



禄劝彝族苗族自治县人民政府
关于印发公共租赁住房分配和运营管理
暂行办法（修订稿）的通知

禄政规〔2018〕3号

各乡（镇、街道）人民政府（办事处），县政府各办局，省市驻禄各单位：

县政府组织相关部门对2018年7月25日印发的《禄劝彝族苗族自治县公共租赁住房分配和运营管理暂行办法》（禄政规〔2018〕1号）按相关程序进行了修订。现印发给你们，请认真贯彻执行。

禄劝彝族苗族自治县人民政府

2018年12月3日

（此件公开发布）



禄劝彝族苗族自治县 公共租赁住房分配和运营管理暂行办法 (修订稿)

第一章 总 则

第一条 为进一步规范和健全我县保障性住房分配和运营管理体系，充分发挥公共租赁住房保障和改善民生的重大作用，切实解决城镇中等偏下收入家庭住房困难问题，根据《公共租赁住房管理办法》（2012年建设部第11号令）、《昆明市公共租赁住房管理暂行办法》（2012年昆明市人民政府公告第77号）、《昆明市人民政府办公厅关于进一步加强廉租住房与公共租赁住房并轨分配及营运管理的通知》（昆政办〔2016〕23号）、《昆明市人民政府办公厅关于深入推进公共租赁住房分配运营管理的实施意见》（昆政办〔2016〕97号）等文件规定和要求，结合本县实际，制定本暂行办法（以下简称“本办法”）。

第二条 我县公共租赁住房的分配、运营管理及其相关活动适用本办法。



第三条 本办法所称公共租赁住房，是指政府提供财政投入或者政策支持，限定套型建筑面积标准，按照合理标准组织建设或者通过长期租赁、市场购买、社会捐赠等方式筹集，并按照规定的租金标准，面向符合本办法规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。廉租住房和公共租赁住房实行并轨运行管理，统称为公共租赁住房。

第四条 禄劝彝族苗族自治县住房和城乡建设管理局（以下简称“县住建局”）负责指导和监督全县公共租赁住房分配和运营管理工作，禄劝彝族苗族自治县住房保障中心（以下简称“县住保中心”）负责具体实施。

申请人所在地的乡（镇、街道）人民政府（办事处）或工作单位协助做好辖区内公共租赁住房申请家庭的入户调查和初步审查工作。

县发改、公安、监察、财政、民政、人社、国土资源、统计、园林绿化、城管、市场监管、税务、公积金管理、银行等相关行政管理部门和单位按照职责分工，协助做好公共租赁住房分配和运营管理相关工作。

第二章 准入管理



第五条 属于本县辖区内的城镇中等偏下收入住房困难家庭；在本县有稳定工作和收入来源，持有公安机关核发的《居住证》，同时符合本办法规定的收入、财产、住房限制条件的外来务工人员住房困难家庭或者单身人士，可以申请承租公共租赁住房。

（一）有稳定工作是指：申请人与本县辖区内的用人单位签订1年以上劳动合同，且连续缴纳6个月以上的社会保险或住房公积金；社会保险、住房公积金的缴纳时限从申请之日起往前计算。

（二）收入限制条件：申请家庭人均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%。

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、基本医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险等社会保险费和住房公积金。

（三）财产限制条件：包括申请人及共同申请人的个人银行存款、在本地的主要财产价值以及实缴工商注册资本金等项之和，限制条件为家庭财产总额不超过10万元，但不包括人均住房面积不达标家庭的房产价值。

（四）住房限制条件：包括无住房和住房困难两种情况。



无住房是指申请人和共同申请人在拟申请公共租赁住房所在行政辖区内无私有产权住房，私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋和农村宅基地上建盖的安全住房；未承租单位公房。

住房困难家庭是指虽在县辖区内有私有住房，但人均住房建筑面积低于 20 平方米的家庭。

申请公共租赁住房的收入和财产的具体标准，县人民政府将根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数等因素，实行动态管理，适时调整，并向社会公布。

第六条 申请人及共同申请人有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房。

- (一) 申请之日前 3 年内有转让私有产权住房的；
- (二) 承租或占用公有住房的；
- (三) 其它不得申请公共租赁住房的情形。

第七条 在按本办法第五条规定条件和范围应保尽保的前提下，公共租赁住房仍有空置的，可面向社会出租，租金按市场租金收取。

第三章 申请和审批管理



第八条 一个家庭或者单身人士，只能申请租赁 1 套成套住房；单身人士也可以申请合租 1 套成套住房或者宿舍型住房。以家庭为单位申请的，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。单身人士申请的，本人为申请人。申请人须年满 18 周岁，并具备完全民事行为能力。

第九条 在本县注册，具备独立法人资格，经营达到一定规模，依法为职工办理社会保险的企事业单位，可以代表本单位职工统一办理申请手续。

第十条 申请人应按规定要求提交相关材料，实行诚信申报制度。申请人对提交材料的真实性、有效性负责，声明同意接受审核部门调查核实其收入、财产和住房等情况。审核部门对申请人的申报材料进行审查时，相关管理部门及单位应当依法提供便利。申请时需提供的材料主要有：

1. 《云南省公共租赁住房申请书》；

2. 身份证明：

当地户籍的申请人和共同申请人出具第二代居民身份证和户口簿，非当地户籍的出具第二代居民身份证和本地公安机关制发的《居住证》；

3. 婚姻状况证明：已婚人员提供结婚证明，离婚人员提供离婚证明；

4. 工作、收入、社会保险费和住房公积金的缴费证明：



禄劝彝族苗族自治县人民政府行政规范性文件

(1) 享受城镇最低生活保障的，提供低保金领取证；

(2) 签订劳动合同的提供劳动合同，用人单位出具收入证明和住房公积金缴费证明，未缴纳住房公积金的，提供社会保险经办机构出具社会保险缴费证明；

(3) 当地退休人员由原工作单位出具退休情况证明和由社会保险经办机构出具按月领取养老金待遇的证明；

(4) 国家机关、事业单位、引进人才等在职人员由所在工作单位出具工作证明；

(5) 无工作的由户籍所在地社区或乡镇（街道办）人民政府出具无工作证明；

5. 住房情况证明：

符合条件的无住房申请人应出具住房租赁合同或借住证明材料，属于住房困难的申请家庭应出具房屋权属证书；

6. 其他需提供的材料：

省部级以上劳模、英模证书；重点优扶对象证明；残疾证；失独家庭证明；见义勇为证明；计划生育特殊困难家庭情况证明；引进的特殊人才证明；新就业合同等。

以上规定材料属证明的提交原件，属证件、证书或合同的提交复印件，核对原件。

第十一条 审批程序及办结时限

县住保中心为全县公共租赁住房申请、审核、分配、续租、



禄劝彝族苗族自治县人民政府行政规范性文件

退出、投诉举报处置等工作的常设服务窗口。开展集中分配和年度审核时，可设立临时便民服务点。

（一）咨询和受理（即时办结）

申请人进行咨询时，县住保中心应一次性书面告知所需申请材料。经初步了解和审查符合规定条件的，领取《云南省公共租赁住房申请书》和相关格式证明。申请条件不符合规定的，应进行政策宣讲和解释，不予受理。

（二）收件和登记（即时办结）

申请材料齐全的，由县住保中心统一收件整理，登记造册，发放受理告知书。申请材料不符合规定的，不予收件，但应一次性书面告知需补证的材料。

（三）审核（15个工作日内）

县住保中心根据申请受理情况，分批次将申请人和共同申请人信息整理后报送县民政局、公安局、不动产登记中心、市场监管局，相关部门按行政职能划分就经济和状况（含优扶情况）、车辆登记、房产登记、工商登记进行信息比对或调查核对，将核对结果填入《审核及公示情况表》，加盖公章后移送县住保中心提出审核意见。

审核意见为符合条件的，将申请人和共同申请人列入《城镇保障性住房申请人通过审核公示名单》。

审核意见为不符合住房保障条件的，县住保中心出具出具



禄劝彝族苗族自治县人民政府行政规范性文件

《审核未通过告知书》，退回申请材料。申请人有异议的，可在15日内向县住保中心申请一次复审。

（四）公示（7个工作日内）

符合公共租赁住房申报条件的，由县住保中心在7个工作日内分类制作《公共租赁住房申请人公示》及《城镇保障性住房申请人通过审核公示名单》，采取多地点张贴或网络形式进行公示，公示期7天。

公示期间有异议的，可向县住保中心投诉举报，县住保中心牵头相关部门对异议事项在7个工作日内进行调查核实。对于实名投诉举报的，应将调查结果反馈投诉举报人；投诉举报人对核查意见仍有异议的，可向市级主管部门申请再复核一次。

（五）轮候

经审核、公示无异议或异议不成立的，取得住房保障资格，申请人进入轮候库，按照摇号、配租等程序承租公共租赁住房或领取租赁补贴。

轮候期间，申请人家庭人口、户籍、收入、住房财产等情况发生变化的，按照相关规定重新审核。

第四章 配租管理



第十二条 县住保中心根据具备分配条件的公共租赁住房情况，建立待分配房源库（含清退房）。

第十三条 对符合条件纳入轮候的申请人，由县住保中心按照申请人数、房源情况分批组织公开摇号或抽签配租，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开。对未获得配租的申请人，参加下一轮配租，两次配租不成功的，第三次直接配租。

第十四条 取得轮候资格享受城镇最低生活保障家庭、残疾人、省部级以上劳模（英模）、重点优扶对象、失独家庭、见义勇为家庭、计划生育特殊困难家庭、60岁以上老年人家庭等，应优先配租公共租赁住房。

第十五条 领取《配租确认通知书》的申请家庭，应按规定时间到县住保中心或指定便民服务点签订《公共租赁住房租赁合同》（以下简称《租赁合同》），逾期未签订租赁合同的，视为自动放弃，本次配租指标作废，但申请人可重新申请。

第五章 租赁和运营管理

第十六条 公共租赁住房按年出租，租赁合同期为1至3年，承租人可根据实际需要选择租赁期限。



第十七条 承租人签订《租赁合同》时，按3个月的租金标准一次性交纳履约保证金，以保证租赁合同的正常履行。《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。

第十八条 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。

第十九条 租赁合同期满需要续租的，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承租权。

第二十条 公共租赁住房的综合市场租金标准（含物业服务费）实行政府定价。县住建局根据市场价格及变动情况，会同县价格行政主管部门适时制定公共租赁住房市场租金，也可委托中介服务机构通过评估方式确定，向社会征求意见后报县人民政府批准执行。

第二十一条 符合公共租赁住房保障条件的承租家庭，应交租金不高于市场租金的70%。租金以建筑面积计算，按月或季度收取。属于住房救助对象的城镇最低生活保障家庭和分散供养特困人员承租公共租赁住房的，应交租金为市场租金的5%；其他纳入租金减免范围的特殊群体，按照有关文件规定审批执行。

今后将根据租补分离、梯度保障的工作要求，逐步实行公共



租赁住房分档租金补贴政策，相关管理办法另行制定。

第二十二条 公共租赁住房及配套商业用房的租金收入按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，严格实行“收支两条线”管理，专项用于公共租赁住房的维护和运营管理。

第二十三条 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借或转租，也不得用于从事经营性活动、非法活动或改变房屋用途。

第二十四条 承租人须爱护并合理使用房屋及附属设施，原则上不得对房屋进行装修。对于房屋内部易损耗设施及使用不当造成房屋或附属设施损坏的，由承租人承担维修或赔偿责任。

第二十五条 政府投资的公共租赁住房项目，可采取购买社会服务方式，委托专业机构协助或承担运营管理工作。由县住建局牵头，组建由公共租赁住房所在地的社区居委会、派出所、物业服务公司、住户代表等组成的小区管理委员会，负责小区的社会管理工作。

第二十六条 由政府全额投资的公共租赁住房维护费及物业管理服务费用列入县级财政年度预算，从公共租赁住房租金收入中列支，不足部分由县财政统筹安排。

第二十七条 承租人须按时交纳房屋租金，以及在房屋使用过程中发生的水、电、燃气、有线电视、垃圾清运等相关费用。

第二十八条 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、出售等经纪业务。



第六章 退出管理

第二十九条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房。

（一）住房、收入、财产等状况发生变化，已不符合本办法第五条规定条件的；

（二）租赁期届满，承租人不再续签租赁合同，或者承租人主动要求解除租赁合同的；

（三）采取提供虚假材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

（四）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

（五）擅自改变房屋结构或者使用性质的；

（六）无正当理由，连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

（七）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（八）无正当理由，拖欠或拒交房屋租金、水电费、垃圾清运费累计6个月以上的；

（九）违反其他相关规定的。

承租人有上述（三）至（九项）行为之一的，由县住房保障中心牵头，相关部门配合，限时解除租赁合同，收回公共租赁住房，其行为记入信用档案，取消其5年内申请租赁公共租赁住房。



房资格，并按规定予以处罚。

第三十条 承租人须在租赁合同期满或合同终止之日前腾退公共租赁住房，结清租金、水电费、垃圾清运等相关费用。住房和设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。

第三十一条 承租人在租赁合同期满或终止后，不符合租住条件但暂时无法退房的，经申请可给予不超过3个月的过渡期，过渡期内按市场租金标准计收房租。无正当理由拒不腾退住房的，按市场租金标准计收租金，并在适当范围内公告，必要时由县住建局依法向县人民法院申请强制执行，由此产生的费用由承租人负责承担。

第七章 附 则

第三十二条 在公共租赁住房申请、审核、分配、承租、经纪和运营管理中，有关单位、当事人、工作人员违反相关管理规定的，严格按照住建部颁布的《公共租赁住房管理办法》和省、市有关规定进行处理。

第三十三条 县住保中心要建立健全公共租赁住房房源档案和承租家庭的信息档案、信用档案，开展常态化、规范化管理。县住建局要设立举报电话、举报信箱，广泛接受社会监督，及时

核实和查处违纪违法行为。

第三十四条 本办法自 2019 年 1 月 4 日起实施，禄劝彝族苗族自治县人民政府于 2018 年 7 月 25 日公布的《禄劝彝族苗族自治县人民政府关于印发公共租赁住房分配和运营管理暂行办法的通知》（禄政规〔2018〕1 号）同时废止。