**双江自治县公共租赁住房管理办法（试行）**

**第一章 总则**

**第一条** 为规范和加强双江自治县公共租赁住房管理，完善住房保障管理体系，根据住建部《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2021〕1号）《云南省公共租赁房管理暂行办法》（云政发〔2012〕14 号）《临沧市公共租赁房管理办法》（临正规〔2023〕2号）等相关规定，结合双江自治县实际，制定本办法。

**第二条** 公共租赁住房是对公租房和廉租房自2014年起并轨运行后的统称，并轨后的公共租赁住房保障对象既包括原廉租房保障对象，也包括原公租房保障对象。

**第三条** 双江自治县统建公共租赁住房的规划、建设、准入、配租、退出、运营管理、监督管理，适用本办法。

**第四条** 双江自治县规划建设的公共租赁住房范围包含：双江自治县辖区内建设的乡镇公共租赁住房、主城区公共租赁住房。

**第五条** 双江自治县住房和城乡建设局是双江自治县公共租赁住房的行政主管部门，负责双江自治县公共租赁住房的规划、计划、组织、指导、监督管理等工作。

**第六条** 县级各职能部门按照各自职责负责公共租赁住房管理相关工作。县发展和改革局负责公共租赁住房租金具体工作；县公安局负责对公共租赁住房申请人的户籍、家庭人口、车辆等信息的审核；县民政局负责对低收入家庭、婚姻状况进行审核；县财政局负责对公共租赁住房上缴租金的管理情况进行监督指导；县人力资源和社会保障局负责对申请人的社会保险缴纳情况、社会保险待遇领取情况、特殊引进人才情况进行审核；县自然资源局负责对申请人的房产、商铺情况进行审核；县市场监督管理局负责审核营业执照注册登记情况；县住房和城乡建设局负责公共租赁住房物业服务收费具体工作以及对申请人的网签备案情况进行审核；县审计局负责对公共租赁住房管理使用、配套设施租售收入、专项维修资金的归集及使用等情况审核监督；县残联负责对申请人的残疾情况进行审核；县医疗保障局负责对申请人当年是否享受29种重大疾病医疗保障待遇进行审核；市公积金管理中心双江管理部负责对申请人住房公积金缴纳情况进行审核，申请人提取公积金用于支付租金、购房的审核工作；各乡（镇、街道）、企事业用人单位负责对申请人的工作、住房和收入情况进行初审。

**第七条** 公共租赁住房建设标准应符合国家和省有关要求， 户型结构以小户型为主，平均单套50平方米左右，最小单套建筑面积不低于21.5平方米以内，最大单套建筑面积不高于70平方米以内。公共租赁住房产权按照“谁投资、 谁所有”的原则确定。

**第二章 准入管理**

**第八条** 户籍、住房、收入、车辆等同时满足以下条件的可以申请廉租房

**（一）**具有双江自治县城镇户籍或农业转移人员（农业转移人口市民化），且在申请地长期稳定就业的（城镇低保、特殊人群除外）；

**（二）**申请人和共同申请人在申请地无私有产权住房（私有

产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋），或在申请地人均住房建筑面积低于30平方米的家庭；申请人和共同申请人名下没有商铺；

**（三）**单身人士或家庭人均月收入不高于双江自治县当年最低工资标准。月收入包括工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、 津贴、补贴、养老金、其他劳动所得及财产性收入；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。县人民政府引进的特殊专业人才和在申请地工作的全国劳模、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人家庭、军队随从家属以及县级以上政府表彰的见义勇为人员及县人民政府认定的其他特殊情况住房困难家庭不受收入限制；

**（四）**申请人或共同申请人名下车辆不超过一辆且购买价格（含税） 低于10万元人民币以下，且自有车辆不属于社会认可的诸如奔驰、 奥迪、宝马等名车品牌（含二手车）

**第九条** 户籍、住房、收入、车辆等同时满足以下条件的可以申请公租房

**（一）**具有双江自治县农村居民户籍人员，且在申请地长期稳定就业的；

**（二）**非双江自治县户籍的外来务工人员、大中专院校毕业生，持有双江自治县公安派出所核发的居住证，并在双江自治县稳定就业1年以上，连续缴纳6个月以上社会保险的（养老保险、失业保险、医疗保险其中一项即可）；

**（三）**非双江自治县户籍的外来人员，持有申请地营业执照和主管税务部门证明1年的经营户；

**（四）**申请人和共同申请人在申请地无私有产权住房（私有 产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋），或在申请地人均住房建筑面积低于30平方米的家庭；申请人和共同申请人名下拥有商铺但价值不超过50万元（具体价值以有资质的评估机构评估报告为准）；

**（五）**单身人士或家庭人均月收入不高于8000元。月收入包括工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、养老金、其他劳动所得及财产性收入；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。县人民政府引进的特殊专业人才和在申请地工作的全国劳模、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人家庭、军队随从家属以及县级以上政府表彰的见义勇为人员及区人民政府认定的其他特殊情况住房困难家庭不受收入限制；

**（六）**申请人或共同申请人名下车辆不超过一辆且购买价格（含税） 低于20万元人民币以下，自有车辆不属于社会认可的诸如奔驰、奥迪、宝马等名车品牌（含二手车）；申请人及共同申请人拥有大中型客货用车或工程机械用车，价值不超过30万元。

**第十条** 符合条件的其他群体，县人民政府按照国家、省、

市相关文件规定，适时调整，定期向社会公布。

**第十一条** 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；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；单身人士申请公共租赁住房的，本人为申请人，且年龄应在70周岁以下，若年龄超过70周岁的必须有监护人（监护人无承租权、购买权）；有精神疾病史的必须有监护人（监护人无承租权、购买权）；用人单位（企业）申请的，在双江自治县当地注册，具备独立法人资格，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申请。

**第十二条** 公共租赁住房的申请人可以向户籍所在地或者工作所在地的住房保障管理部门申请公共租赁住房，但不得同时在户籍所在地和工作地申请。

**第十三条** 已经享受福利分房、经济适用住房、住房租赁补 贴的申请人和共同申请人不得租赁公共租赁住房。

**第十四条** 公共租赁住房的申请人应当如实申报家庭住房、 收入和财产状况等，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，承诺提供的收入、房产、车辆等材料、信息真实有效，符合配租政策的相关规定，若存在瞒报、虚报、谎报等情况，一经查实予以清退处理，并按市场租金标准补交差额房租，补交时间自承租户超过准入规定次月起计算。

**第十五条** 公共租赁住房申请人及共同申请人应提供以下材料

**（一）**双江自治县公共租赁住房申请书（原件一份）；

**（二）**申请人及共同申请人（或家庭成员）居民身份证、户口簿（户籍证明）、结婚证、离婚的应提供离婚证或司法文书，丧偶的提供死亡证明或注销证明，残疾人的需提供残疾证，上述材料提供复印件；

**（三）**工作单位提供的收入证明或者劳动合同、社会保险经 办机构提供的社会保险缴费凭证原件，无工作单位的提供“个人收入承诺书”原件；

**（四）**申请人所在单位或者居住地乡（镇、街道）、自然资源局或房地产管理所出具的住房情况证明原件；

**（五）**非双江自治县户籍外来务工申请户需提供以下稳定就业证明材料：与工作单位签订的劳动合同原件（劳动合同需经县人力资源和社会保障局登记备案）；营业执照、租房协议复印件；县人力资源和社会保障局提供的社会保险缴费凭证原件；

**（六）**非双江自治县户籍人员需提供由公安机关办理的双江自治县辖区居住证复印件；

**（七）**非双江自治县户籍人员需提供户籍所在地的住房保障查询证明复印件。

**第十六条** 在优先保障低收入和中等偏下收入住房困难人 群的基础上，可将公共租赁住房提供给受灾群众、棚户区（含危房）改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋被征收对象等群体作为临时过渡安置住房，过渡期为6个月。为确保国有资产保值增值，若房源充足，可由运营管理单位将剩余房源向有住房需求的社会群体租赁，租金按市场标准收取，已享受公共租赁住房实物配租的家庭，不得再次承租。

**第十七条** 住房需求职工较多的用人单位或棚户区（危房、 城中村）改造项目管理单位可采用团租方式向住房保障管理部门申请公共租赁住房，集中用于安置或周转。

**（一）**配租前，承租单位负责组织职工报名申请、为申请人 出具真实的材料证明、核查申请人提交的相关材料后将申请人材料集中审核提交住房保障管理部门审批备案、协助住房保障管理部门告知审核结果，承租单位对职工申请、审核等工作负具体责任，因未按规定审核，造成分配对象不符合配租规定，由承租单位承担一切相关责任。

**（二）**配租过程中，住房保障管理部门按照职工情况合理分配房源，并与房屋使用人签订租赁合同。

**（三）**配租后，用人单位监督承租人做好租金、物业等相关费用缴纳。运营管理单位对承租单位做好监督和指导。

**（四）**单位团租房屋及相关设施设备发生人为损坏，由承租 人负责修缮；或由运营管理单位修缮后，承租人支付相关修 缮费用。

**（五）**用人单位出现人员变动（调动）的情况，应及时向县住房保障部门提交书面情况说明以及人员变更信息，并携带相关变更人员材料到县住房保障部门进行承租人变更。

**第三章 审核配租**

**第十八条** 公共租赁住房申请、受理、审核、公示、轮候、 配租工作，按照下列程序进行

**（一）**申请、受理。申请人向户籍（居住证）、就业所在地社区提出申请。申请材料符合规定的，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齐的材料。

**（二）**审核。住房保障管理部门应自收到申请材料之日起15个工作日内，会同民政、人社、自然资源、公安等部门对申 请人进行审核，合格的进行公示，不合格的书面告知申请人并说明理由。

**（三）**公示。住房保障管理部门对符合申请条件的申请人， 在当地媒体、政府门户网站内进行不少于 15 日的公示，对公示有异议的，县住房保障部门接受实名举报，并在7个工作日内完成核查。经核查异议成立的，应书面告知申请人并说明理由。

**（四）**轮候。经公示无异议或异议不成立的，登记为公共租 赁住房轮候对象；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。轮候期间，申请人工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应主动和及时向原申请点如实提交书面材料，重新审核资格。

**（五）**配租。对符合条件的申请人，结合房源供应情况按照 申请的批次进行摇号配租，并向获得配租的申请人发放配租确认通知书，配租结果及时向社会发布公告。对摇号未能获 得配租的申请人，继续轮候。

**（六）**取得轮候资格的孤寡老人、享受城镇最低生活保障的

家庭、残疾人、离异（或丧偶）且携带未成年子女的妇女、年满18周岁的孤儿、县人民政府引进的特殊专业人才、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条件的应当优先配租。

**（七）**签订合同。领取配租确认通知书的申请人应在收到县住房保障管理部门发出入住通知书后30日内签订《双江自治县公共租赁住房租赁合同书》。未按期签订合同的，视为自动放弃本次申请配租。

**第十九条** 运营管理。双江自治县统建的公共租赁住房由县人民政府指定运营管理单位进行运营管理工作。

**第四章 使用管理**

**第二十条** 公共租赁住房使用管理

**（一）**公共租赁住房的承租人与运营管理单位签订房屋租赁 合同，明确双方的权利与义务；

**（二）**承租人收入超过当年人均收入标准，或因人口变化造 成住房面积扩大时应及时向运营管理单位如实申报；

**（三）**房屋租赁合同期限一般为3—5年，合同到期后，经审核仍符合保障条件的，可续租公共租赁住房。

**（四）**承租人签订合同时，一次性缴纳履约保证金。公共租赁住房申请人按每户5000元的标准缴纳，廉租住房申请人按每户2000元标准缴纳。租赁合同期满活终止，无违约责任的退还保证金本金，违约的可从保证金中抵扣应承担的相关费用。

**（五）**承租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，但需变更确定新的承租人，提交新承租人所需材料，变更租赁合同，租赁期限按新签订合同日期起算。

**第二十一条** 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。廉租住房保障对象租金原则上不得高于当地住房市场平均租金的20%，公租房租金原则上不得高于同时期、同地段或同区域同类别普通商品住房市场租金的70%。主城区公共租赁住房租金暂定为每月6元/平方米；廉租住房租金暂定为每月2元/平方米；非主城区公共租赁住房租金暂定为每月4元/平方米；廉租住房租金暂定为每月1元/平方米，租金收支情况由县人民政府每年定期向社会公布1次。

**第二十二条** 承租人应按合同约定缴费周期（按月、按季度、按半年度或按年度）缴纳租金，签订合同时即缴纳租金。有工作单位的，可按照住房公积金管理部门相关规定提取公积金，用于支付房租。

**第二十三条** 双江自治县公共租赁住房运营管理单位应当按户建立公共租赁住房档案，采取定期走访、抽查等方式及时掌握承租人及其家庭的工作、收入、常住人口数量、住房、车辆等变动情况。

**第二十四条** 双江自治县公共租赁住房运营管理单位应于每年12月31日前，对已经分配入住的公共租赁住房保障对象进行资格复核，仍符合廉租房条件的，其租金按廉租房租金标准收取；超过廉租房保障条件但仍符合公租房保障条件的，其租金按照公租房租金标准收取；对不再符合保障条件的进行清退。

**第二十五条** 双江自治县住房保障主管部门，可根据保障对象支付能力的变化，实行租金动态调整或给予适当租金减免优惠，承租公租房的住房困难家庭，按下列条款申请减免租金：

1、申请人家庭经县民政局认定为特困家庭的，房屋租金减免50%；

2、家庭成员中有三级及以上残疾的、属三级及以上残疾军人的，房屋租金减免50%；

3、家庭成员中有烈属或因公牺牲军人遗属的，房屋租金减免50%；

4、申请家庭当年出现重大变故的（国家规定的29种重大疾病）申请人个人当年医疗自费部分累计达10000元以上或因重大自然灾害等导致家庭经济条件严重困难的租金减免50%。

**第二十六条** 对于举报公共租赁住房出现转租、借住、从事非法活动、转变住房使用性质等违规行为的群众，根据实际情况，给予适当的非资金性奖励。

**第五章 退出管理**

**第二十七条** 承租人有下列行为之一的，依照住建部《公共 租赁住房管理办法》第三十六条规定，由住房保障主管部门责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，处以1000元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款；

1. 转租、转借或擅自调换所承租公共租赁住房的；
2. 利用承租房屋存放危险物品或有关法律规定的违禁品的；

**（三）**改变所承租公共租赁住房用途的；

**（四）**破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原 状的，造成损失拒不赔偿的；

**（五）**连续闲置公共租赁住房 6 个月以上的；

**（六）**拖欠租金和物业费累计 6 个月以上的；

**（七）**在公共租赁住房中从事违法活动的；

**（八）**违反租赁合同其他约定的。

 有前款所列行为，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内（包括共同居住人）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。

**第二十八条** 公共租赁住房合同期到期后，承租人于3个月内重新提供资料，审核通过后可继续续租，审核未通过的取消住房资格；超过3个月未提交资料审核续签的，取消住房资格。

**第二十九条** 对承租人有下列情形之一的取消轮候资格、

收回公共租赁住房

**（一）**提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

**（二）**通过购买、受赠、继承等方式获得其他自有产权住房， 人均住房面积超过规定标准的；

**（三）**家庭收入、资产超过规定标准的：一是申请人及共同 申请人工资收入超过标准的；二是固定资产收益超过标准的，廉租房保障对象拥有商铺的，公租房保障对象商铺价值超过50万元（具体价值以有资质的评估机构评估报告为准）；

**（四）**承租户自有车辆超过规定标准的：一是自有非营运车

辆价值超过20万元（以购车发票和车辆购置税票为依据；二手车辆价值，以新车购车发票和车辆购置税票为标准，车辆折旧期限为10年，以新车购车发票开具之月起进行计算）；二是自有车辆属于社会认可的诸如奔驰、奥迪、宝马等名车品牌（含二手车）；

**（五）**承租户自有大中型客货用车或工程机械用车价值（含 税）超过30万元（价值以购车发票或车辆购置税票为依据；二手车辆价值，以新车购车发票和车辆购置税票为标准，按机动车强制报废标准相关规定进行折旧核算）；

**（六）**自有车辆数超过一辆的（不包含摩托车、2轮电动车）；

**（七）**其他法律、法规、规章及省、市相关文件规定的应当 清退的情形。

**第三十条** 在申请地取得私有产权住房（私有产权住房包 括已签订合同未取得产权证的房屋），人均住房面积超过规定标准但尚未交付使用，经住房保障管理部门批准延期后，能按市场租金标准缴纳房租（过渡期为6个月），可以不收回公共租赁住房（商品房以开发商确定交房日期为准）。

对违反二十六条、二十七条规定及拒不履行缴纳市场租金规 定的承租户，定期向社会曝光、公布。

1. **出售管理**

**第三十一条 （一）**销售原则。公共租赁住房实行“先租后售”，租赁满1年的，由双江县住房和城乡建设局提出销售方案，经发展和改革局、自然资源局、财政局、纪委监察等部门审核，报县人民政府批准后按比例销售。销售比例原则上不得超过该项目住宅建筑面积的40%。

1. 销售对象。租住公共租赁住房1年以上、具备一定支付能力且按时足额缴纳租金的家庭，可自愿申请购买所租住的保障性住房。符合条件申请人经审核、公示、轮候等程序后，由县住房和城乡建设局会同发展和改革局、财政局等部门批准销售。
2. 销售价格。公共租赁住房销售价格实行政府指导价管理，不以营利为目的，综合考虑住户承受能力、城镇基准地价、开发建设成本等因素确定价格。具体销售价格由县发展和改革局会同县住房和城乡建设局、财政局等部门研究确定，经县人民政府审定后提出方案报是人民政府批准。
3. 销售管理。按“先租后售”方式购买的公共租赁住房按照经济适用住房政策进行管理。购买的公共租赁住房可以由直系亲属继承，但在5年内不得直接上市交易，也不得进行转让、赠与，一经发现收回公共租赁住房。购房人因特殊原因确需转让的，只能出售给符合公共租赁住房购买条件的家庭或由县人民政府优先回购。购买公共租赁住房满5年的，购房人按照相同地段普通商品房与公共租赁住房同期差价补缴土地出让金等有关价款，取得完全产权。已购买公共租赁住房的，不得再次申请公共租赁住房。

**第七章 监督管理**

**第三十二条** 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。

**第三十三条**  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、运营等情况及承租户的申请、审核、轮候、租赁、退出和违法违约情况等有关信息。

**第三十四条**  公共租赁住房的规划、建设、租赁、运营和监督管理等工作接受社会监督。有关部门接到有关违法违纪行为举报的，应当依照各自职责及时处理。

**第三十五条** 政府投资建设的公共租赁住房（含政企共建政 府投资部分）租金收入实行收支两条线管理，全部专项用于偿还贷款、日常维护和运营管理。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。

**第三十六条** 为申请人出具虚假证明材料的，有关部门依法 追究相关单位和人员的责任。

**第三十七条** 房地产中介机构违规代理出租、出售、转借公 共租赁住房的，由有关部门按照规定予以处理。

**第三十八条** 国家机关工作人员在公共租赁住房租赁、管理 过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的，依法追究责任。

**第八章 附则**

**第三十九条** 本办法的最终解释权归双江自治县住房和城乡建设局。

**第四十条** 本试行办法自发文之日起施行，原《双江自治县人民政府办公室印发关于双江自治县公共租赁住房分配管理办法的通知》（双政办发[2017]153号）同时废止，试行期2年。