



《双江自治县公共租赁住房 管理办法（试行）》

政策解读





- 双江自治县人民政府办公室于2017年10月13日印发了《双江自治县公共租赁住房管理暂行办法》（双政办发〔2017〕153号），随着经济和社会的发展，尤其是本县公共租赁住房市场的进一步发展，出现了一些新情况、新问题，我局按照国家 and 省市的住房保障政策文件，在2017版管理办法的基础上，进行了修改，研究草拟了《双江自治县公共租赁住房管理办法（试行）》（以下简称“办法”）。



一、制定《办法》的必要性

首先，随着经济社会的发展和人们生活水平的提高，原有的公共租赁住房管理办法已不能适应当前公共租赁住房日常管理工作的需要。例如，原有的公共租赁住房管理办法在制定时，针对的是当时的住房保障需求和经济发展水平。然而，随着时间的推移和经济社会发展迅速，住房保障需求也发生了变化，如保障人群的多元化、申请条件的调整等。因此，原有的管理办法已无法有效应对这些新情况、新问题，需要进行修订以完善公共租赁住房管理制度。



其次，修改公共租赁住房管理办法也是与国家相关保障性住房政策相衔接的需要。近年来，国家不断出台新的保障性住房政策，如公共租赁住房和廉租房的并轨运行、保障对象的调整等。这些政策的变化和调整要求地方政府的公共租赁住房管理办法也要进行相应的修改和完善，以确保与国家政策保持一致，更好地落实国家的住房保障政策。

此外，修改公共租赁住房管理办法还是完善公共租赁住房租金管理、提高资金使用效率的需要。随着公共租赁住房建设规模的扩大和保障对象的增加，公共租赁住房的租金管理和资金使用成为重要问题。原有的管理办法可能在租金定价、计租方式、资金使用等方面存在不足或不合理之处，需要通过修订来进一步完善这些制度，确保公共租赁住房的租金合理、资金使用高效。



最后，修改公共租赁住房管理办法也是提升公共租赁住房服务质量和保障效能的需要。通过修订管理办法，可以进一步明确各部门的职责和要求，优化公共租赁住房的申请、审核、配租等流程，提高管理效率和服务水平。同时，还可以加强对公共租赁住房的后续管理，确保公共租赁住房的合理使用和有效维护，提升公共租赁住房的保障效能。

综上所述，修改公共租赁住房管理办法是适应经济社会发展、衔接国家政策、完善租金管理、提高资金使用效率以及提升服务质量和保障效能的必然要求



二、制定《办法》的依据

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》、《云南省公共租赁住房管理暂行办法》、《临沧市公共租赁住房管理办法》等相关规定，结合双江自治县实际，制定本办法。



三、《办法》明确的主要内容

(一) 明确公共租赁住房户型标准以及产权。

公共租赁住房建设标准应符合国家和省市有关要求，户型结构以小户型为主，按照“谁投资、谁所有”的原则确定。



（二）明确公共租赁住房准入管理

一是户籍、住房、收入等同时满足以下条件的可以申请廉租房：（1）为本县城镇低保户、城镇低保边缘户和城镇分散供养特困人员或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）。（2）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。

二是户籍、住房、收入、车辆等同时满足以下条件的可以申请公租房：（1）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；（2）非双江县户籍的外来务工人员、大中专院校毕业生，持有双江县公安部门核发的居住证；（3）非双江县户籍的外来人员，持有申请地营业执照和主管税务部门证明 1 年的个体工商户；



（二）明确公共租赁住房准入管理

（4）申请人和共同申请人在申请地无私有产权住房和商铺（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；

（5）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。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；

（6）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昂贵豪华汽车品牌（含二手车）；（7）符合条件的其他群体。



（三）明确使用管理内容中的减免政策

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）申请家庭当年出现国家规定的 29 种重大疾病的、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%。



（四）审核配租中新增对妇女、孤儿的优先条款

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 周岁的孤儿可以优先配租。



（五）明确退出管理中的处罚条款

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，由县住房和城乡建设局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年内再次租赁全县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：

- （1）转租、转借或者擅自调换所承租的公共租赁住房的；
- （2）无正当理由连续 6 个月空置公共租赁住房的；
- （3）拖欠租金和物业服务费累计 6 个月以上，拒不整改的；
- （4）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （5）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。



（六）明确公共租赁住房租金标准

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%，租金收支情况由县人民政府每年定期向社会公布 1 次。