收入证明;
- (四) 婚姻状况证明;
- (五) 住房情况证明;
- (六) 其他需要提供的相关材料。

第二十三条 新就业职工、外来务工人员申请租赁景谷主城区公租房的，应向单位所在地的社区或乡（镇）人民政府提出书面申请，填写《云南省公租房申请表》，并提交下列材料：

- (一) 书面申请;
- (二) 申请人及家庭成员身份证、户口簿（户籍证明）;
- (三) 劳动（聘用）合同或个体工商户营业执照、社会保险缴纳证明等;

- (四) 申请人工作单位出具的工作收入证明;
- (五) 居住证;
- (六) 婚姻状况证明;
- (七) 住房情况证明;
- (八) 其他需要提供的相关材料。

第二十四条 申请租赁企业、乡镇、教育、卫生系统公租房，应向企业、乡镇、教育、卫生系统公租房管理单位提出申请，填写《云南省公租房申请表》，并提交下列材料：

- (一) 书面申请;
- (二) 申请人及家庭成员身份证、户口簿（户籍证明）;
- (三) 申请人劳动（聘用）合同或个体工商营业执照、社会保险缴纳证明等;
- (四) 申请人工作单位出具的工作收入证明;
- (五) 婚姻状况证明;
- (六) 住房情况证明;
- (七) 其他需要提供的相关材料。

第二十五条 申请公租房的家庭以户为单位，共同生活的全体成员为共同申请人，且相互间具有法定赡养、抚养或者扶养关系。一个家庭或单身人士只能申请租赁一套公共租赁住房。以家庭为单位申请公共租赁住房的，需确定一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的，本人为申请人。公共租赁住房申请人应当年满 18

周岁，且具备完全民事行为能力。

第二十六条 公共租赁住房的申请人可向户口所在地或者工作所在地的社区或乡（镇）人民政府申请公共租赁住房，但不得同时在户口所在地和工作所在地申请。

第二十七条 在公租房房源充足的情况下，企业和社会机构可以代表职工向景谷住房保障部门申请团租，由当地人民政府批准后实施。团租的企业和社会机构负责本单位职工公租房申请的受理和审核，并负责团租公租房的分配和管理。

第二十八条 获得省、州（市）、县（市、区）级以上劳动模范称号、省级以上行业先进工作者、政府引进的特殊专业人才、具有高级专业技术职称的专业技术人员、荣立二等功以上的复转军人、军队随军家属、县级以上政府表彰的见义勇为人员、符合市、县人民政府规定的其他保障对象、家庭成员中有正在享受城市最低生活保障对象的成员申请公租房时，提交相关证明，符合公共租赁住房条件的优先安排。符合配租条件的家庭成员中含有患有重大疾病人员、残疾人员、优抚对象、棚户区（含危房）改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋被征收对象，单列住房优先安排。单身 70 周岁（含 70 周岁）以上老年人、不具有民事行为能力的单身人员，在无看护人看护的情况下，一般不安排公租房，纳入其他社会福利保障。

第二十九条 对不符合公租房准入条件的棚户区（含危房）改造居民、搬迁移民、主城区地质灾害、国家重点项目房屋被征

收对象等群体可以用公租房进行过渡性安置，时间原则一年、不超过两年，过渡期满后由责任单位负责清退。

第三十条 企业、乡镇、教育、卫生系统、团租单位、棚户区（含危房）改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋被征收对象等群体公租房配租后，在 15 个工作日内向住房保障部门备案。棚户区（含危房）改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋被征收对象等群体按符合公共租赁住房准入条件和过渡性安置两部分进行备案，备案材料应包括：

- （一）单位公租房租赁备案表；
- （二）租住人员花名册；
- （三）租住合同；
- （四）其他需要提供的相关材料。

第四章 配租管理

第三十一条 公租房租金标准由有定价权的价格管理部门会同区保障性住房资产管理部门依据经济社会发展水平、城镇居民人均可支配收入以及市场租金水平等因素综合确定，原则上控制在不高于同地段市场价租金水平的 70%。景谷主城区城镇家庭困难家庭承租公租房的，可按规定实施差别化租金收取。具体由县发改局、财政局会同县住建局提出意见，报县人民政府批准后执行。

公租房的租金、物业费、卫生费、电梯费、水、电、气、通讯、有线电视等费用由承租人自行承担。

企业和社会机构可以代表职工向景谷住房保障部门申请团租的，由企业和社会机构按申请团租的套数和政府公布的租金标准缴纳租金，过渡性安置按政府公布的租金标准缴纳租金。

第三十二条 公租房租金标准实行动态调整，并定期向社会公布。

公租房租金根据产权性质、地段实施差别化收取。

公租房租金和经营性收入实行收支两条线管理，全部专项用于偿还贷款、日常维护和运营管理等。

政府投资的公租房维修养护费用主要通过公租房以及配套设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。其他形式投资的公租房维修养护费用由业主解决。

第三十三条 县民政部门对申请人的家庭收入状况、婚姻状况进行审核，县公安部门对申请人的户籍、家庭机动车辆信息进行审核，县房产管理部门和不动产登记部门对申请人及家庭成员房产信息进行审核，县住房保障部门汇总各部门审核意见，审查不合格的申请人申请材料退回原初审各社区，社区书面或电话负责告知，并退回申请材料；审查合格的申请人，进行不少于 15 日的公示，公示无异议或异议不成立的，申请人进入轮候库。

第三十四条 对符合条件的申请人，按照申请的公租房小区和户型进行摇号配租，并向获得配租的申请人发放配租确认通知书。对本次摇号未能获得配租的申请人，进入下一轮摇号配租；两次未摇到号的申请人，第三次可直接配租；若两次未摇到号的

申请人较多、房屋不够直接配租时，可采取按照申请人员困难程度、申请顺序等方式进行合理配租。配租结果及时在社区及当地媒体公布。

第三十五条 公租房配租面积与申请人同住的家庭人口相适应，原则上2人以下（含2人）配租建筑面积40平方米以下住房，3人以下（含3人）配租建筑面积50平方米以下住房，4人以上（含4人）配租建筑面积60平方米的住房。

第三十六条 取得租住资格的承租人，应分别与县保障性住房资产管理部门或房屋产权单位签订《云南省公租房租赁合同》，并按合同规定缴纳房租和物业管理等涉及房屋使用、管理的全部费用。

公租房租赁合同期限一般为1—3年，合同中应当明确下列内容：

- （一）房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （二）租金标准及支付方式；
- （三）物业管理费、水电费、电梯费等费用的标准支付方式；
- （四）房屋用途和使用要求；
- （五）租赁期限；
- （六）房屋维修责任；
- （七）停止公租房保障的情形；
- （八）违约责任及争议解决办法；

(九) 其他约定。

第三十七条 取得配租资格的申请人发生以下情况之一的，视同放弃租赁资格，2年内不得再次申请：

- (一) 未在规定的时间内、地点参加选房的；
- (二) 参加选房但拒绝选定住房的；
- (三) 已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；
- (四) 签订租赁合同后放弃租房的；
- (五) 其他放弃入围资格的情况。

第三十八条 公租房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。

第三十九条 承租公租房的家庭，收入、人口、住房等情况发生变化的，应当自发生变化之日起30日内如实向户籍所在地的社区或乡（镇）人民政府提交书面材料。社区或乡（镇）人民政府应当根据实际情况重新审核，对不符合申请条件的家庭及时报住房保障管理机构进行复核登记并安排退出。

第四十条 公租房实行年度复查制度。复查工作由住房保障管理机构具体实施，主要对其申报的家庭收入、人口及住房变动情况进行复查。对新就业和外来务工的承租人，由用人单位向住房保障管理机构提供材料，配合做好复查工作。

第四十一条 复查后仍符合公租房租赁条件的，可以继续承租至合同期满；合同期满时仍符合租赁条件并愿意继续承租的，应在合同期满前3个月提出续租申请，并重新与住房保障管理机

构签订租赁合同。

复查后不符合公租房租赁条件的，应当退出租住的公租房。退出的确有困难的，经住房保障管理机构同意，可以申请最长不超过6个月的延长租住期。延长期内，按同区域同类住房市场价格收取租金。

第四十二条 审核机关调查核实申请人住房、金融资产、车辆、工商注册、社会保险、缴税等情况的，有关机构应当依法提供便利。

第五章 退出管理

第四十三条 承租人在合同期满没有续租或者终止租赁合同的，应当腾退公共租赁住房。

第四十四条 公租房承租人有下列行为之一且拒不整改的，解除租赁合同，收回公租房，其行为记入信用档案，并取消其5年内再次租赁保障性住房的资格：

- （一）转租、出借的；
- （二）擅自改变房屋结构或者使用性质的；
- （三）拖欠租金和物业服务费累计6个月以上的；
- （四）在公租房中从事违法活动的；
- （五）违反租赁合同其他约定的。

第四十五条 公租房承租人有下列情形之一的，解除租赁合同，收回其承租的公租房：

- （一）采用虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入以及住房等欺骗

方式取得租赁公租房资格的；

(二) 经复查不再符合公租房申请条件的；

(三) 违反租赁合同及有关规定应当收回公租房的。

有上述第(一)、(三)项行为的，由负责管理的住房保障管理机构责令其按同区域同类住房的市场租金补交房租，并记入住房保障诚信系统，5年内不得享受景谷傣族彝族自治县住房保障政策。

第四十六条 承租人在延长期届满后拒不退出公租房的，负责管理的住房保障管理机构可依法申请人民法院强制执行，并记入住房保障诚信系统，5年内不得享受景谷傣族彝族自治县住房保障政策。

第六章 监督管理

第四十七条 公租房承租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。因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，应当负责修缮或赔偿。

承租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时不予补偿。

第四十八条 公租房经营单位违反本办法规定，擅自提高公租房租金标准的，由价格主管部门依法查处。

第四十九条 公租房建设单位有下列行为之一的，5年内不得参与保障性住房建设活动，并由住房保障、国土资源、规划等部门依法进行处罚：

- (一) 擅自改变公租房土地用途的;
- (二) 擅自销售公租房的;
- (三) 擅自改变公租房单套建筑面积和套型结构比例的。

第五十条 住房保障或其他有关行政管理部门工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或侵害公租房申请人、承租人合法权益的，由其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。

第五十一条 政企共建、乡（镇）周转房和配建的公租房，在县住保办指导下，由乡（镇）人民政府、业主自主管理和维修。

第七章 附 则

第五十二条 本办法由景谷傣族彝族自治县保障性住房建设工作领导小组负责解释。自发布之日起施行。在执行期间，若上级主管部门有新政策出台，则按照上级主管部门规定执行。

抄送：县委办，县人大办，县政协办，县纪委监委，

县法院，县检察院，县人武部。

县长，副县长。

县委各部委办局，各人民团体，省、市驻景各单位，各企业。

景谷傣族彝族自治县人民政府办公室

2022年2月21日印发
