

永平县人民政府关于印发《永平县公共租赁住房管理办法》的通知

(永政规〔2023〕1号)

各乡镇党委和人民政府，县级各部委办局、人民团体、企事业单位：

《永平县公共租赁住房管理办法》已经2023年2月27日永平县十八届人民政府第18次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际认真抓好贯彻落实。

永平县人民政府

2023年3月22日

(此件公开发布)

永平县公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范和加强永平县公共租赁住房管理工作，有效解决城镇中低收入家庭的基本住房需求，根据《廉租住房保障办法》（建设部令第162号）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《云南省公共租赁住房管理暂行办法》（云政发〔2012〕14号）、《云南省退役军人事务厅等5部门关于加强困难退役军人帮扶援助工作的实施意见》（云退役规〔2020〕1号）等有关法规和文件规定，结合实际，制定本办法。

第二条 永平县行政区域内公共租赁住房的建设、分配、退出、运营及监督管理，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和政策支持，按照合理标准组织建设的为符合本办法规定条件的中低收入家庭提供的限制租金、限制面积标准的保障性住房。

第四条 公共租赁住房来源包括下列方面：

- （一）政府投资建设的住房。
- （二）政府购买、改造、租赁的住房。
- （三）政府依法收回、征收的住房。

(四) 企业或者其他组织按照与政府约定建设的住房。

(五) 普通商品房项目中配建、代建的保障性住房。

(六) 政府通过其他途径筹集的住房。

第五条 县住房和城乡建设局是公共租赁住房的主管部门，负责研究拟定本县公共租赁住房的发展规划、年度计划和相关政策，负责组织和监督公共租赁住房的筹集、资格审核、住房分配和运营管理工作。

第六条 县级相关部门按照各自职责负责公共租赁住房管理相关工作。

(一) 县财政局负责公共租赁住房建设资金的筹集及资金使用情况的监督管理工作，及时将公共租赁住房资金划入资金专户，负责对公共租赁住房上缴租金的管理情况进行监督指导，并将公共租赁住房专项工作经费纳入财政预算。

(二) 县民政局及相关职能部门负责城镇低收入家庭住房保障对象的审核工作。

(三) 县自然资源局负责办理公共租赁住房建设用地划拨、规划许可等相关手续及对申请对象不动产登记情况进行审核。

(四) 县发展和改革局负责城镇公共租赁住房建设项目的立项审批工作。

(五) 县公安局负责公共租赁住房申请对象的户口户籍关系

及车辆情况审核。

（六）县人力资源和社会保障、市场监督管理、税务、金融等部门和审计、监察机关按照各自职责负责公共租赁住房的有关工作。

第七条 乡镇政府或机关、事业单位、各类产业园区、功能平台、外来务工人员集中的大型企业、新就业人员较多的单位等对自建、改建的公租房应落实好主体责任，制定供应分配方案，统一审核并履行日常管理职能，切实配合住房保障管理部门做好相关工作。

第八条 县人民政府鼓励单位、组织和个人对公共租赁住房建设、分配、管理等方面的违法违规行为进行监督举报。举报经查证属实的，对举报单位、组织和个人给予奖励。

第二章 建设管理

第九条 公共租赁住房建设应当遵循经济适用、保障生活的原则，符合城乡总体规划、土地利用总体规划及相关规划。

第十条 县人民政府将公共租赁住房建设纳入全县国民经济发展和项目投资计划，并加强管理。

第十一条 县自然资源行政管理部门应当将公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，确保满足实际用地需要。

第十二条 列入公共租赁住房计划的项目，原则上不得调整，确需调整的，必须按程序报原项目批准部门核准。

第十三条 公共租赁住房建设资金按下列渠道筹集：

- (一) 上级财政补助的专项建设资金。
- (二) 县级财政预算安排的专项建设资金。
- (三) 公共租赁住房建设融资。
- (四) 出租、出售公共租赁住房的收益。
- (五) 公共租赁住房配套建设的商业设施出售、出租收入。
- (六) 其他方式筹集的资金。

第十四条 新建公共租赁住房户型结构以小户型为主，单套建筑面积一般控制在 50 平方米以内，最大不得超过 70 平方米。

第三章 分配管理

第十五条 公共租赁住房供应对象原则上为同时符合以下条件的群体。

- (一) 人均住房建筑面积在公共租赁住房保障地低于 15 平方米。
- (二) 人均月收入低于个人所得税起征点（最新起征标准）。
- (三) 非营运机动车辆含增值税价低于 15 万元。
- (四) 工商注册资本认缴资金低于 30 万元。

(五) 家庭财产低于 30 万元，包括银行存款和有价证券、机动车辆、船舶、房屋、债权、其他财产。其中：县城规划区住房（砖混结构）100 平方米、商铺 45 平方米及县城规划区外住房（砖混结构）200 平方米以上，视为家庭财产超过 30 万元。

第十六条 一个家庭只能租赁一套公共租赁住房，公共租赁住房申请人应当具备完全民事行为能力。公共租赁住房可以家庭、单身人士方式申请。

(一) 家庭申请的，需确定 1 名符合申请条件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。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来永平工作人员可以作为单身人士申请。

第十七条 申请人就近就便申请公共租赁住房，按照提出申请、部门审核、审查公示、审核批准的程序办理。

(一) 提出申请。单身人士申请公共租赁住房的，本人为申请人；家庭申请公共租赁住房的，推举一名家庭成员作为申请人，其它家庭成员为共同申请人；各乡镇人民政府、县级各部委办局、人民团体、企事业单位可组织并代表符合条件的职工统一申请。

(二) 部门审核。就业单位和居（村）民委员会审核申请人

的就业、收入和住房情况；县民政部门审核申请人的社会救助最低保障情况；县公安部门审核申请人的户口户籍及车辆情况；县自然资源、住房和城乡建设部门审核申请人的房产情况；其他部门分别审核申请人的相关情况。

（三）审查公示。县住房和城乡建设部门对审查合格的申请人资格在当地媒体公示不少于 15 天。

（四）审核批准。对经公示无异议的，书面通知申请人作为保障对象予以登记，进入轮候库，并向社会公开登记结果。对公示有异议的，由县住房和城乡建设部门进行调查，异议不成立的，予以登记；异议成立的，书面通知申请人，并说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以向县住房和城乡建设部门申请复核。县住房和城乡建设部门会同相关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十八条 申请人应当向县住房和城乡建设部门如实申报家庭住房、收入和财产状况，并提供以下申请材料：

（一）书面申请。

（二）云南省公共租赁住房申请书。

（三）属永平县户籍的提供家庭成员身份证和户口簿、结婚证复印件；不属永平县户籍的还需提供《居住证》复印件。

（四）申请人承诺。

(五) 其他需要提供的材料。

第十九条 公共租赁住房实行轮候制度，轮候期不超过5年。轮候期间，符合保障条件的，可以申请公共租赁住房租赁补贴，有下列情形之一的，予以优先分配：

(一) 孤寡老人。

(二) 获得省级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、劳动模范称号的。

(三) 居住在D级危房、需立即搬离的。

(四) 因建设被征地后完全失地或失地较多的农民。

(五) 符合相关文件要求或其他急需救助的家庭或者个人。

第二十条 公共租赁住房可以提供给受灾群众、棚户区(含危房)改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋征收对象等群体作为临时过渡安置住房，过渡期6个月。

第二十一条 已享受福利分房、经济适用住房等保障性住房，或者领取住房租赁补贴的家庭或个人，不得租赁公共租赁住房。

第二十二条 公共租赁住房承租人应当遵守下列规定：

(一) 公共租赁住房不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。

(二) 爱护并合理使用公共租赁住房及附属设施，不得擅自

对房屋进行装修和改变用途。

(三) 按时缴纳环卫、供水、供电、燃气、电话、有线电视、停车、物业服务等费用。

第二十三条 承租人因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，应当修复完好或者足额赔偿；逾期不缴纳水、电、气、通信、电视、停车、物业服务等费用的，按照合同约定处理。

第二十四条 公共租赁住房租赁期限一般为 3—5 年，租赁期满需要续租的，承租人应当在合同期满 3 个月前提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

第二十五条 县住房和城乡建设部门按照“一户一档”的要求，对公共租赁住房申请人建立住房保障档案，档案资料包括申请、审核、实施保障及年度复核等相关材料。

第四章 分级定租

第二十六条 公共租赁住房租金分为 4 个级别

(一) 县城公共租赁住房供应对象租金：适用对象为租住永平县中心城区公共租赁住房的承租群体。

(二) 廉租住房保障对象租金：适用对象为符合永平县公共租赁住房保障条件，且申请人或配偶为永平县户籍过渡期间脱贫人口和监测对象、城乡低保户、城乡特困户、孤儿、重度残疾人

户，生活严重困难的退役军人及定期领取抚恤补助的“三属”7类特殊承租群体。

（三）乡镇公共租赁住房供应对象租金：适用对象为租住各乡镇单位内部公共租赁住房的承租群体。

（四）县城市场租金：适用对象为已入住公共租赁住房，在动态审核中不符合保障条件且暂时不能腾退的承租群体。

第五章 租赁补贴

第二十七条 符合公共租赁住房保障条件且在县城规划区承租住房的，可以申请公共租赁住房租赁补贴，公共租赁住房租赁补贴标准分2档，一档：适用对象为符合公共租赁住房租赁补贴条件，且属永平县户籍的“7类特殊群体”，补贴标准为6元—7元/平方米；二档：适用对象为符合公共租赁住房租赁补贴条件，补贴标准为4元—5元/平方米。

第二十八条 公共租赁住房租赁补贴面积。结合租赁补贴申请家庭的成员数量和人均住房面积情况确定补贴面积，人均租赁补贴保障面积不超过15平方米，户均租赁补贴保障面积不超过60平方米。

第六章 退出管理

第二十九条 公共租赁住房承租人有下列行为之一且拒不整改的,出租方有权单方解除租赁合同,提前收回公共租赁住房,并取消其5年内再次申请租赁或购买公共租赁住房的资格:

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

(二)发布出租信息,转借、转租或者利用承租房屋从事经营活动、擅自调换承租房屋的。

(三)擅自改变房屋结构或者使用性质及附属设施设备的。

(四)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。

(五)累计逾期6个月以上未支付租金或物业服务费的。

(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或损害公共利益的。

(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)其他违反公共租赁住房管理规定及违反租赁合同其他约定的。

第三十条 公共租赁住房承租期间,不定期的进行动态审核,对审核中发现不再符合本办法第十五条规定条件的,由县住房和城乡建设部门书面通知承租人限期腾退公共租赁住房,未按

要求腾退的，按市场租金标准缴纳租金。不按市场租金缴纳租金的承租人，由县住房和城乡建设部门在县政府网站等各种媒介上进行曝光，曝光后仍不退房的，按程序向人民法院提出诉讼，请求依法清退。

第三十一条 对不再居住在公共租赁住房且经公告后仍联系不到户主的住户，按法律程序入户并聘请第三方公证部门对家庭物品进行清点登记，按司法程序强制搬至指定地点封存后清退。

第七章 运营管理

第三十二条 永平县安居公共租赁住房运营有限公司负责公共租赁住房日常运营管理。积极加强对公共租赁住房运营情况进行日常巡查和重点抽查，及时向社会公布运营情况。

第三十三条 公共租赁住房可以委托物业服务机构进行管理，不具备委托条件的，可以委托公共租赁住房所在地的单位自行管理。

第三十四条 公共租赁住房物业管理单位应当保证物业管理达到规定标准，同时承担下列职责：

- (一) 管理、维修小区设施设备，维护小区环境卫生和秩序。
- (二) 受理公共租赁住房报修申请，协助做好施工监督、竣

工验收和现场管理等工作。

(三)协助公共租赁住房产权单位登记住房入住、使用情况，发现违规出租、出借、转让、调换、经营、空置等情况及时报告。

(四)开展日常巡查和重点抽查，加强房屋安全监管，制止承租户违章搭建、改变房屋用途或擅自拆改房屋等行为，并及时报告。

(五)配合相关部门定期走访承租户，收集意见建议，及时了解承租户家庭成员收入、住房变化情况。

(六)协助公共租赁住房产权单位办理承租户入住、退出等相关手续。

(七)协助有关部门核实、处理有关投诉、举报。

(八)其它受委托事项。

第八章 资金管理

第三十五条 公共租赁住房涉及资金实行“专项管理、专账核算、封闭运行、专款专用”，不得截留、挤占、挪作他用，也不得用于平衡本级预算。

第三十六条 公共租赁住房租金标准为不高于同地段、同档次市场租金的 70%；对不同申请条件的承租人租金标准按相关规定分级定租。

第三十七条 公共租赁住房租金等运营收入，实行“收支两条线”管理，租金收取后统一上缴财政，按照租金收入的20%提取住宅专项维修资金，专项用于公共租赁住房的建设管理和运营维护。

第三十八条 住宅专项维修资金、电梯维护费、供水二次加压费、房屋租金等其它专项核定费用用于公共租赁住房的维修和改造；使用该专项资金由永平县安居公共租赁住房运营有限公司和物业管理部门制定支出计划，县住房和城乡建设部门按照规定审核报批后列支。

第三十九条 环卫、供水、供电、燃气、电话、有线电视、停车、物业服务等费用由承租人承担，相关单位向公共租赁住房承租人直接收取。

第九章 信息公开

第四十条 公共租赁住房信息公开内容包括以下方面：

- （一）年度建设计划及完成情况。
- （二）公共租赁住房建设项目信息。
- （三）分配的政策、对象、房源、程序、过程、结果及退出情况等。
- （四）申请和退出公共租赁住房的个人信息。

(五) 其他按照规定应当公开的信息。

第四十一条 县住房和城乡建设部门应当及时更新和维护公共租赁住房信息数据,建立信息管理系统,健全档案检索体系,完善公共租赁住房和承租人档案,做好档案的录入、管理、使用、移除等工作。

第四十二条 县住房和城乡建设部门应当健全工作机制,及时将应当公开的公共租赁住房信息在当地电视、报纸、政府网站等媒体上公开,做好信息的收集、整理、公布、更新等工作。

第四十三条 县住房和城乡建设部门应当建立公众监督机制,通过设立举报电话、信箱、电子邮箱等方式畅通信访举报渠道,接受社会监督。

第十章 法律责任

第四十四条 为申请人出具虚假材料的,由有关部门依法追究相关单位和人员的责任。

第四十五条 房地产中介机构违规代理出租、转租公共租赁住房的,由有关部门按照规定予以处理。

第四十六条 县住房和城乡建设部门和有关行政管理部门工作人员,违反本办法规定,在公共租赁住房建设、分配、管理和退出过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的,由

纪检监察机关按照规定处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十一章 附 则

第四十七条 本办法自 2023 年 4 月 21 日起施行。《永平县公共租赁住房管理办法》（永平县人民政府公告第 57 号）同时废止。