临沧市公共租赁住房管理办法

（送审稿）

第一章 总 则

第一条 根据《公共租赁住房管理办法》《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》《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》《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》等规定，为切实加强公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营使用，健全退出机制，结合实际，制定本办法。

 第二条 本办法适用于临沧市行政区域内公共租赁住房的分配、运营、使用、退出和管理，以及租赁补贴管理工作。

第三条 公共租赁住房保障实行租赁补贴和实物配租并举，租赁补贴和实物配租不得同时享有。

第四条 本办法所称公共租赁住房，是指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住房，包括廉租住房。公共租赁住房产权按照“谁投资、谁所有”的原则确定。

第五条 市、县（区）住房城乡建设（住房保障）部门负责本行政区域内的公共租赁住房监督管理工作。发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、税务、市场监管等部门按照职责负责公共租赁住房的有关管理工作。各园区管委会负责园区内公共租赁住房建设管理工作。

第二章 租赁补贴管理

第六条 租赁补贴保障对象原则上为在县城区居住的无住房或者人均住房面积低于县（区）人民政府规定标准的城镇中等偏下收入家庭、在县城范围内稳定就业的申请地户籍外来务工家庭。申请人应当年满18周岁，且具备完全民事行为能力。

具体准入条件由县（区）人民政府结合实际确定，定期调整，并向社会公布。

 第七条 每平方米租赁补贴标准根据本行政区域住房租赁市场的租金水平、申请对象的支付能力和财产状况等因素，按照低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工等困难程度不同实行梯度补贴。

具体发放标准由县（区）人民政府结合实际确定，定期调整，并向社会公布。

第八条 租赁补贴资金经县（区）住房城乡建设（住房保障）部门核定后，应建立个人租赁补贴资金帐户，每个季度的第一个月核发上一季度租赁补贴（首季度租赁补贴于下一季度据实核发），在每年12月25日前完成年度最后一次租赁补贴的核发。

应全面公开租赁补贴的发放计划、发放对象、申请审核程序、发放结果及退出情况等信息，畅通投诉举报渠道，主动接受审计、纪检监察和社会监督，确保租赁补贴发放的公平、公开、公正。

第九条 县（区）住房城乡建设（住房保障）部门要按户建立租赁补贴档案，定期进行复核，及时掌握补贴发放家庭的人口、收入、住房等信息的变动状况。对符合保障条件的，继续发放租赁补贴；对不再符合保障条件的，应终止发放租赁补贴。

第十条 县（区）住房城乡建设（住房保障）部门应当会同同级财政部门于每年第三季度根据当年住房租赁补贴发放和需求等情况，制定下年度住房租赁补贴发放计划。

第十一条 租赁补贴资金实行国库集中支付。年底时不得有结余，确有结余的，结余资金可用于保障性租赁住房建设，不得挪作他用。

第三章 实物配租准入管理

第十二条 公共租赁住房保障对象原则上为在当地无住房或者人均住房面积低于县（区）人民政府规定标准，并符合本办法规定收入条件的下列群体：

（一）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）在城镇有稳定职业6个月以上的农业转移人口或外来务工人员；

（三）符合条件的其他群体。

在满足公共租赁住房保障对象配租的基础上，可以将公共租赁住房提供给本地受灾群众、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作为临时安置住房。

第十三条 申请公共租赁住房应当同时满足下列收入条件：

（一）公共租赁住房。原则上以统计部门公布的本地区上一年度“城镇非私营从业人员平均工资”为标准，两人以上（含两人）家庭人均月收入不高于本地区上一年度“城镇非私营从业人员平均工资”的月平均工资，单身人士月收入不高于本地区上一年度“城镇非私营从业人员平均工资”的月平均工资。

市、县（区）人民政府、各园区管委会引进的特殊人才经组织或者人事部门认定，可不受收入条件限制。

（二）廉租住房。为城镇低保户、城镇分散供养特困人员或者人均月收入不高于当地当年最低工资标准的城镇家庭（人员）。

以上住房、收入等准入条件实行动态管理原则，由县（区）住房城乡建设（住房保障）部门结合当地实际，进行动态调整，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施。

第十四条 一个家庭或单身人士只能申请租赁1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的，本人为申请人。申请人应当年满18周岁，且具备完全民事行为能力。

单位团租的，用人单位作为申请人，入住人员需符合申请条件，用人单位应当对入住人员提交的材料真实性负责。

公共租赁住房的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。

第十五条 申请公共租赁住房应当提交下列材料：

（一）公共租赁住房申请表；

（二）居民身份证和其它户籍证明；

（三）工作证明和收入证明；

（四）住房和其他资产情况材料；

（五）其它有关材料。

申请人应当对提交材料的真实性、有效性负责。有关单位和个人应当为审核机关核实申请人住房、金融资产、车辆、营业执照、社会保险、缴税、人口、收入和财产状况、婚姻状况等资料提供便利，按规定出具相关证明材料，并对所出具材料的真实性负责。有条件的可以通过信息系统实现数据共享。为申请人出具虚假证明材料的，有关部门应当依法追究相关单位和人员责任。

第十六条 公共租赁住房的申请和受理、审核和公示按照下列程序办理：

（一）申请和受理。申请人向公共租赁住房所在地县（区）住房城乡建设（住房保障）部门提出申请。申报材料齐全并符合条件的，县（区）住房城乡建设（住房保障）部门应当受理，并向申请人出具书面凭证。申报材料不齐全的，应当一次性告知补充材料；

（二）审核和公示。县（区）住房城乡建设（住房保障）部门应当自受理之日起15个工作日内对申请人的收入、住房等情况进行审核，符合条件的予以公示。公示期不得少于15日。公示期满无异议或者异议不成立的，提交公共租赁住房建设管理机构或运营管理单位予以配租或进入轮候库轮候。审核不符合条件的，应书面告知申请人并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向县（区）住房城乡建设（住房保障）部门申请复核。县（区）住房城乡建设（住房保障）部门应当会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十七条  轮候期一般不超过5年。公共租赁住房申请人在轮候期间，家庭、户籍、收入、住房等情况发生变化的，应主动向县（区）住房城乡建设（住房保障）部门提出变更登记，并重新审核。轮候期满6个月及以上的，在配租时需重新核查信息。申请人情况变化不再符合公共租赁住房申请条件的，退出轮候。

第四章 配租管理

第十八条 配租方案根据投资主体分类制定：

（一）政府投资建设的公共租赁住房。县（区）住房城乡建设（住房保障）部门应当制定配租方案，及时公布配租房源的户型、位置、数量、租金标准等。

（二）政企共建的公共租赁住房。对本企业申请公共租赁住房的职工，企业应当参照本办法的规定，制定准入条件和配租方案，经职工代表大会讨论通过后进行配租。在满足本企业职工住房后仍有剩余房源的，应当纳入政府统筹社会分配。

第十九条 市、县（区）人民政府引进的特殊专业人才，行政区域内符合条件的残疾人和老年人家庭，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，符合公共租赁住房租赁(不含廉租住房)条件的，应当优先配租。

第二十条 公共租赁住房配租面积与申请人的家庭人数相对应，具体配租面积由县（区）人民政府、园区管委会确定。

因人员变动申请换租相应规定面积的公共租赁住房，应当向当地住房城乡建设（住房保障）部门提出申请，由住房城乡建设（住房保障）部门按照规定进行配租。

第二十一条 对符合条件的申请人，可采取摇号配租或者登记时序等方式进行配租，并向获得配租的申请人发放配租确认通知书。配租结果及时在政府门户网站或者当地其他媒体公布。

第二十二条 领取配租确认通知书的申请人应当在收到入住通知书后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。

第五章 租赁管理

第二十三条 公共租赁住房租赁合同期限一般为3至5年。租赁期满需要续租的，承租人应当在合同期满3个月前重新提出申请，经审核符合条件的，应当重新签订租赁合同。

第二十四条 公共租赁住房经营实施统一管理、分级定租。政府投资的公共租赁住房租金以成本租金（含折旧费、维修费、管理费和贷款利息等）为基础，结合当地经济发展水平、承租人收入状况和市场平均租金水平分级核定。租金不得高于同时期、同地段或同区域、同类别市场租金的70%。廉租住房租金原则上不得高于同时期、同地段或同区域、同类别市场租金的20%。具体标准由县（区）人民政府、园区管委会确定，实行动态管理，定期调整并向社会公布。

政企共建的公共租赁住房租金标准参照同区域政府公布的公共租赁住房租金标准执行。

第二十五条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项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。公共租赁住房的共用部位、共用设施维修资金每年按出租收入的3%计提；公共租赁住房的维护管理费每年按出租收入的4%计提；公共租赁住房的业务经费每年按出租收入的4%计提。计提资金实行专项管理，专款专用。

由企业和其他机构投资建设或政府授权委托运营的公共租赁住房的租金、物业等运营收入由运营企业和其他机构负责收支管理，运营收入优先用于支付运营成本和偿还对应的债务支出。

承租人应按月、季度或半年交纳租金，签订合同时即交纳租金。有工作单位的，可按照住房公积金管理部门相关规定提取公积金，用于支付房租。

第二十六条 承租人签订租赁合同时，一次性交纳履约保证金，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。

公共租赁住房履约保证金实行专户管理，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。

第六章 运营管理

第二十七条 政府投资建设的公共租赁住房可以通过政府购买服务方式，委托专业化服务机构进行运营管理，也可以引入社会资本方参与运营管理。

第二十八条 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。

承租人应当按时交纳公共租赁住房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通信、电视、物业服务等费用。

承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自装修所承租公共租赁住房；确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意。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。

公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

第二十九条 集中选址建设的公共租赁住房由公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位通过招投标方式选聘专业物业服务公司承担。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。物业服务费由当地住房城乡建设（住房保障）部门会同发展改革部门研究核定，每年向社会公布1次。

第三十条 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维修、更新和改造。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。

第三十一条 公共租赁住房先租后售按照省级有关规定执行。

第七章 退出管理

第三十二条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）租赁期满未按规定提出续租申请的或提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内经审查不再符合公共租赁住房配租条件的。

县（区）住房城乡建设（住房保障）部门应当对承租人腾退公共租赁住房给予合理的搬迁期，搬迁期限内的租金按照合同约定的租金收取。

拒不腾退或者逾期不腾退的，按照合同约定处理，并在适当范围内公告，必要时出租人可以依法通过司法途径解决。

廉租住房住户的收入水平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，租金标准改按公共租赁住房标准收取。

第三十三条 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公共租赁住房，记入公共租赁住房管理档案，由县（区）住房城乡建设（住房保障）部门责令其按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，并取消其申请人和共同申请人在5年内再次租赁全市范围内公共租赁住房的资格，造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）隐瞒、虚报或者伪造住房、人口、收入、财产状况、婚姻状况，不符合承租条件的；

（二）转租、转借或者擅自调换所承租的公共租赁住房的；

（三）无正当理由连续6个月空置公共租赁住房的；

（四）拖欠租金和物业服务费累计6个月以上的；

（五）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（六）损毁、破坏公共租赁住房，擅自改变房屋用途、结构和配套设施，拒不恢复原状或者不当使用造成重大损失的；

（七）公共租赁住房租赁合同约定的其他情形。

承租人拒不退回公共租赁住房的，县（区）住房城乡建设（住房保障）部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，可以依法通过司法途径解决。

 第三十四条 县（区）住房城乡建设（住房保障）部门每年至少开展1次复审，复核保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况，对违规使用公共租赁住房或不再符合保障条件的承租人，可以计入住房档案、司法追究等多种方式进行管理。

第八章 监督管理

第三十五条 县（区）人民政府应当建立健全公共租赁住房申请、审核、公示、轮候、配租、退出等管理制度，确保做到租赁过程公开透明、租赁结果公平公正。

第三十六条 县（区）住房城乡建设（住房保障）部门应当建立公共租赁住房管理信息系统和信息发布制度，保证公共租赁住房管理工作公开、透明与高效。

第三十七条 县（区）住房城乡建设（住房保障）部门应当建立健全公共租赁住房档案、个人住房保障诚信档案和租赁补贴发放档案，完善纸质档案和电子档案的收集、管理、保管、利用等工作，确保档案数据的完整、准确，并根据申请人享受住房保障变动情况，及时更新住房档案，实现公共租赁住房档案动态管理。

第三十八条 市、县（区）住房城乡建设（住房保障）部门应当定期组织对承租人履行合同情况进行监督检查。公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依规处理或向有关部门报告。

对隐瞒或伪造住房和收入等情况骗租或骗购公共租赁住房，或出具虚假证明材料的单位和个人，由有关部门依法追究责任。

第三十九条 公共租赁住房的准入、配租、租赁、运营、退出和租赁补贴发放等工作接受社会监督。县（区）住房城乡建设（住房保障）部门、街道办事处应当建立举报、投诉制度，公布举报、投诉电话、信箱地址。有关部门接到有关违法违纪行为举报的，应当依照各自职责及时处理。

建立举报奖励机制，具体由县（区）人民政府、园区管委会结合实际确定。

第四十条 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、转租等经纪业务。违反本规定的行为由县（区）住房城乡建设部门按有关规定予以处理。

第四十一条 住房城乡建设（住房保障）等有关行政管理部门、公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构工作人员在公共租赁住房分配、使用和管理等过程中出现违规行为的，给予相应的处分；给当事人造成经济损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

 第四十二条　申请人对有关部门的审核结论、分配结果以及其他具体行政行为不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第九章 附 则

第四十三条 本办法由临沧市人民政府负责解释。

第四十四条 本办法自2023年 月 日起施行。《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》(临政发〔2013〕34号)同时废止。