

文号	153
发文日期	2013年5月3日

临沧市人民政府文件

临政发〔2013〕34号

临沧市人民政府关于印发临沧市公共租赁住房管理实施方案的通知

各县、自治县、区人民政府，市直各委、办、局：

《临沧市公共租赁住房管理实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



临沧市公共租赁住房管理实施方案

为加强公共租赁住房分配管理工作，完善准入制度，阳光操作运行，确保公开、公平、公正，根据《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）、《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）和《云南省人民政府关于印发云南省公共租赁住房管理暂行办法的通知》（云政发〔2012〕14号）有关规定，结合临沧实际，制定本实施方案。

一、总体要求

深入贯彻落实科学发展观，强化政府公共服务职能，切实保障和改善民生，促进住房保障管理工作与深化户籍制度改革、推进新型城镇化相适应，加快建立科学有序、行为规范、办事高效、公开透明的管理机制，确保我市城镇住房困难群体充分享受党和政府的惠民政策，促进社会和谐。

二、基本原则

（一）政府主导，规范管理。公共租赁住房（包括廉租住房）是由政府主导投资、建设、管理，或由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的群体供应的保障性生活住房。公共租赁住房分配管理工作要坚持政府主导，严格规范管理，逐步形成可持续的公共租赁住房分配、运营和管理机制。

（二）统筹建设，并轨运行。廉租住房与公共租赁住房并轨

实施，统一选址、统一规划、统一建设、统一管理，统筹为公共租赁住房（以下统称为公共租赁住房，包括廉租住房），单套建筑面积控制在 50 平方米左右。

（三）公平公正，阳光操作。严格执行公共租赁住房准入审核、动态管理、退出执行、配租配售等制度，做到保障房源、分配过程、分配结果公开透明，确保公平公正。

三、保障范围

（一）保障对象。在临沧工作、创业、居住的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、外来务工人员、农业转移人口，符合下列情形之一的可以申请公共租赁住房：

1. 具有当地城镇户籍；
2. 在城镇稳定就业 1 年以上的当地农业转移人口；
3. 非当地户籍的外来务工人员、大中专院校毕业生，持有当地公安派出所核发的居住证，并在当地稳定就业满 1 年(含)以上，交纳社会保险的；
4. 市人民政府规定的其他情形。

（二）收入条件是指：

1. 廉租住房保障对象。单身人士或家庭人均月收入不高于 1000 元（计算原则为：城镇人均月收入不高于当地政府确定的城市低保金数额的 3 倍）。

2. 公共租赁住房保障对象。单身人士或家庭人均月收入不高于 3000 元（计算原则为：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)。

月收入包括工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、养老金、其他劳动所得及财产性收入。不包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金。

(三) 住房困难是指：

申请人和共同申请人在申请地无私有产权住房(私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋)，或在申请地人均住房建筑面积低于 13 平方米的家庭。

市政府将根据经济社会发展水平、居民收入状况、物价指数等因素，定期调整住房困难、收入条件具体标准，并向社会公布。

(四) 非当地户籍的外来人员稳定就业是指：

1. 与用人单位签订 1 年以上劳动合同，且在申请地缴纳 6 个月以上社会保险费或住房公积金的人员；

2. 持有申请地营业执照和主管税务部门证明 1 年，或在申请地连续缴纳 6 个月以上社会保险费且在申请地居住 1 年以上的灵活就业人员和个体工商户；

社会保险费(养老保险、失业保险、医疗保险其中一项即可)、住房公积金的缴纳时限从申请之日起往前计算。

四、申请要求

(一) 申请方式。公共租赁住房可以家庭、个人、多人合租、

用人单位方式申请。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。

1. 以家庭为单位申请公共租赁住房的，需要确定 1 名符合申请条件的家庭成员为申请人，其配偶和具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员为共同申请人。

2. 个人申请公共租赁住房的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来临工作人员可以作为个人申请。

3. 多人合租的，合租人均需符合申请条件，且人数不超过 3 人，并确定 1 人为申请人，其他人为共同申请人。

4. 用人单位（企业）申请。在临沧当地注册，具备独立法人资格，依法为职工办理社会保险的企业，可以代表本企业职工统一向当地住房城乡建设部门申请公共租赁住房。

（二）申请地点。申请人可在户口所在地或者工作所在地申请公共租赁住房，但不得同时在户口所在地和工作所在地申请。

（三）申请时间。每年申请的具体时间，由住房城乡建设部门在当地媒体公告。申请人应当在规定的申请受理期内提出申请。

（四）申请材料

1. 《临沧市公共租赁住房申请表》；
2. 家庭成员居民身份证和户口簿复印件；
3. 工作单位提供的工作收入证明或者劳动合同、营业执照、纳税证明，社会保险经办机构提供的社会保险缴费证明，人才市场提供的大中专毕业生有关证明；

4. 申请人所在单位或者居住地街道办事处(乡镇人民政府)、公安部门、房屋产权管理部门出具的住房情况证明;

5. 县(区)人民政府规定的其他证明材料。

五、审核配租

公共租赁住房初审、复审、核准、公示、轮候、配租工作,按照下列程序进行:

(一)申请、受理。申请人向户籍(居住证)所在地乡(镇)人民政府、街道办事处提出申请。申请材料符合规定的,应当受理,并向申请人出具书面凭证;申请材料不符合规定的,应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

(二)初审。街道办事处(乡镇人民政府)应当自受理申请之日起15日内,就申请人的家庭收入、家庭住房状况是否符合规定条件进行审核,提出初审意见并张榜公布。初审合格的提交当地住房城乡建设部门复审;不合格的书面告知申请人并说明理由。

(三)复审。住房城乡建设部门应当自收到申请材料之日起15日内,会同民政、公安、人力资源和社会保障等部门对初审通过的申请人进行复审。合格的进行公示;不合格的书面告知申请人并说明理由。

(四)公示。住房城乡建设部门对复审合格的申请人资格在当地媒体上进行不少于15日的公示。对公示对象有异议的,当地住房城乡建设部门接受实名举报,并在7日内完成核查。经核查异议成立的,应书面告知申请人并说明理由。

(五)轮候。经公示无异议或异议不成立的进入申请人轮候库，轮候期间，申请人工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应主动和及时向原申请点如实提交书面材料，重新审核资格。

(六)配租。对符合条件的申请人，按照申请的时间段、所填写的选房区域、工作地点、户籍所在地和服从分配的原则进行摇号配租，并向获得配租的申请人发放配租确认通知书，配租结果及时向社会公布。对摇号未能获得配租的申请人，继续轮候，轮候期不超过2年。

取得轮候资格的孤寡老人、享受城镇最低生活保障的家庭、残疾人、市、县(区)人民政府引进的特殊专业人才、在行政区域工作的全国和省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人家庭、军队随军家属以及县级以上政府表彰的见义勇为人员等，应当优先配租。

(七)签订合同。领取配租确认通知书的申请人应在收到当地住房城乡建设部门发出入住通知书后30日内签订《公共租赁住房租赁合同》。未按期签订合同的，视为自动放弃本次申请配租。

六、规范管理

(一) 产权管理

政府投资建设的公共租赁住房，由政府成立公共租赁住房建设管理机构或者委托运营单位实施建设、持有产权和经营管理。

(二) 合同管理

1. 租赁合同签订期限一般为3至5年。由公共租赁住房运

营管理机构按照租赁合同示范文本与承租人、用人单位签订租赁合同。

2. 租赁合同应当明确下列内容：

- (1) 合同各方主体相关情况；
- (2) 房屋的位置、户型、面积、结构、附属设施和设备状况；
- (3) 房屋用途和使用要求；
- (4) 租赁期限；
- (5) 租金及其支付方式；
- (6) 房屋履约保证金；
- (7) 房屋使用及修缮；
- (8) 合同变更、解除、终止情形；
- (9) 房屋腾退及验收；
- (10) 用人单位相关职责；
- (11) 违约责任及争议解决办法；
- (12) 其他约定。

3. 承租人签订租赁合同时，一次性交纳履约保证金。公共租赁住房申请人按1年的租金标准交纳，廉租住房申请人按半年的租金标准交纳。租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金。违约的可从保证金中抵扣应承担的相关费用。

4. 承租人在租赁期限内死亡的，共同申请人可按原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

(三) 租金管理

1. 公共租赁住房经营实施统一管理、分级定租。公共租赁住房租金以建设成本为基础,根据承租人收入状况和市场租金水平分级核定。公共租赁住房租金原则上不得高于当地住房市场平均租金的 70%。廉租住房保障对象租金原则上不得高于当地住房市场平均租金的 20%。具体分级标准由县(区)人民政府结合当地实际区分不同保障对象制定,由市人民政府每年定期向社会公布 1 次。政企共建、企业投资建设的公共租赁住房租金标准参照地方政府公布的公共租赁住房租金标准执行。

2. 承租人应按季度交纳租金,签订合同时即交纳租金。有工作单位的,可由用人单位统一从承租人工资收入划扣收取租金,或从承租人住房公积金帐户中支付,提取办法由市住房公积金管理委员会确定。

(四) 房屋管理

1. 公共租赁住房只能用于承租人自住,不得出借或转租,不得用于从事经营性活动或改变房屋用途。

2. 承租人应按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、通讯、数字电视、物业服务等相关费用。

3. 承租人应当每两年向申请地住房城乡建设部门申报住房、收入情况,未按规定申报的,视为放弃租赁住房,合同终止。

4. 承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施,不得对房屋进行装修。自行添置设施的,退出住房时不予赔偿。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的,由承租人承担维修责任或赔偿责任。

5. 多人合租的，由申请人负责签订租赁合同、缴纳租金及其他费用。承租期间，不得增加共同居住人员。

6. 公共租赁住房产权单位应当建立专项维修资金用于住宅共用部位、共用设施设备保修期后的大修、更新和改造，确保共用部位和设施设备处于良好状态。

7. 配建的公共租赁住房纳入对应住宅项目统一实施物业管理；集中选址建设的公共租赁住房由公共租赁住房运营管理机构选聘物业公司进行管理。物业服务费由当地住房城乡建设部门会同物价部门核定，每年向社会公布一次。

(五) 退出管理

1. 合同期满，承租人应退出公共租赁住房，并结清房屋租金、水、电、物业等相关费用，原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。需要续租的，应在租赁合同期满3个月前提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同，并对原承租住房享有优先权。

(1) 廉租住房住户的收入水平已超出廉租住房保障范围，但不超出公共租赁住房保障范围的，住房租金改按公共租赁住房标准收取。

(2) 收入水平超过公共租赁住房保障范围的住户，应退出公共租赁住房或按市场标准收取租金。

(3) 承租人通过购买、受赠、继承等方式在申请公共租赁住房地区获得其他住房的，必须腾退租赁的公共租赁住房。

(4) 拒不退出的，依法申请人民法院强制执行。

2. 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回承租的公共租赁住房，其申请人和共同申请人5年内不得再次申请：

(1) 采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

(2) 转租、出借的；

(3) 改变公共租赁住房结构或使用性质的；

(4) 承租人无正当理由连续空置6个月以上的；

(5) 拖欠租金和物业服务费累计6个月以上的；

(6) 在公共租赁住房中从事违法活动的；

(7) 违反租赁合同约定的。

(六) 出售管理

1. 销售原则。公共租赁住房实行“先租后售”，租赁满1年的，由县（区）人民政府提出出售方案，经市住房城乡建设部门会同发展改革、国土、财政、监察等部门审核，报市人民政府批准后按比例出售。销售比例原则上不得超过该项目住宅建筑面积的40%。

2. 销售对象。租住公共租赁住房1年以上、具备一定支付能力且按时足额交纳租金的家庭，可自愿申请购买所租住的公共租赁住房。符合条件申请人经审核、公示、轮候等程序后，由当地住房城乡建设部门会同发展改革、财政部门批准销售。

3. 销售价格。公共租赁住房销售价格实行政府指导价管理，不以盈利为目的，综合考虑住户承受能力、城镇基准地价、开发

建设成本等因素确定价格。具体销售价格由当地发展改革部门会同住房城乡建设、财政等部门研究确定，经县（区）人民政府审定后提出方案报市人民政府批准。

4. 销售管理。按“先租后售”方式购买的公共租赁住房按照经济适用住房政策进行管理。购买的公共租赁住房可以由直系亲属继承，但在5年内不得直接上市交易，也不得进行转让、赠予，一经发现收回公共租赁住房。购房人因特殊原因确需转让的，只能出售给符合公共租赁住房购买条件的家庭或由政府优先回购。购买公共租赁住房满5年的，购房人按照相同地段普通商品房与公共租赁住房同期出售价差补缴土地出让金等有关价款，取得完全产权。已购买公共租赁住房的，不得再次申请租赁公共租赁住房。

（七）配套设施管理

1. 公共租赁住房配建的商业设施、公共设施设备及场所等，由公共租赁住房运营管理机构经营管理。

2. 出售配套商业设施的，由公共租赁住房运营管理机构综合考虑还款资金、市场状况和运营成本等因素，制定销售方案，确定销售价格，报当地政府批准实施。

（八）政企共建管理

1. 政企共建、企业投资建设的公共租赁住房，按照约定明确产权比例和进行经营管理，并接受当地住房城乡建设主管部门的指导、监督。房屋权属登记部门办理房屋所有权证时，应当注明“公共租赁住房”和产权比例。

2. 政企共建、企业投资建设的公共租赁住房，转让公共租

赁住房产权时，依法办理相关手续，并报当地住房城乡建设主管部门备案。转让后不得改变原土地和房屋的性质、用途，以及配套设施的规划用途。

3. 政企共建、企业投资建设的公共租赁住房，应当按照本实施方案规定进行规范管理，可以优先向本企业符合条件的职工配租，并报当地住房城乡建设部门备案。多余房源由政府进行分配。

七、保障措施

(一) 加强组织领导。为确保公共租赁住房分配管理工作顺利实施，市、县(区)人民政府成立由分管领导任组长，住房城乡建设、发展改革、财政、民政、监察、审计、人力资源社会保障、住房公积金、公安、税务、工商、金融等主要负责人为成员的公共租赁住房分配管理工作领导小组，下设办公室在住房城乡建设部门，全力做好公共租赁住房准入审核、配租配售、退出执行和监督管理工作。

(二) 明确职责分工。住房城乡建设部门为总牵头部门，负责公共租赁住房申请、审核、公示、轮候、配租、退出等监督管理工作，负责审核住房情况；发展改革部门负责核定公共租赁住房租金标准；民政部门负责审核城镇低收入情况；人力资源社会保障部门负责审核社保缴纳情况及城镇中等偏下收入情况；公安交警部门负责审核车辆拥有情况；工商部门负责审核个体工商户注册登记情况；税务部门负责审核纳税情况；财政部门负责监督公共租赁住房租售收入使用情况；审计部门负责对公共租赁住房

租售收入及履约保证金管理情况、配套设施租售收入、专项维修资金的归集及使用等情况进行审计；街道办事处（乡镇人民政府）负责做好公共租赁住房的申请受理、入户调查等工作；用人单位负责协助运营管理机构做好入住审核、配租公示、租金收取、后续管理等工作。

（三）实行并联会审。各县（区）要设立专门场所，建立公共租赁住房准入审核配租联动机制，由街道办事处（乡镇人民政府）、住房城乡建设、民政、人力资源社会保障、住房公积金、公安、税务、工商等部门安排专人进驻，对公共租赁住房申请人准入资格进行一站式集中受理、并联审核。

（四）建立管理机构。各县（区）人民政府应成立公共租赁住房建设管理机构，配备专职人员，加强对公共租赁住房的建设、运营和管理的工作，建立公平、规范的管理机制。

（五）强化监督管理

1. 县（区）人民政府应当建立住房保障管理信息系统，完善公共租赁住房住房和保障对象档案，动态监测住房保障对象家庭人口、住房和经济状况变化等情况。

2. 各级住房城乡建设部门应当监督运营机构建立公共租赁住房档案，详细记载规划、计划、建设和住房使用、运营，承租人和购房人的申请、审核、轮候、配租以及违法违规情况等有关信息。各级住房城乡建设部门应当定期组织对承租人履行合同情况进行监督检查。

3. 政府投资建设的公共租赁住房及配套设施租售收入实行

收支两条线管理，专项用于偿还贷款、日常维护和运营管理。公共租赁住房租金收缴及使用情况定期进行公示，违法违规收取、贪污、挪用公共租赁住房租金收入的，依法予以处理。其他方式建设的公共租赁住房租金收入主要用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

4. 公共租赁住房履约保证金实行专户管理，确保资金安全。保证金利息收入统筹安排用于公共租赁住房维修、维护和管理等支出。

5. 公共租赁住房的建设、租赁、运营和监督管理等工作接受社会监督。有关部门接到对违法违纪行为进行检举和控告的，应当依照各自职责及时核实，妥善处理。

6. 承租人隐瞒或伪造住房、收入等情况，骗取公共租赁住房的，解除租赁合同，收回房屋，不得再次申请。对出具虚假证明材料的单位和个人，由当地住房城乡建设部门提请有关部门依法依纪追究相关责任人员的责任。

7. 房地产中介机构违规代理出租、转租公共租赁住房的，由相关部门按照规定予以处理。

8. 国家机关和运营机构工作人员在公共租赁住房建设、租赁、运营、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依纪追究责任。

本方案自发文之日起施行，由临沧市住房和城乡建设局负责解释。

公。... 市委各部门，市人大办公室，市政协办公室，市纪委办公室，市法院，市检察院，中央、省属驻临单位，各人民团体，企事业单位，大中专学校，临沧军分区，驻军、武警部队。

抄送：市委各部门，市人大办公室，市政协办公室，市纪委办公室，市法院，市检察院，中央、省属驻临单位，各人民团体，企事业单位，大中专学校，临沧军分区，驻军、武警部队。

临沧市人民政府办公室

2013年4月27日印发
