

昆明市东川区人民政府办公室关于 印发东川区公共租赁住房管理暂行办法的通知

各有关部门：

《东川区公共租赁住房管理暂行办法》已经 2013 年 3 月 8 日区第四届人民政府第三次常务会研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

昆明市东川区人民政府办公室

2013 年 3 月 11 日

东川区公共租赁住房管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为加快发展公共租赁住房，完善我区多层次住房保障体系，多渠道解决城镇中低收入住房困难家庭、单身人士，新就业大中专毕业生和外来务工人员的住房困难问题，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》、《云南省公共租赁住房管理暂行办法》和《昆明市公共租赁住房管理暂行办法》等规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我区公共租赁住房规划、建设、租赁、运营和监督管理工作。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指政府计划安排并由政府提供资金和税费等政策支持，限定套型面积，按优惠租金向符合条件的中低收入住房困难家庭出租。

第四条 公共租赁住房建设管理应当坚持“政府主导、社会参与，公开公平、规范管理”的工作原则，并纳入我区保障性住房建设规划。

第五条 区住建局按照职责分工，具体负责本区域内公共租赁住房的建设管理工作。各镇人民政府、铜都街道办事处负责做好公共租赁住房的申请受理、入户调查等工作。

区发改局、区监察局、区民政局、区公安局、区财政局、区

人社局、区工商局、区审计局、区国土局、区经科信局、区地税局、住房公积金中心等有关行政管理部门按照职责分工，做好公共租赁住房的建设管理工作，以及公共租赁住房申请对象的审核、租赁和建立公共租赁住房管理信息系统等工作。

建立公共租赁住房分配管理联动机制，区住建局为牵头部门，负责公共租赁住房建设以及申请、审核、公示、轮候、配租、退出等监督管理工作，负责审核住房情况；区发改局负责核定公共租赁住房租金标准；区民政局负责审核城镇低收入情况；区人社局负责审核社保缴纳情况及机关事业单位人员的工资收入情况；区公安局负责审核户籍、居住证、车辆拥有情况；区工商局负责审核个体工商户注册登记情况；税务部门负责审核纳税情况；区财政局负责监督公共租赁住房租金收入使用情况；区审计局负责对公共租赁住房租金收入及履约保证金管理情况、配套设施租金收入、专项维修资金的归集及使用等情况进行审计；各镇人民政府、铜都街道办事处、社区负责初审辖区内无固定工作的申请人住房和收入情况；用人单位负责初审本单位申请人的收入或劳动合同、住房情况，负责协助运营管理机构做好入住审核、配租公示、租金收取、后续管理等工作。

各镇人民政府、铜都街道办事处应建立公共租赁住房专门运营管理机构，负责公共租赁住房的运营管理工作。

第二章 规划建设

第六条 公共租赁住房建设应当符合城乡规划、土地利用总

体规划，区住建局应当科学编制全区公共租赁住房建设规划。结合国家、省、市下达的计划指标，会同发改、财政、规划、国土等行政管理部门，明确年度建设计划，确定规划选址及用地计划，报区政府批准后，向社会公布。

各镇（街道）根据全区公共租赁住房建设规划和年度建设计划，结合本区域内经济社会发展状况、户籍人口以及公共租赁住房的需求情况制定公共租赁住房年度建设计划。

第七条 公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，在用地指标上予以优先保障。

公共租赁住房建设用地，以划拨或者协议出让方式供地。协议出让方式供地价格按照国家规定计算。

第八条 公共租赁住房的建设选址，应当安排在交通便利、基础设施配套的区域。规划设计按照节约集约、节能环保的原则，做到功能完善、经济适用。

第九条 公共租赁住房可以采取由政府投资建设（以下简称政府投资建设）、企业与政府共同投资建设（以下简称政企共建）、企业投资及其他民间资本投资建设（以下简称企业投资建设）、新建普通商品住房项目中按照一定比例配建（以下简称商品房配建）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。

第十条 公共租赁住房建设资金的主要来源：

（一）中央、省、市安排的专项补助资金；

(二) 区政府财政年度预算安排的资金, 以及调剂安排的专项资金;

(三) 金融机构贷款和公积金贷款;

(四) 其他来源。

第十一条 政府投资建设的公共租赁住房项目应当配套建设一定比例的商业服务设施, 其他配套设施按照有关规定设置。

第十二条 公共租赁住房可以是成套住房, 也可以是宿舍型住房。

成套住房建设以一居室或者两居室的小户型为主, 应当进行简易装修, 配备必要的生活设施; 宿舍型住房按照《宿舍建筑设计规范》建设。

第十三条 公共租赁住房的建设单位, 应当自工程竣工验收备案之日起 20 日内, 将竣工项目的房源基本情况报区住建部门备案。

第十四条 政府投资建设的公共租赁住房由政府成立公共租赁住房建设管理机构或者委托运营单位实施建设、持有产权和经营管理。政企共建、企业投资建设的公共租赁住房按照约定明确产权比例和进行经营管理。在商品住房项目中配建的公共租赁住房, 按合同约定产权无偿移交给政府, 或者以约定的价格由政府回购。

房屋权属登记部门办理房屋所有权证时, 应当注明“公共租赁住房”和产权比例。

政企共建、企业投资建设的公共租赁住房项目，转让公共租赁住房产权时，依法办理相关手续，并报公共租赁住房所在地区住建部门备案。转让后不得改变原土地和房屋的性质、用途，以及配套设施的规划用途。

第十五条 公共租赁住房的建设享受下列优惠政策：

- （一）用地享受国家、省、市出台的相关优惠政策；
- （二）免收公共租赁住房建设涉及的城市基础设施配套费、异地安置人防建设费等行政事业性收费和政府性基金；
- （三）国家、省、市对公共租赁住房建设和经营环节的相关税收优惠政策。

第三章 准入管理

第十六条 在本区各镇（街道）工作或创业、居住的无住房或者人均住房建筑面积低于 18 平方米的中等偏下收入家庭或者单身人士，符合下列情形之一的可以申请公共租赁住房：

- （一）具有当地城镇户籍的；
- （二）具有当地城镇户籍，符合廉租房申请条件的低收入家庭，领取租赁补贴或者未享受实物配租的；
- （三）非当地户籍的外来务工人员、大中专院校毕业生，持有当地公安派出所核发的居住证，并在当地工作满 1 年以上，缴纳社会保险的；
- （四）区人民政府引进的专业人才；
- （五）取得工商营业执照并依法正常经营 1 年以上的进城创

业人员；

（六）在城市规划区内一类禁建区域范围居住危房的。

第十七条 公共租赁住房可以以家庭、单身人士、多人合租方式申请。每个申请人只能申请承租 1 套公共租赁住房。申请人须年满 18 周岁，并具备完全民事行为能力。

（一）家庭申请的，需确定 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员为申请人，其配偶和具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员为共同申请人；

（二）单身人士申请的，本人为申请人。

（三）多人合租的，合租人均需符合申请条件，且人数不超过 3 人，并确定 1 人为申请人，其他人为共同申请人。

第十八条 申请公共租赁住房收入标准原则上为：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%（现行即 2975 元）；2 人以上（含 2 人）家庭月收入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%。

申请公共租赁住房收入和财产的具体标准，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。

区人民政府引进的特殊专业人才和在我区工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人、一类禁建区居住危房的不受收入限制。

第十九条 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）擅自转租直管公房或者转让直管公房承租权的；
- （三）已享受廉租住房实物配租的；
- （四）财产超过一定限额（现行 10 万元以上）的；
- （五）其他不得申请公共租赁住房的情形。

第二十条 申请人应当提交昆明市城镇保障性住房申请书、申请人和共同申请人的居民身份证、户口簿、婚姻状况证明、毕业证书（证明）、工作证明、收入证明、社会保险交纳证明、营业执照、纳税证明、住房和财产状况证明材料，非当地户籍的申请人应当同时提供公安派出所核发的居住证。

申请人应当对提交材料的真实性、有效性负责，如实申报家庭住房、收入和财产状况，声明同意接受审核部门调查核实其家庭住房、收入和财产等情况。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。

（一）引进的特殊专业人才由区人力资源和社会保障部门出具引进人才证明；

（二）省部级以上劳模、英模提供劳模、英模证书；

（三）荣立二等功以上的复转军人提供立功受奖证书；

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，并提供原件核对。

第四章 审核配租

第二十一条 公共租赁住房的申请、受理、初审、复审、终审，按照下列程序进行：

（一）申请、受理。申请人向户籍（居住证）、居住、工作所在地镇人民政府（街道办事处）提出申请。申报材料符合规定的，镇人民政府（街道办事处）应当受理，并向申请人出具书面凭证；申请材料不符合规定的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

（二）初审。镇人民政府（街道办事处）应当自受理之日起15个工作日内对申请人的家庭人口、户籍、收入、住房、财产等情况进行调查核实。对调查核实符合规定条件的，在7个工作日内完成初审并公示，公示期不少于7个工作日，公示期无异议的，将初审材料及初审情况报区住建局复审。

（三）复审、终审。区住建局应当会同民政、公安、人力资源和社会保障等部门对初审通过的申请人进行复审、公示，公示期不少于7个工作日。公示期满无异议的，对复审通过的申请人进行终审，终审时应当会同民政、公安、人力资源和社会保障、工商、税务、住房公积金等部门联合终审，并将终审结果公示7个工作日，符合条件的申请人予以轮候登记，并报市住建（保障）部门备案；对不符合条件的，书面告知并说明理由。

第二十二条 在本区注册，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业，可以代表本企业职工

统一向住建部门申请公共租赁住房。

第二十三条 配租管理。公共租赁住房实行轮候配租制度。具体轮候配租办法由区住建局制定。

企业代表职工统一申请公共租赁住房的，由企业向符合条件的本企业职工配租。

第二十四条 对符合条件的申请人，按照申请的时间段、所填写的选房区域、工作地点、户籍所在地和服从分配的原则进行配租，并向获配租申请人发放配租确认通知书，配租结果及时向社会公布。对未能获得配租的申请人，继续轮候，轮候期不超过3年。

第二十五条 申请人在轮候期间，家庭人口、户籍、收入、住房、财产等情况发生变化的，应当及时向区住建局如实申报。区住建局按照本办法重新进行审核，符合条件的继续轮候；不符合条件的退出轮候。

第二十六条 取得轮候资格的享受城镇最低生活保障的家庭、残疾人和老年人家庭，对区人民政府引进的特殊专业人才，在我区工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人家庭和单身人士，军队随军家属及县级以上人民政府表彰的见义勇为人员，应当优先配租。

政企共建、企业投资建设的公共租赁住房，对本企业申请公共租赁住房的住房困难职工，经企业讨论通过并公示后配租，并报区住建（保障）部门备案。

区住建局应当将公共租赁住房配租情况及时报市住建（保障）部门备案。

第二十七条 配租面积和户型原则上与申请人的家庭人数相适应。

第五章 租赁管理

第二十八条 领取配租确认通知书的申请人应在收到公共租赁住房产权单位或者运营单位发出的入住通知后 20 个工作日内，携带本人身份证件、配租确认通知书和入住通知书到指定地点签订《昆明市公共租赁住房租赁合同》（以下简称租赁合同）。合同期限一般不超过 3 年。

申请人未在规定时间内签订租赁合同的，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。

企业代表职工统一申请公共租赁住房的，由企业或公共租赁住房产权单位或运营单位签订合同，合同期限一般不超过 3 年。

第二十九条 公共租赁住房只能用于承租人自住，承租人享有按合同约定使用公共租赁住房的权利。

承租人应当合理使用房屋及附属设施，因使用不当造成房屋及附属设施损坏的，应当负责修复或者赔偿。

第三十条 公共租赁住房的物业管理由产权单位、运营单位或者有资质的物业服务企业承担。

承租人应当按时交纳公共租赁住房的租金和水、电、通信、

电视、物业服务、垃圾清运等费用。

第三十一条 承租人拖欠公共租赁住房租金累计达到 3 个月的，产权单位或者运营单位应当通知承租人及时交纳所欠租金。拖欠住房租金累计达到 6 个月的，产权单位或者运营单位可要求承租人腾退所承租的公共租赁住房，并缴纳所欠租金和结清相关费用。

第三十二条 承租人和共同承租人在租赁期内因家庭人口变动，需要继续承租或者调换公共租赁住房的，应当向户籍（居住证）所在地的保障房管理部门提出申请，经审核符合条件的，重新签订合同；不符合条件的，腾退公共租赁住房。

合同期满，承租人需要续租的，应当在合同期满 3 个月前向户籍（居住证）所在地的保障管理部门提出申请，经审核符合条件的，重新签订合同；不符合条件的，腾退公共租赁住房。

第三十三条 公共租赁住房租金原则上按照略低于同地段市场租金确定。公共租赁住房的租金标准由区发展和改革局会同区住建局制定，报区政府批准后向社会公布，并报市发改和市住建（保障）部门备案。企业投资建设的公共租赁住房租金标准参照地方政府公布的公共租赁住房租金标准执行。

公共租赁住房的租金实行分级定租或者租补分离。

第三十四条 公共租赁住房应当交存房屋专项维修资金，专项用于公共租赁住房及配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。

第六章 退出管理

第三十五条 承租人租赁合同期满应退出公共租赁住房；需要续租的，按照第三十二条第二款的规定办理。

第三十六条 承租人要求解除租赁合同的，产权单位、运营单位和物业服务企业应当及时办理相关手续，并结清相关费用。产权单位或运营单位应当将解除合同的情况报区住建局备案。

第三十七条 承租人通过购买、受赠、继承等方式在承租公共租赁住房的地区获得其他住房的，或者在租赁期内家庭人均收入、财产、住房面积超过规定标准的，应当自上述情形发生变化之日起 30 日内，向产权单位或者运营单位报告，并腾退公共租赁住房。

第三十八条 承租人有下列行为之一的，应当腾退公共租赁住房：

- （一）转租、转借或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （四）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续空置 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
- （六）拖欠租金、物业服务费及其他应交费用累计 6 个月以上的；

(七)住房和收入状况发生变化,已不符合承租公共租赁住房条件而未如实申报的;

(八)违反合同其他约定的。

第三十九条 承租人有本暂行办法规定腾退公共租赁住房行为,对应腾退的公共租赁住房,其产权单位或者运营单位应当安排合理的搬迁期(三个月),搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。搬迁期满拒不腾退公共租赁住房,公共租赁住房的产权单位或者运营单位可以向人民法院提起诉讼,要求承租人腾退公共租赁住房,并按照市场租金标准交纳租金。

第七章 监督管理

第四十条 政府投资建设的公共租赁住房建设资金按照保障性住房项目建设资金管理暂行办法进行管理,主要用于建设公共租赁住房;租金收入按照政府非税收入管理的有关规定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。建设资金及租金收入专款专用,并接受审计部门的监督。

其他方式建设的公共租赁住房租金收入主要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。

第四十一条 区住建局应当建立公共租赁住房管理信息系统,及时将公共租赁住房的地点、户型、面积、租金,以及申请、轮候、配租和退出等信息,向社会公布,接受社会监督。

第四十二条 区住建局应当建立健全公共租赁住房档案和

个人住房保障诚信档案。

第四十三条 各镇人民政府、铜都街道办事处及区住建局应当建立投诉举报和反馈机制，并将投诉举报电话向社会公布。

第四十四条 房屋管理机构应当组织对承租人履行租赁合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人予以配合，如实提供资料。在监督检查中，房屋管理机构有权采取以下措施：

（一）2名以上工作人员可持工作证明，在至少1名成年家庭成员在场的情况下，进入公共租赁住房检查使用情况；

（二）对违法违规行为予以制止并责令改正。

第四十五条 对出具虚假证明材料的单位和个人，由区住建局提请有关部门依法依纪追究相关责任人员的责任。

第八章 法律责任

第四十六条 住建部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依照《昆明市公共租赁住房管理暂行办法》第四十六条规定处罚。

第四十七条 公共租赁住房的产权单位或者运营单位违反本规定，有下列行为之一的，依照《昆明市公共租赁住房管理暂行办法》第四十七条规定处罚。

（一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；

（二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；

（三）改变公共租赁住房的保障性质、用途，以及配

套设施的规划用途的。

第四十八条 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，依照《昆明市公共租赁住房管理暂行办法》第四十八条规定处罚。

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，处以1000元以下罚款，记入个人住房保障诚信档案；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，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公共租赁住房之日起5年内不得再次申请公共租赁住房。

第四十九条 承租人有下列行为之一的，按《昆明市公共租赁住房管理暂行办法》第四十九条规定处罚。

- (一) 转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- (二) 改变所承租公共租赁住房用途的；
- (三) 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- (四) 在公共租赁住房内从事违法活动的；
- (五) 无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。

有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起5年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十条 房地产经纪机构及其经纪人员提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务的，依照《昆明市公共租赁住房

管理暂行办法》第五十条规定处罚。

第九章 附则

第五十一条 本暂行办法自发文之日起施行。