

龙陵县人民政府关于印发龙陵县公共租赁住房分配管理运营工作实施办法（试行）的通知

龙政规〔2022〕1号

各乡、镇人民政府，县政府各工作部门，县直有关单位：

经县人民政府同意，现将《龙陵县公共租赁住房分配管理运营工作实施办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

龙陵县人民政府办公室

2022年9月9日

（此件公开发布）

龙陵县公共租赁住房分配管理运营工作 实施办法（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步规范和加强全县公共租赁住房管理，统筹做好公共租赁住房和廉租住房并轨运行工作，完善住房保障体系，有效缓解困难家庭住房条件。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）、《云南省人民政府关于大力推进保障性安居工程建设的意见》（云政发〔2011〕64号）、《云南省公共租赁住房管理暂行办法》《云南省住房和城乡建设厅 云南省财政厅 云南省发展和改革委员会关于进一步做好全省公共租赁住房和廉租住房并轨运行工作的通知》（云建保〔2014〕317号）等有关规定，结合龙陵实际，制定本办法。

第二条 龙陵县行政区域内公共租赁住房的建设、准入、分配、运营、使用、退出及其监督管理，适用于本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指政府提供财政投入

和政策支持，限定套型面积和租金标准，面向符合本办法规定条件的群体供应的公共租赁住房，包括廉租住房。龙陵县公共租赁住房主管部门为龙陵县住房和城乡建设局。

第四条 县住房和城乡建设局负责全县公共租赁住房的监督管理工作，县发展和改革局、县民政局、县财政局、县公安局、县自然资源局、县人力资源和社会保障局、县市场监督管理局、县税务局、县政府金融办、各乡（镇）人民政府、各村（社区）、各物业管理机构按照各自职责负责公共租赁住房有关管理工作。

第二章 准入管理

第五条 廉租房和公租房住房实行“两房”并轨，统称公共租赁住房。龙陵县公共租赁住房在优先保障最低生活保障家庭、分散供养特困人员、城镇低收入和中等偏下收入住房困难人群、在城镇就业的农业转移进城人口、县城规划区内无房产干部职工、外来务工人员、乡镇学校教师、卫生、计生系统等单位职工的基础上，可作为各类受灾群众、棚户区改造、移民搬迁、重点项目房屋被征收对象等群体的临时安置过渡用房。在实现城镇低收入和中等偏下收入家庭应保尽保前提下，充分考虑农业转移人口和外来务工人员住房保障需求，促进农业转移人口市民化，确

保每年将三分之一可分配的公共租赁住房用于解决农业转移进城人口住房问题。

第六条 准入条件

（一）公共租赁住房供应对象原则上为在县城内无住房或人均住房建筑面积低于 13 平方米的家庭或个人。

（二）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。

第七条 公共租赁住房供应对象原则上为符合本办法规定条件的下列群体：

（一）城镇中等偏下收入和低收入住房困难家庭、单身人士、县城规划区内无房产干部职工。

（二）在县城居住的龙陵籍灵活就业人员、个体工商户和农业转移进城人口。

（三）在县城有稳定职业 3 个月以上的非龙陵籍外来务工人员。

（四）县人民政府引进的特殊专业人才和在县城工作的县级以上劳模、见义勇为、全国英模、困难退役军人（退役军人主管

部门出具相关意见)、荣立二等功以上的复转军人、烈属、优抚等住房困难家庭。

(五)在县城规划控制内住房经鉴定为危房,不准予重建的住房困难家庭和因城市建设、棚户区改造房屋被征收需要临时安置过渡的家庭。

(六)符合条件的其他群体。

第八条 申请条件

(一)申请公共租赁住房的收入条件原则为: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。具体数额由财政和税务部门根据规定核算,并每年公布一次。

(二)申请廉租住房租赁补贴或租赁廉租住房的家庭应当同时具备下列3个条件:

1. 申请家庭成员之一及以上具有县城规划区内城镇户口(含农转城户口);

2. 收入条件原则为城镇人均收入在当地政府确定的城市低保金数额的3倍以内,且享受低保政策;

3. 申请家庭成员之间有法定的赡养、扶养或者抚养关系。

(三) 申请住房租赁补贴对象为符合廉租住房对象且未享受实物保障的住房困难家庭。

第九条 申请方式

公共租赁住房按家庭成员关系及住房实际需求进行申请。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。

第十条 申请要求

(一) 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。在龙陵有稳定工作和收入来源，具有租金支付能力，符合本方案规定的收入条件、住房条件的困难家庭（含已办理“农转城”的农村居民）、以及县城规划区内无房产干部职工、引进人才和外来务工人员等群体。

(二) 公共租赁住房的申请人应当如实申报家庭住房、收入和财产状况，声明同意接受审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。

(三) 申请公共租赁住房的，应当提交下列材料：

1. 《云南省公共租赁住房申请书》。

2. 龙陵户籍的申请人和共同申请人出具公安机关制发的第二代居民身份证和户口簿；非龙陵户籍的申请人和共同申请人出具公安机关制发的第二代居民身份证和居住证明。

3. 婚姻状况证明：已婚人员需提供结婚证明，离婚人员需提供离婚证明。

4. 工作、收入证明：

（1）申请廉租住房的保障对象提供当年民政部门审核通过的低保证明；

（2）国家机关、事业单位和企业工作人员由所在工作单位出具工作、收入证明；

（3）灵活就业人员、个体工商户提供现居住所在地社区出具的就业和收入证明；

（4）个体工商户提供营业执照或税收缴纳证明。

5. 住房情况证明：不动产登记部门出具或者通过数据共享方式核查。

6. 其他需提供的材料：

（1）属县级引进的特殊专业人才或在龙陵工作的县级以上劳模、见义勇为、全国英模、困难退役军人（退役军人主管部门出具相关意见）、荣立二等功以上的复转军人、烈属、优抚等申

请人提供相应证明复印件。

(2) 属城市规划控制受限、棚户区改造的提供规划控制证明或房屋拆迁协议。

(3) 需要提供其他的有关补充材料。

第十一条 申请廉租住房家庭人口的核定：以县公安局核发的户口簿为准，一户一证；若申请人家庭成员中存在一户多证情况，按申请人配偶双方及申请人户口簿内所载成员认定家庭成员。

第十二条 属下列情形之一的，申请人及其家庭成员不得申请公共租赁住房：

(一) 已享受福利分房、廉租住房实物配租等保障性住房的。

(二) 在县城内拥有私有产权房屋，人均住房面积超过 13 平方米的。

(三) 在县城因房屋征收拆迁已做安置处理的。

(四) 在县城内已签订购房合同，并办理交房手续后超过 3 个月的。

第十三条 符合公共租赁住房条件的家庭，有下列情形之一的优先予以保障：

(一) 城镇最低生活保障家庭。

(二) 房屋征收范围内无经济能力回购产权调换房屋的被征

收人家庭。

(三)因城市建设房屋拆迁无其他住房的和棚户区改造临时过渡安置的。

(四)县人民政府引进的特殊专业人才和在龙陵工作的县级以上劳模、见义勇为、全国英模、困难退役军人(退役军人主管部门出具相关意见)、荣立二等功以上的复转军人、烈属、优抚等家庭及符合条件的四级以上残疾人员家庭。

第十四条 各乡(镇)人民政府、园区和教育、卫生、企业等投资筹集建设的公共租赁住房,由各单位自行组织优先面向本单位符合条件的人员供应,剩余房源面向社会分配。配租情况报县住房和城乡建设局备案。

第十五条 申请审批程序

(一) 申请流程

合并申请窗口,简化申请流程。建立健全公共租赁住房日常服务机构,逐步将廉租住房申请统一合并到现有公共租赁住房申请窗口,进一步简化申请流程,实现申请、审核、分配常态化和规范化,提高分配频次和效率。

(二) 审核公示

公共租赁住房申请人提出申请后,由县住房和城乡建设局审

核、公示，公示期为 15 天，无异议或异议不成立的及时配租。

（三）配租方式

经县住房和城乡建设局审批后，根据房源情况及本办法的有关规定，对符合条件的申请人，通过公平、公正、公开方式进行摇号配租住房，并向获得配租的申请人发放配租确认通知书。房源较少情况下，由轮候登记顺序分配入住。配租过程接受纪检部门、新闻媒体及申请人监督，配租结果向社会公示。

（四）摇号和轮候

摇号配租：申请人员较少、房源充足时，采用摇号方式配租。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。配租结果及时向社会公布。

轮候配租：申请人员较多、房源不够时，按照申请人困难程度、申请顺序等方式进行合理配租。配租结果及时向社会公布。

（五）入住

领取配租确认通知书的申请人应当在收到县住房和城乡建设局发出入住通知书或电话通知后 30 日内签订统一制式的《云南省公共租赁住房租赁合同》和物业管理有关协议。未按期签订合同的，视为自动放弃，本次名额、指标作废，但可以按照程序重新申请。

第三章 租赁管理

第十六条 公共租赁住房租赁合同期限原则上为 1—5 年，其中，廉租保障对象合同期限 1 年。租赁期满或租金到期需要续租的，承租人应当在合同期满 3 个月前提出续租申请，经审核符合条件的，应当重新签订租赁合同。承租人因特殊原因需要提前退房的，应当提前一个月向县住房和城乡建设局提出书面申请，经批准后，可解除合同和停收租金。

第十七条 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。租金原则上不高于同地段、同档次市场租金的 70%。具体租金标准由县发展和改革局、县住房和城乡建设局结合实际，区分不同保障对象研究制定，经县人民政府批准后实施。租金标准实行动态管理，每年定期向社会公布。

第十八条 承租人享有按照合同约定使用公共租赁住房的权利。

第十九条 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事经营性活动或改变房屋用途。

第二十条 入住时，承租人发现租住的房屋出现损坏应当及

时向物业管理单位或县住房和城乡建设局报告，物业管理单位或县住房和城乡建设局应及时安排人员到实地勘察认定和修缮。公共租赁住房内的水龙头、电灯、开关、插座、门锁、窗、洗漱台等易耗品损坏的，由承租人自行修复、更换。

第二十一条 承租人签订租赁合同之日，按6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，承租人无违约行为，出租人退还租房保证金本金（不计利息）；承租人存在违约行为，出租人可将保证金用于支付承租人拖欠的租金、物业服务费、水电费、室内设施设备维修费用等。

第二十二条 承租人可凭公共租赁住房租赁合同书、支付房屋租金发票（或财政专用收据）、县住房和城乡建设局出具的租房证明（如县住房和城乡建设局统一提供过公共租赁住房分配名册的则不需要），按照实际租金支出提取个人住房公积金用于支付租金。

第二十三条 县住房和城乡建设局有权组织对承租人的租住资格进行抽查复核，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，承租人应予以配合。经核实不符合本办法规定的，取消租住资格。

第二十四条 承租人应按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、有线电视、物业服务等费用。

第二十五条 承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修，租赁期满不再续租的，县住房和城乡建设局收回该房源，不作任何补偿。若承租人擅自装修部分影响公共租赁住房再出租的，承租人应当自费拆除，将房屋修回原状。

第二十六条 承租申请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，但需确定新的承租申请人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

第二十七条 公共租赁住房的租金标准由县发展和改革局会同有关部门根据市场行情实行动态调整，并报县人民政府批准执行。

第二十八条 公共租赁住房租金按建筑面积计算。为便于配租和管理，公共租赁住房租金收取实行先缴纳租金再进行入住，按半年、一年、一次性 3 种方式进行收取，公共租赁住房按照统一管理，分级定租的原则收取租金。对符合廉租住房保障条件的，其租金按廉租住房租金标准收取，超过廉租住房保障条件但仍符合公共租赁住房条件的，其租金按公共租赁住房租金标准收取，对不再符合保障条件的进行清退。

第二十九条 租金收入按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款、日常维护和运营管理。

第三十条 公共租赁住房小区可以实行产权所有单位自我管理，也可聘请物业机构管理。

第四章 退出管理

第三十一条 承租人在租赁合同期满终止租赁合同或没有续租的，承租人应当腾退公共租赁住房。

第三十二条 承租合同期满，经审核，原承租人不符合规定条件的，应当腾退公共租赁住房。

第三十三条 承租人有下列行为之一的，由县住房和城乡建设局解除租赁合同，作出取消保障资格的决定，在5日内书面告知当事人，收回承租的公共租赁住房并记入个人信用档案，其申请人和共同申请人5年内不得再次申请住房保障：

（一）提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房承租资格的。

（二）将承租的公共租赁住房出借、转租的。

（三）擅自改变公共租赁住房结构或使用性质的。

(四) 承租人无正当理由连续空置 6 个月以上的。

(五) 拖欠租金和物业服务费累计 6 个月以上的。

(六) 在公共租赁住房中从事违法活动的。

(七) 租赁期间，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房不再符合公共租赁住房配租条件，且不主动向县住房保障主管部门申报住房情况变化的。

(八) 不按约定安全使用房屋导致房屋结构损坏、火灾等重大安全事故的。

(九) 故意或者过失损坏承租房屋，在出租人提出的合理期限内未修复的。

(十) 有其他严重损害房产所有人权益行为的。

(十一) 违反租赁合同其他约定的。

第三十四条 承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并结清房屋租金、水、电等有关费用。原有住房和设施有损坏、遗失的，由承租人负责恢复、修缮或经济赔偿。承租人进行过装修的，出租人不给予装修费用补偿，在不损坏房屋结构、布局的情况下可自行拆除。

第三十五条 承租人在租赁合同期满前 3 个月，按管理规定提出续租申请，经审核不符合续租条件，但暂时无法退房的，可

给予 3 个月过渡期，过渡期内按原租金标准收取；承租人在租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房，并主动向县住房和城乡建设局申报住房情况变化的，经县住房和城乡建设局核实不再符合公共租赁住房租住条件，但暂时无法退房的，可以给予 3 个月过渡期，过渡期内按原租金标准收取。过渡期满 3 个月拒不腾退住房的，依法进行清退。

第五章 监督管理

第三十六条 各有关监管部门应当建立住房保障管理信息系统，完善保障性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情况。县住房和城乡建设局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、运营等情况及承租人的申请、审核、轮候、租赁、退出和违法违规情况等相关信息。

第三十七条 公共租赁住房的规划、建设、租赁、运营和监督管理工作接受社会监督。有关部门接到有关违法违纪行为举报的，应当按照各自职责及时处理。

第三十八条 对出具虚假证明材料的单位和个人，由县住房和城乡建设局提请有关部门依法依规追究有关单位和人员的责任。

第三十九条 县住房和城乡建设局要设立举报电话、举报信箱，接受社会监督，对违法违纪行为的举报，要及时核实并作出处理。

第四十条 政府职能部门的工作人员在资格审核和监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，要依法依纪追究责任。

第四十一条 领取租赁补贴的，可以申请公共租赁住房，获得公共租赁住房后，停止发放租赁补贴。

第六章 附则

第四十二条 本办法由龙陵县住房和城乡建设局负责解释。

第四十三条 本办法自向社会公布之日起 30 日后施行，同时《龙陵县人民政府办公室关于印发龙陵县公共租赁住房管理办法（试行）的通知》（龙政办发〔2015〕69 号）自行废止。