临沧市人民政府关于印发临沧市公共租赁住房管理办法的通知

临政规〔2023〕2号

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办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真抓好落实。

2023年7月5日

（此件公开发布）

临沧市公共租赁住房管理办法

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准入、配租、租赁、运营、退出和管理，以及租赁补贴管理工作。

第三条　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，包括廉租住房。

第四条　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管理工作。

第二章　准入管理

第六条　公共租赁住房保障对象：

（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。

第七条　申请公共租赁住房，应当同时满足下列条件：

（一）申请人的住房条件。申请人在申请地无住房或人均住房建筑面积低于 30 平方米；

（二）申请人的收入条件。

1．公共租赁住房。单身人士或家庭人均月收入不高于 6000

元。月收入不包括津贴、补贴、社会保险费和住房公积金。

市、县（区）人民政府、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。

2．廉租住房。为城镇低保户、城镇低保边缘户和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）。

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。

第八条 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。

企事业单位可根据用人情况由单位团租。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。

第九条 公共租赁住房的申请人可向户口所在地或工作所在地的县（区）住房城乡建设部门申请公共租赁住房，但不得同时在户口所在地和工作所在地申请。

第十条 申请公共租赁住房应当提交下列材料：

（一）云南省公共租赁住房申请表。

（二）家庭成员居民身份证和户口簿复印件。

（三）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；大中专生提供毕业证书。

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

（五）县（区）人民政府、园区管委会规定的其他证明材料。

第十一条 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）住房城乡建设部

门申请复核。县（区）住房城乡建设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。

第十二条 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。

第十三条 审核机关调查核实申请人住房、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、婚姻状况等情况的，有关机构应当依法提供有关信息，有条件的可以通过信息系统实现数据共享。

第三章 配租管理

第十四条 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。具体保障方式由县（区）人民政府结合当地公共租赁住房供给情况确定。

第十五条 各县（区）人民政府可分类别、分层次对在市场租房居住的公共租赁住房保障对象予以差别化的租赁补贴，具体标准可根据各县（区）住房租赁市场的租金水平、补贴申请家庭支付能力以及地方财政承受能力等因素研究确定，并动态调整，

及时向社会公布。

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住房建设，不得挪作他用。

第十六条 公共租赁住房配租面积与申请人的家庭人数相对应，具体配租面积由各县（区）人民政府确定。

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

第十七条 公共租赁住房房源确定后，县（区）住房城乡建设部门应当制定配租方案并向社会公布。

配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，供应对象范围，意向登记时限等内容。

企事业单位投资的公共租赁住房的供应对象范围，可以规定为本单位职工。

第十八条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到县（区）住房城乡建设部门进行意向登记。

县（区）住房城乡建设部门应当会同有关部门，在15个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

第十九条 对复审通过的轮候对象，县（区）住房城乡建设部门可采取摇号配租或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当地其他媒体公布。

社会力量投资和用人单位代表本单位职工申请的公共租赁住房，只能向经审核登记为轮候对象的申请人配租。

第二十条 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《云南省公共租赁住房租赁合同》。未按期签订合同的，视为自动放弃，本次名额、指标作废，但可以按照程序重新申请。

第二十一条 对城镇低保户、城镇低保边缘户和城镇分散供养特困人员的住房困难家庭，凡申请并符合条件的要实现应保尽保，可以实物配租，也可以发放租赁补贴。

第二十二条 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。

第二十三条 企事业单位投资建设的公共租赁住房优先保障本单位职工，剩余住房应当纳入政府统筹社会分配。

第四章 租赁管理

第二十四条 公共租赁住房租赁合同期限一般为3至5年。

第二十五条 承租人享有按照合同约定使用公共租赁住房的权利。

第二十六条 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。

第二十七条 承租人应当爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自破坏房屋结构或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。

第二十八条 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、通信、电视、物业服务等费用。

第二十九条 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。

第三十条 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。公共租赁住房的租金可以从承租人住房公积金个人账户中提取支付。

第五章 运营管理

第三十一条 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。

第三十二条 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。

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。

第三十三条 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，并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。

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。

第三十四条 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部门会同发展改革部门研究核定，定期向社会公布1次。

第三十五条 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性质、用途及其配套设施的规划用途。

第三十六条 公共租赁住房先租后售按照省级有关规定执行。

第六章 退出管理

第三十七条 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。

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。确有特殊困难的，可以给予一定过渡期限（具体

期限由当地住房城乡建设部门根据项目运营情况确定），过渡期内租金按照定价标准执行。

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。

第三十八条 承租人通过购买、获赠、继承等方式在当地获得其他住房的，或在租赁期内超过政府规定的收入标准的，或不在当地就业和居住的，应当退回公共租赁住房。

承租人确有特殊困难不能退回的，经县（区）住房城乡建设部门审核同意，可以申请延长租期，延长期内租金按市场价缴纳。

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

第三十九条 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，拒不整改的；

（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。

第四十条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，县（区）住房城乡建设部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由县（区）住房城乡建设部门记入公共租赁住房管理档案。登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回和不补缴租金的，可依法通过司法途径解决。承租人自退回公共租赁住房之日起5年内不得在全市范围内再次申请公共租赁住房。

第四十一条 县（区）住房城乡建设部门每年至少开展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，可以记入住

房档案、司法追究等多种方式进行管理。

第七章　监督管理

第四十二条　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。

第四十三条　县（区）住房城乡建设部门应当建立完善住房保障管理信息系统、公共租赁住房档案和保障对象档案，详细记载住房使用、运营等情况及承租人的申请、审核、轮候、租赁、退出和违法违约情况等有关信息，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。

第四十四条　市、县（区）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。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。

第四十五条　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。市、县（区）住房城乡建设部门应当建立举报、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）人民政府结合实际确定。

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。

第四十六条 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。

第四十七条 住房城乡建设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，依法依纪追究责任。

第四十八条 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。

第八章 附 则

第四十九条 各县（区）人民政府可根据本办法制定实施细则。

第五十条 本办法未尽事项或与法律、法规、规章及上位政策性文件等规定不一致的，以法律法规、规章及上位政策性文件等规定为准。

第五十一条 本办法由临沧市人民政府负责解释。

第五十二条 本办法自2023年9月1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。