

文山市公共租赁住房管理实施细则

(2021年9月23日文市政规〔2021〕4号公布 自2022年1月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 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》(住房和城乡建设部令第11号)和《云南省公共租赁住房管理暂行办法》(云政发〔2012〕14号)等规定,为了规范和加强文山市公共租赁住房管理,完善住房保障管理体系,结合文山市实际,制定本实施细则。

第二条 文山市行政区域内公共租赁住房的建设、准入、配租、租赁、退出及其监督管理,适用本细则。

第三条 本细则所称公共租赁住房,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。

公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集,可以由政府投资,也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条 市住房城乡建设（住房保障）部门负责本行政区域内的公共租赁住房管理工作，发展改革、公安、监察、民政、财政、人力资源和社会保障、自然资源、审计、税务、金融、市场监督管理等有关部门按照各自职责负责公共租赁住房的有关管理工作。

各部门要建立健全公共租赁住房日常服务窗口，按照各自职责将管理工作常态化和规范化，监察部门负责对各部门进行监督管理，对各部门的不作为、乱作为行为进行查处。

第五条 公共租赁住房采取由各级人民政府投资建设、政府和企业共同投资建设、新建普通商品住房项目按照总建筑面积一定比例划块配建、鼓励企业和其他社会资本按照国家与省相关政策投资建设等多种模式建设，以及通过购买、改建、在市场上长期租赁住房等多渠道筹集。

公共租赁住房产权按照“谁投资、谁所有”的原则确定，政企共建等有两方以上投资主体参与建设的公共租赁住房项目，其产权及收益按项目投资（不含土地费用）比例划分。

第二章 准入

第六条 申请公共租赁住房的家庭或单身人士应当同时满足下列条件：

（一）在文山市城市规划区内家庭人均住房建筑面积低于13平方米（不含经鉴定为D级危险房屋）。

（二）家庭人均月收入低于6000元。

（三）申请对象为：文山市城市户籍人员；在文山市城区内有稳定职业的务工人员；行政、事业单位工作人员；在城区内租房居住的农业转移人口；在城区内租房居住的务工人员。

第七条 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、财产性收入、其他劳动所得，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。

第八条 文山市城市户籍人员是指在文山市城市规划区内户籍人员。

第九条 申请人的稳定职业是指与用人单位签订固定劳动（聘用）合同，且该劳动（聘用）合同在人社部门备案。

第十条 文山市农业转移人口须在城区内租住房屋。

第十一条 在城区内租住房屋的务工人员是指非文山市城市户籍人员在文山市城市范围内务工的人员，包括文山市所辖乡镇户籍人员和非文山市户籍人员。

文山市所辖乡镇户籍人员须在文山城区内租房居住。

非文山市户籍人员须在文山城区内租房居住，且有居住证明材料。

第十二条 具有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房，已经申请进入轮候或入住的，取消住房保障资格：

（一）在文山市城市规划区内申请人父母、子女有住房资助能力的。

（二）土地、房屋等被征收，补偿金额在人均 10 万元以上或家庭总计 20 万元以上，无相应证据证明其家庭困难的。

（三）已享受保障性住房实物配租（包括房改房、安居房、直管公房、合作建房等）政策的。

（四）家庭车辆价值在 10 万元以上，无相应证据证明其家庭困难的。

（五）工商营业登记注册资本在 10 万元以上，无相应证据证明其家庭困难的。

(六) 银行存款在 10 万元以上，无相应证据证明其家庭困难的。

(七) 其他不符合入住申请条件的。

第十三条 一个家庭或单身人士一般只能申请租赁 1 套公共租赁住房。以家庭为单位申请公共租赁住房的，一般应以户主为申请人（特殊情况除外），其他家庭成员为共同申请人，但所有家庭成员均需满足申请条件。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。

属文山市城市户籍人员，户口挂靠在非父母、配偶、子女户籍 3 年以上，但在文山市城市范围内租住房屋的个人，可申请租住公共租赁住房。

属文山市城市户籍人员，户口随父母、子女户籍，但其父母、子女在城区内的房屋不能供其居住，经社区调查提供相应证明，可申请租住公共租赁住房。

第十四条 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住建（住房保障）部门申请公共租赁住房，但不得同时在两地申请。

第十五条 工业园区、厂矿企业职工，在园区内公租房房源充足的情况下，为确保房屋不空置，对收入、房产可不设置门槛，但是超过准入条件的，应按市场租金交纳房租。

第三章 申请及审批

第十六条 公共租赁住房的申请人必须如实申报家庭住房、收入和财产状况，并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。

第十七条 申请公共租赁住房的，应当提交下列材料：

（一）工作、收入和住房证明。

（二）户口簿、身份证，结婚证或离婚证（包括离婚协议）。

（三）租借房屋所属社区入户调查表。

（四）房产登记查询结果通知书。

（五）非文山市户籍的申请人，需提供本人户籍所在地住建（住房保障）部门出具未享受福利分房、实物配租或补贴等保障性住房的情况证明材料。

（六）其他证明材料。包括：租房协议、居住证、残疾证、低保领取证明、劳动（聘用）合同等。

第十八条 审核机关调查核实申请人住房、金融资产、车辆、工商注册、缴税等情况时，有关机构应当依法及时提供。

第十九条 审批程序及办结期限：

申请人根据其家庭情况将应提供的材料备齐后，到市住房管理中心领取《云南省公共租赁住房申请书》，并在工作人员的指导下认真填写，之后进入审批程序。

民政局（办结时限为 5 个工作日内），对申请人及其家庭成员的收入、低保领取情况进行调查核实，按规定提出审核意见，由负责人签字、单位签章认可。

公安局（办结时限为 5 个工作日内），对申请人及其家庭成员的身份信息、居住证进行核实，以及对车辆登记及车辆价格进行调查核实，按规定提出审核意见，由负责人签字、单位签章认可。

市场监督管理局（办结时限为 5 个工作日内），对申请人及其家庭成员的工商营业登记情况、注册资本进行调查，按规定提出审核意见，由负责人签字、单位签章认可。

住房管理中心（5 个工作日内），对申请人及其家庭成员的房产登记进行调查，按规定提出审核意见，由负责人签字、单位签章认可。

市住房和城乡建设局（5个工作日内，不含公示期），对所提供的材料进行审查核实，对符合规定准入条件的家庭予以公示，公示期15日。对符合条件且经公示无异议或异议不成立的，由经办人和负责人签字、签章认可，申请人进入轮候库。对不符合准入条件确定不予保障的，应在确定后及时通知申请人。

轮候期为5年。轮候期间，符合发放住房租赁补贴规定的，按规定给予发放住房租赁补贴。

第二十条 非城区工业园区厂矿企业、乡镇教育卫生等公共租赁住房，由其内部职工向其所在单位申请即可，相应单位应将申请名单、分配入住名单报住房保障部门。

第四章 配租管理

第二十一条 对符合条件的申请人，由住房保障部门按照申请的时间段和相对应的公共租赁住房组织抽签或摇号配租。对第一次抽签或摇号未能获得配租的申请人，进入下一轮抽签或摇号配租；两次抽签或摇号未能获得配租的申请人，可按摇号轮候顺序直接配租。配租结果应当向社会公开。

第二十二条 领取配租确认通知书的申请人应当按时与住房保障部门签订《云南省公共租赁住房租赁合同》。无故未按期签

订合同的，视为自动放弃，本次名额、指标作废，取消轮候资格，5年内不得申请。

第二十三条 住房保障部门应将本地公共租赁住房房源信息，在单位醒目位置、相关网站等地公布。在各户型房源充足的情况下，公共租赁住房配租人均建筑面积原则上不低于15平方米。申请家庭人数超过4人的，可申请增加配租1套住房。

第二十四条 对住房救助对象、城镇低收入住房困难家庭以及个人住宅被征收的轮候对象，州、市人民政府引进的特殊专业人才，辖区内符合条件的残疾人和老年人家庭，文山市市籍档卡户，在辖区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人民政府表彰的见义勇为人员等，符合公共租赁住房租赁条件的轮候户，应当优先配租。对有残疾（三级以上含三级）、重大疾病、老年人等生活不方便的申请家庭，在房源充足的情况下，可直接配租楼层适宜的房屋。

第二十五条 企业参与建设的公共租赁住房可以优先向本企业符合条件的职工配租。非住房保障部门经营管理的公共租赁住房，在经营管理中，应按照本细则规定的准入条件、申请、审批

程序等规定执行，并经公示无异议后方可进行配租，相关档案资料报住房保障部门统一管理。

第二十六条 配租给中等偏下收入住房困难的农业转移人口或者外来务工人员等群体的公共租赁住房时，务工单位、工会组织、街道、社区等部门应协助住房保障部门做好配租管理工作。

第二十七条 对清退后空置的房屋，符合条件而未取得配租的家庭均可申请直接配租，住房保障部门可根据其具体情况进行安排入住，尽量确保房屋不空置。

第五章 租赁及租金管理

第二十八条 公共租赁住房租赁合同期限为 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。

第二十九条 承租人享有按照合同约定使用公共租赁住房的权利。因就业、子女就学等原因需要调换公共租赁住房的，经公共租赁住房所有权人或其委托的运营单位同意，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

第三十条 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。

第三十一条 承租人应当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和改变用途。因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，应当负责修复或者赔偿。

第三十二条 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。租金原则上不得高于同地段同档次市场租金的 70%。文山市城区范围内的市场租金暂定为每月 11.5 元/平方米，分级标准按以下档次执行：

一档，家庭人均月收入 4000 元（含 4000 元）—6000 元，月租金 8 元/平方米；

二档，家庭人均月收入 2000 元（含 2000 元）—4000 元（不含 4000 元），月租金 6 元/平方米；

三档，家庭人均月收入 980 元（含 980 元）—2000 元（不含 2000 元），月租金 4.0 元/平方米；

四档，家庭人均月收入 980 元以下，月租金 2.0 元/平方米。

城区内公租房按以上租金标准执行，瑞民家园按以上标准的 80% 执行，其它非城区工业园区厂矿企业、乡镇教育卫生等公共租赁住房，月租金按 4.0 元/平方米收取。今后每满 5 年递增 8%。

在合同期限内，公共租赁住房管理相关规定调整租金标准，承租人按照调整后的标准交纳租金。

第三十三条 对因病因残等特殊原因导致承租家庭无力按以上标准足额缴纳租金的，可提供相应困难证明，经管理部门调查核实后，按年度给予适当减免。

第三十四条 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、通讯、电视、物业服务、垃圾清运等费用。

第三十五条 承租人除缴纳租金等外，还应缴纳车位费、电梯及公共用水用电的公共能耗等费用。

第三十六条 公共租赁住房租金收入实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房政府借款本息、维修资金、维护管理费、业务费，不得挪作他用。

第三十七条 承租人可凭公共租赁住房租赁合同和租金缴纳证明，按照实际租金支出，从住房公积金个人账户中提取。

第六章 运营管理

第三十八条 公共租赁住房小区实行属地化管理，纳入社区管理服务范围。

第三十九条 负有社会管理服务职能的其他政府部门和社会组织应积极支持和参与公共租赁住房小区管理服务。

第四十条 政府投资建设的公共租赁住房可以实行产权所有单位自我管理，也可以通过社会购买服务方式，委托专业化服务机构进行运营管理。社会力量投资建设的公共租赁住房可参照执行。

第四十一条 公共租赁住房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，确保公共租赁住房正常使用。

政府投资建设的公共租赁住房维修养护和管理费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金和出售收入等解决，不足部分由财政预算安排解决。

社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护和管理费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第四十二条 公共租赁住房管理单位对共用部位、共用设施设备进行维修维护时，相应承租人应当提供必要的便利。

第七章 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 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的。

（二）租赁期内，其住房、收入等发生变化不再符合公共租赁住房配租条件的。

承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金。

第四十五条 公共租赁住房承租人有下列行为之一，由住房保障部门作出取消住房保障资格的决定，收回公共租赁住房，并将违规情况录入住房保障不良信用记录后向社会公布：

（一）未如实申报家庭收入、家庭人口或住房状况等，采取提供虚假证明材料等方式骗取公共租赁住房资格的。

（二）住房、收入等发生变化，不再符合入住公租房条件，无充分理由拒不退回已领取租赁补贴或拒不腾退其承租的公共租赁住房的。

(三) 转租、转借或利用承租房屋从事经营活动、擅自调换所承租公共租赁住房的。

(四) 擅自改变房屋结构或者使用性质的。

(五) 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的。

(六) 在公共租赁住房内从事违法活动的。

(七) 无正当理由拖欠租金或物业服务费累计 6 个月以上的。

(八) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的。

(九) 违反租赁合同其他约定的。

第四十六条 住房保障部门作出取消住房保障资格的决定后，应当及时出具《文山市公共租赁住房取消保障资格退租通知书》告知当事人，说明理由。当事人应当在退租通知书送达之日起 30 日内交清房屋租金、水电费等全部费用，将腾空且无损坏的房屋退回。

第四十七条 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。

第四十八条 擅自与原承租人转租、转借公共租赁住房的家庭或个人，在 5 年内不能申请公共租赁住房。

第八章 已售公共租赁住房（廉租住房）的管理

第四十九条 已购买的公共租赁住房（廉租住房）实行上市准入制度，以房屋产权登记之日起五年后经公共租赁住房（廉租住房）行政主管部门同意，并补交购买时所享受房款优惠金额，方可上市。政府按评估价享有优先回购权；出售或转让中需缴纳的其他相关税费按有关政策办理；出售或转让中新增收益的 50% 必须上缴市级财政。

第五十条 获得产权的公共租赁住房（廉租住房）房屋，产权人可自由行使抵押权。

第五十一条 已取得公共租赁住房（廉租住房）产权的，其合法继承人可依法继承。

第五十二条 已售出的公共租赁住房（廉租住房）按照规定统一实施物业管理，业主或房屋使用人必须按时缴纳物业服务费及相关费用。

第九章 监督管理

第五十三条 住房保障部门应当建立健全公共租赁住房的申请、审核、公示、轮候、配租、配售、退出等管理制度，建立住

房保障管理信息系统，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。

住房城乡建设（住房保障）部门应当建立公共租赁住房保障对象档案、房源档案及工作文书档案，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有关信息。

第五十四条 住房保障部门应当定期组织对承租人履行合同情况等进行检查。

第五十五条 政府投资建设的公共租赁住房的日常动态管理工作由住房保障部门负责，根据工作需要可采用向社会购买服务的方式加强日常动态管理工作。

第五十六条 任何组织和任何个人有权对违反本细则的行为进行举报、投诉。各相关职能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。

第五十七条 违反本细则第四十五条的，由住房保障部门责令限期改正，计入房地产经纪信用档案，并按规定对房地产经纪人、房地产经纪机构严肃处理。

第五十八条 国家机关工作人员在公共租赁住房租赁、运营、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的，依法追究 responsibility。

第十章 附 则

第五十九条 本细则由文山市住房和城乡建设局负责解释。

第六十条 本 细则自 2022 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 12 月 31 日。2017 年 8 月 30 日发布的《文山市公共租赁住房管理实施细则》（文市政办发〔2017〕283 号）同时废止。