

剑川县人民政府 关于印发剑川县公共租赁住房管理暂行办法的 通知

剑政规〔2021〕2号

各乡镇人民政府,县级国家行政机关各委办局,各企事业单位(司
行社) :

《剑川县公共租赁住房管理暂行办法》已经县十七届人民政
府第 70 次常务会议研究通过,现印发给你们,请认真遵照执行。

剑川县人民政府

2021 年 11 月 16 日

(此件公开发布)

剑川县公共租赁住房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营使用，健全建设、申请、准入、配租、轮候、退出机制，根据《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）《云南省住房和城乡建设厅云南省财政厅云南省发展和改革委员会关于进一步做好全省公共租赁住房和廉租住房并轨运行工作的通知》等规章文件规定，结合剑川县实际，制定本办法。

第二条 剑川县公共租赁住房的建设、申请、准入、配租、轮候、租赁、退出、使用及其监督管理，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，限定套型建筑面积标准，按照合理标准组织建设，或通过长期租赁等方式筹集，按照当地政府规定的供应标准，面向符合本办法规定条件的群体供应的保障性住房，包括廉租房。

第四条 县住房和城乡建设局（以下简称“县住房和城乡建设局”）是本县公共租赁住房的行政主管部门，负责本县公共租赁

住房的规划、计划、建设、组织、分配、指导、监督管理等工作。县发展改革、财政、审计、公安、人力资源社会保障、退役军人、民政、自然资源、税务、市场监管、住房公积金、教育体育、卫生健康等有关部门,按照各自职责负责公共租赁住房的相关管理工作。

第二章 准入条件

第五条 公共租赁住房保障对象原则上为申请人及共同申请人在申请地规划区内无住房或家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米(不含经鉴定为 D 级危房),且符合本办法规定收入条件的下列群体:

(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)在城镇或申请居住的公共租赁住房所在地规划区内有稳定职业一年以上的剑川县籍农业转移人口或外来务工人员;

(三)在城镇或申请居住的公共租赁住房所在地规划区内有三年以上稳定职业的非剑川县籍外来务工人员;

(四)符合准入条件的其他群体。

新就业职工是指在行政、事业、企业等部门单位新就业的职

工（含挂职、引进的特殊专业技术人才）。

稳定职业是指申请人或共同申请人与用人单位签订劳动（聘用）合同且该劳动（聘用）合同在人社部门备案。

剑川县籍外来务工人员是指申请公共租赁住房居住地规划区外户籍的居民到申请居住地规划区内务工的人员。

农业转移人口以申请人家庭户口簿或持有的居住证为准。

第六条 申请公共租赁住房的收入条件原则上为：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%；2 人以上（含 2 人）家庭月收入按照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%计算。

第七条 申请面向社会公开配租的公共租赁住房，申请人对应不同群体具备下列相应的条件：

（一）城镇低收入住房困难家庭申请公共租赁住房应具备以下条件：

- 1.具有申请地城镇常住户口，且在申请地实际居住；
- 2.申请人为剑川县城镇居民最低生活保障对象，收入条件为城镇人均月收入在县人民政府确定的城市低保金数额的 3 倍以内。

(二) 城镇中等偏下收入住房困难家庭应具备以下条件:

1. 具有申请地城镇常住户口, 且在申请地实际居住;

2. 申请家庭人均年收入低于剑川县上年度居民人均可支配收入的 1.5 倍。

(三) 新就业职工应具备以下条件:

1. 具有剑川县常住户口或持有申请地居住证;

2. 持有大中专院校或职业技术学校毕业证, 毕业未满五年(特殊专业技术人才可放宽至八年);

3. 持有县组织人事部门录用证明、国家机关(事业)单位证明、与用人单位签订劳动(聘用)合同等证明材料之一;

4. 申请人及其配偶、父母、子女在申请地规划区范围内无住房, 未租住或购买其他保障性住房;

(四) 农业转移人口和外来务工人员应具备以下条件:

1. 持有申请地居住证;

2. 与用工单位签订劳动(聘用)合同或持有营业执照和纳税证明 1 年以上;

申请人必须同时达到以上对应群体的准入条件方可申请, 缺一不可。

第八条 有下列情形之一的, 不得申请公共租赁住房:

(一) 申请人配偶、父母、子女在申请地规划区范围内有住房资助能力的；

(二) 申请之日前五年内无特殊原因将申请地自有住房变卖或转让的；

(三) 行政、事业、企业单位职工外的申请人，属本县城镇户口，但在本县落户或居住不满一年的；

(四) 已享受福利房、房改房、经济适用房、直管公房、合作建房、棚改房、棚改货币安置等城镇保障性住房的；

(五) 家庭拥有机动车价值在 10 万元及以上的；

(六) 拒绝配合家庭收入调查和隐瞒家庭真实收入（包括非稳定性隐蔽收入），提供虚假证明的；

(七) 拥有住宅、商业用房、办公用房等商品房的；

(八) 其他不符合保障申请条件的。

第三章 申请与审批

第九条 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。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。

第十条 申请县城公共租赁住房的家庭，由申请人向县住房城乡建设局提出申请。申请其他公共租赁住房的，应当向其他公共租赁住房所有权人出申请。

第十一条 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，在申请书内声明并授权同意接受审核机关调查核实其家庭住房、收入和资产等情况。

第十二条 申请公共租赁住房须提交以下材料：

（一）共性提交的材料：

1.个人书面申请书（含对申请材料真实性负责的承诺和声明授权内容）；

2.《云南省公共租赁住房申请表》和《剑川县公共租赁住房申请入户调查表》；

3.家庭户口簿、家庭成员身份证和婚姻证明（结婚证、离婚证）复印件；

4.现住房状况照片，有私有住房的附加提供产权证复印件，租赁房屋的附加提供有效租赁契约（无房的提交无房承诺）。

（二）各类申请群体对应提交以下补充材料：

1.城镇低收入住房困难家庭提供城镇居民最低生活保障凭

证；城镇中等偏下收入住房困难家庭提供县民政局出具的城镇居民低收入凭证。

2.新就业职工提供大中专院校或职业技术学校毕业证。在行政、事业单位、村委会（社区）工作的，提供工作单位出具的收入凭证。在企业工作的，提供工作单位出具的收入证明、劳动（聘用）合同和社会保险经办机构出具的社会保险缴费凭证；属自主创业的，提供申请地居住证、营业执照、纳税凭证。

3.外来务工人员提供申请地居住证、工作单位出具的收入证明、劳动（聘用）合同和社会保险经办机构出具的社会保险缴费凭证。

4.政府引进的特殊专业人才提供相关文件依据。

5.省部级以上劳模、英模提供劳模、英模证书，荣立二等功及以上的复转军人提供立功受奖证书，县级以上政府表彰的见义勇为人员提供表彰证书；属于烈属、军属（因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）、退出现役残疾军人，在乡退伍红军老战士，在乡西路军红军老战士、红军失散人员、在乡复员军人、带病回乡退伍军人、参战、参试退役军人、烈士老年子女以及60岁以上农村籍退役士兵等重点优抚对象和原国民党抗战老兵的，提供相关材料。

6.三级及以上残疾的提交残疾证复印件。

第十三条 公共租赁住房申请按照以下程序审核：

（一）申请和受理。申报材料齐全且符合规定的，县住房和城乡建设局应当予以登记受理。

（二）申请资料联审联批机制。县住房和城乡建设局会同县公安局、人力资源社会保障、退役军人、民政、自然资源、税务、市场监管、住房公积金等有关部门，对公共租赁住房申请人资料进行联审联批，实行一审（县级相关部门联审）一公示（在申请对象工作、居住所在地同时公示）。相关部门根据职责进行审核，并出具审核意见，由负责人签字、单位签章。相关部门职责如下：

县公安局乡（镇）派出所：负责对申请人及其家庭成员的身份信息、人口情况进行审核。

县公安局交警大队：负责对申请人及其家庭成员的车辆登记及车辆价格情况进行审核。

县人力资源社会保障局：负责对事业单位工作人员的工作情况进行审核，对企业单位工作人员的社会保险缴纳情况进行审核。

县退役军人局：负责对申请人及其家庭成员是否属于重点优抚对象等情况进行审核。

县民政局：负责对申请人及其家庭成员是否属于城镇低收入困难家庭、城镇中等偏下收入困难家庭进行审核。

县自然资源局：负责对申请人及其家庭成员的不动产登记情况进行核实。

县税务局：负责对申请人及其家庭成员的纳税情况进行核实。

县市场监管局：负责对申请人及其家庭成员的工商营业登记情况进行核实。

大理州住房公积金管理中心剑川管理部：负责对申请人及其家庭成员的住房公积金情况进行核实。

入户调查核实和公示。联审结束后由县住房城乡建设局对申请人提交的材料和县联审联批情况进行入户审查复核。符合条件的，进行公示，公示期 15 天，经公示无异议或异议不成立的，登记为公租房轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明不予保障的理由。

第四章 分配与轮候

第十四条 对符合公共租赁住房保障条件的申请人，采取公开抽签或摇号等方式分配。

对未抽中住房的采取轮候制，轮候期为 5 年。轮候期间，轮候对象收入和住房等情况发生变化，经审核不再符合住房保障条件的，取消其轮候资格，并书面告知。

第十五条 县住房城乡建设局对在抽签或摇号过程中产生的分配结果予以公示。公示无异议或者异议不成立的，分配对象按照分配排序以抽签方式确定楼层和户型。

第十六条 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（孤老病残），烈士家属，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劳动模范、见义勇为人员，以及其他急需保障的轮候对象等，符合公共租赁住房租赁条件的，应当优先配租。

第十七条 企事业单位投资建设的公共租赁住房优先安排本单位保障对象。剩余房源由县住房城乡建设局调剂安置城镇其他轮候对象。

第十八条 乡（镇）人民政府、教育体育、卫生健康等单位部门实施的公共租赁住房，由实施单位制定分配方案。分配方案和分配结果报县住房城乡建设局备案。

第五章 使用与退出

第十九条 公共租赁住房分配对象选择公共租赁住房后，公共租赁住房管理部门应当与公共租赁住房分配对象签订公共租赁住房租赁合同。

公共租赁住房租赁合同应当载明公共租赁住房的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备状况，租赁期限、租金数额和支付方式，使用要求及物业服务、房屋维修责任，收回（退回）住房的情形、违约责任及争议解决办法等内容。

公共租赁住房的租赁期限一般不超过5年。租赁期满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向管理部门申请续租。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

第二十条 租金标准由相关部门依据市场租金情况开展调查研究商定后，按政府定价程序核定，报请县人民政府批准并向社会公布。租金标准调整应当向社会公布。

租金以建设成本为基础，根据承租人状况和市场租金水平分级核定，原则上不得高于同地段同档次市场租金的70%。

第二十一条 公共租赁住房租金实行统一管理、分级定租。公共租赁住房租赁合同期限内不得随意调整租金标准。

第二十二条 政府投资的公共租赁住房的租金收入实行“收

支两条线”管理，租金全额缴入县财政，专项用于公共租赁住房及配套设施的维护和管理，不足部分由县财政统筹安排解决。

第二十三条 公共租赁住房承租人应当根据合同约定，按时支付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。

第二十四条 委托的物业管理机构应当负责公共租赁住房及其公共配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用，承租人按合同约定承担相关费用。

第二十五条 由县住房城乡建设局或公共租赁住房管理单位，通过招标投标或者协议方式选聘具有相应资质、社会信誉良好的物业服务企业实施物业管理；也可由实施单位自行组织管理。

第二十六条 公共租赁住房委托的物业管理机构不得改变公共租赁住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

第二十七条 承租人不得出借、转租、擅自装修所承租的公共租赁住房或改变其用途。擅自装修的，退出时不承担承租人的装修费用。

第二十八条 承租人承租其他公共租赁住房，或者通过购买、受赠、继承等方式获得住房，或者收入等情况发生变化，不

再符合住房保障条件的，应当在规定的搬迁期内腾退所承租的公共租赁住房。

搬迁期满不腾退的承租人，确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，应当依法解除租赁合同，公共租赁住房所有权人可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第二十九条 承租人有下列行为之一的，应当退回所承租的公共租赁住房：

- （一）采取提供虚假材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；
- （二）转租、出借公共租赁住房的；
- （三）擅自改变房屋结构或使用性质的；
- （四）无正当理由拖欠租金累计6个月以上的；
- （五）在公共租赁住房中从事违法活动的；
- （六）违反租赁合同其他约定的。
- （七）其他符合退出条件的。

拒不退回公共租赁住房的，县住房城乡建设局或其他公共租赁住房所有权人应当依法解除租赁合同责令其限期退回公共租赁住房，并取消其5年内再次租赁保障性住房的资格承租人；逾期不退回的，县住房城乡建设局或其他公共租赁住房所有权人

可以向人民法院提起诉讼。

第三十条 公共租赁住房居民区的社会管理纳入住房所在地社区综合管理。乡（镇）人民政府，县发展改革、公安、民政、人力资源社会保障、教育体育、卫生健康、城管等部门应当按照各自职责，做好相关工作。

第六章 监督管理

第三十一条 县住房城乡建设局应当会同相关部门建立住房保障信息系统，健全信息共享和联审机制，实施信息公开，并与全省住房保障信息系统对接；应当完善住房保障档案管理，建立公共租赁住房、保障对象档案，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。

第三十二条 县住房城乡建设局应当建立住房保障诚信制度，完善失信惩戒机制。对申请人隐瞒有关情况、提供虚假材料或者以其他不正当手段，申请保障性住房的，不予受理；已登记为轮候对象的，取消其登记；已承租、承购公共租赁住房的，责令限期退还，5年内不得再次申请住房保障。

第三十三条 县住房城乡建设局和其他有关部门、乡（镇）人民政府、社区应当建立公共租赁住房管理举报、投诉制度。任

何单位和个人对公共租赁住房管理中的违法违纪行为都有权举报和投诉。有关部门和单位收到举报、投诉后，应当依法及时核实、处理。

第七章 法律责任

第三十四条 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。

第三十五条 为申请人出具虚假证明材料的，有关部门应当依法追究相关单位和人员的责任。

第三十六条 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。

第三十七条 有关部门及其工作人员，不履行住房保障工作职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依据管理权限责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法依规给予处理。

第八章 附 则

第三十八条 本办法自2021年11月16日起施行，有效期至2024年12月16日。