

盈江县人民政府关于印发《盈江县公共租赁住房管理办法（修订）》的通知

盈政规〔2024〕1号

各乡镇人民政府、盈江农场社区管理委员会，县直各关单位，中央、省、州驻盈江各关单位：经2024年3月18日盈江县第十八届人民政府第46次常务会议研究同意，现将《盈江县公共租赁住房管理办法（修订）》印发给你们，请认真遵照执行。

盈江县人民政府

2024年4月30日

（此件公开发布）

盈江县公共租赁住房管理办法（修订）

第一章 总 则

第一条 为了规范和加强我县公共租赁住房管理，进一步完善住房保障管理体系，健全退出机制，解决我县城镇中等偏下收入住房困难家庭的过渡性住房需求，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、云南省人民政府《云南省公共租赁住房管理暂行办法》（云政发〔2012〕14号）等规定，以及《住房和城乡建设部财政部国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）文件精神及相关政策法规，结合本县实际，制定本办法。

第二条 我县行政区域内公共租赁住房的申请、审核、配租、租赁、退出、运营管理以及监督管理等活动，适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房是公共租赁住房和廉租住房的统称，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的住房困难家庭或个人出租的保障性生活住房。

公共租赁住房保障包括实物配租和城镇住房保障家庭租赁补贴发放等保障方式。已享受实物配租的保障对象，将不再享受城镇住房保障家庭租赁补贴的发放。

第四条 公共租赁住房产权由投资主体享有。

第五条 公共租赁住房保障由盈江县人民政府主管，下设盈江县保障性住房管理工作领导小组，领导小组办公室设在盈江县住房和城乡建设局，办公室负责对全县公共租赁住房保障工作实施指导、协调和监督管理。

县住建、发改、人社、公安、监察、财政、民政、教育、卫生、自然资源、审计、税务、市管、金融、各乡镇人民政府、农场社区管理委员会等有关部门，按照各自职责分工负责全县公共租赁住房的相关工作。

第二章 实物配租的申请审核配租管理

第六条 保障对象

凡在本县内工作、居住并符合以下条件的中等偏下收入住房困难家庭：

（一）一般保障对象：

新就业无房职工、稳定就业人员（包含城镇居民、外来务工人员、农村进城就业人员）、失地农民、生态移民、企业下岗职工及公交、环卫、辅警、农业转移进城人口等住房困难的个人或家庭，符合规定条件的予以轮候配租。

（二）优先保障对象：

- 1.全国和省部级劳模、全国英模、烈属、复转军人、退伍军人、现役军队随军家属、受县级以上政府表彰的见义勇为人员；
- 2.国家、省等定期抚恤补助的优抚对象；
- 3.盈江县引进的特殊专业人才；
- 4.因全县重大项目推进征地拆迁失地、失房的，或因全县重点工作推进需安置的；
- 5.行政区域内的三级及以上残疾人（需共同陪护申请人）家庭或个人；
- 6.本县城镇户籍的低保和低收入家庭，以及其他经县政府批准给予优先配租的住房困难家庭或个人，符合公共租赁住房配租条件的予以优先配租。

第七条 公共租赁住房的申请条件、方式及材料

（一）申请条件

公共租赁住房的申请人须是年满 18 周岁的中国公民，具备完全民事行为能力，有稳定职业和收入来源，具有租金支付能力。同时，申请人和共同申请人应满足以下条件：

- 1.住房条件。申请县城区内公共租赁住房的，在县城建城区范围内无住房或者家庭人均自有住房建筑面积低于 15 平方米；申请各乡镇政府、教育、卫生及政企共建公共租赁住房的，在公

共租赁住房所在地无住房或者家庭人均自有住房建筑面积低于15平方米。

2.收入条件。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。其中，州、县人民政府引进的特殊专业人才和在盈江县工作的全国、省部级劳模、全国英模、复转军人住房困难家庭按属地申请公共租赁住房，不受收入条件限制；城镇户籍的低收入住房困难家庭或个人原则上不高于民政部门最新公布的最低生活保障标准的1.5倍（如有变化，以相关部门最新公布标准为准）。

3.财产条件。指申请家庭申请人及共同申请人所拥有的非住宅类房屋、存款、股票、基金、债券、保险及其他资本投资，申请家庭财产累计不高于30万元。其中，非居住类房屋的价值根据有资质中介机构的评估价值为准，共有产权的，按所有权比例分摊，评估费用由申请家庭自行承担；存款、股票、基金、债券、保险及其他资本投资以申请人诚信申报和承诺为准。申请人已婚，但申请人配偶未作为共同申请人的，配偶名下的住房和财产、车辆应计入申请家庭合并计算。

4.车辆条件。申请人及其共同申请人名下轿车、跑车、越野车、房车等享受型车辆累计现值（含增值税）不得超过20万。车辆价值按照“重置成本法”确定，计算公式为：汽车现值=重置成本*(1-已使用年限/规定使用年限)*100%，各种型号汽车的规定使用年限按国家相关规定确定，其中，九座及以下非营运载客汽车规定使用年限按15年计算。已使用年限超过规定使用年限的车辆，不再计算价值。对通过“重置成本法”认定的车辆价值有异议的，应通过有资质的专业评估机构出具评估报告确定车辆价值，评估费用由申请家庭自行承担。车辆情况以申请人诚信申报和承诺为准。

5.公共租赁住房申请和保障对象实际拥有但权属未登记在其名下的自有住房、非居住房屋、车辆、投资金额及其他隐性财产，如有举报查实的，视为其财产。

6.各乡镇、教育、卫生、政企共建公租房，由本单位职工申请的，不受收入、财产和车辆条件限制。

县住房保障管理部门可根据公共租赁住房房源和住房需求等实际情况，适时报请县政府调整相关条件。

7.其他不符合申请的条件。在盈江县城区内购买不动产权（含商铺）的；无民事行为能力人，生活无法自理且无共同陪护

申请人的；县外申请人在户口所在地享受公租房的，已就业、新就业公职人员在乡镇享受公租房的不得在县城重复申请公租房。

（二）申请方式

公共租赁住房可以家庭、单身人士、多人合租方式申请，每个申请人及共同申请人限定只能申请承租1套公共租赁住房。

1.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。

2.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本地工作人员可以作为单身人士申请。

3.多人合租的，合租人均须符合申请条件，且人数不超过3人，确定其中1人为申请人，其他人为共同申请人。

（三）申请材料

申请人应到指定申请点申请，按要求如实填写并提交书面申请材料，并在15个工作日内向申请点提交书面材料。无故未在规定时间内提交申请材料的，视为自动放弃本次申请。申请人应当如实申报家庭住房、收入和财产状况，承诺申报内容真实有效，

并书面同意接受审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。需提交的申请材料包括：

1.《盈江县公共租赁住房申请书》。

2.申请人、共同申请人签字的人均收入和住房状况承诺书。

3.身份证明，申请人和共同申请人出具公安机关制发的居民身份证、户口簿和居住证。

4.婚姻状况证明，已婚人员须提供结婚证；配偶已去世的应提供户口簿或死亡证明；离婚的应提供离婚证、离婚协议书或法院离婚判决书（或调解书）。

5.就业及社保证明。

（1）签订劳动合同的提供劳动合同，灵活就业人员提供在盈江县城连续缴纳6个月以上社会保险费的证明或现居住所在地居委会出具就业和收入证明及现居住所在地连续居住6个月以上的租房合同。个体工商户提供营业执照和税收缴纳证明。

（2）企业退休人员由社会保险经办机构出具按月领取养老待遇证明或由原工作单位出具退休情况证明。

（3）国家机关、事业单位在编工作人员由所在工作单位出具证明。

6.住房情况证明。以不动产主管部门出具的申请人和共同申请人《住房登记查询结果通知书》为准。申请人家庭人均住房面积低于15平方米的需出具不动产权属证书。

7.优先保障对象应当提供相应的证书或证明材料。

8.主管部门认为应当提供的其他材料。

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。

第八条 公共租赁住房保障对象审核及配租管理

（一）受理

申请受理点设在盈江县住房和城乡建设局。申请材料齐全合规的，申请点应予以受理，并出具书面受理凭证。申请材料不齐全的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

（二）审核

自申请受理之日起15个工作日内完成审核，提出审核意见。不合格的书面的或电话告知申请人并说明理由。

（三）公示

在县政府门户网或县住建部门门户网上对审核合格的申请人进行公示，公示时间为15个工作日。对公示对象有异议的，

接受举报，并在 15 个工作日内完成核查。经核查异议成立的，书面或电话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进入申请人轮候库，申请人可在县政府门户网（<http://www.dhyj.gov.cn>）县住建部门信息公开专栏、微信公众号查询。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，应主动及时向原申请点如实提交书面材料，重新审核资格。

（五）配租

每季度在县政府门户网（<http://www.dhyj.gov.cn>）县住建部门信息公开专栏、微信公众号查询上公布可配租房源，并从轮后库中随机摇号配租。房源不足 10 套则不公布，退房一套配租一套。

摇号配租结果通过门户网公示，接受社会监督，无异议的由县住建部门通知申请人，未能获得配租的申请人重新进入轮后库。

（六）签订合同

申请人应在收到配租确认通知后 30 日内，携带本人身份证件、配租通知书到指定地点与运营管理机构签订《盈江县公共租

赁住房租赁合同》（以下简称租赁合同）。未在规定时间内签订租赁合同的，视为自动放弃，本次申请配租作废，但可重新申请。

第九条 公共租赁住房租赁管理

（一）合同管理

1.公共租赁住房管理严格实行对保障对象有限期租赁原则，租赁合同签订及续签期限一般为1至3年。租赁期满需要续租的，承租人应当在合同期满3个月前重新提出申请，经审核符合条件的，应当签订续租合同，若承租人未按规定时间内重新提出申请的视为自动放弃续租权利。

2.承租人在租赁期限内离婚、死亡或其他特殊原因退出的，共同申请人可按原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

3.承租期间申请人结婚、生育的，可增加配偶、未成年子女为共同申请人。因照顾老人、孩子等原因需共同居住的其他人员，可视情况增加为临时人员共同居住。

4.住房以家庭或个人申请的，由符合条件的申请人与运营管理机构签订合同。

（二）租金收取

1.租金标准。公共租赁住房租金实行统一管理，分级定租。由政府投资建设的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，租金原则上不得高于同地段、同档次普通商品房市场租金的70%。具体租金分级标准由价格主管部门会同住建部门及财政部门结合当地实际研究制定，报政府批准并向社会公布，实行动态调整。公共租赁住房租赁合同约定的租金数额，应当根据政府批准的公共租赁住房租金标准确定。

2.租金减免。因重大疾病等原因导致丧失劳动力、无租金支付能力的，可由县财政、民政、卫健、住建等相关部门审核后，报县政府批准给予适当减免。具体以县人民政府批复文件为准。

3.租金缴纳。承租人应按合同约定按时交纳租金，住房保障管理部门或委托的运营管理机构应完善租金收缴和追缴制度，避免国有资产流失，若存在无故拖欠租金和其它费用的可由住房保障管理部门或委托的运营管理机构向法院提起诉讼进行追缴。

4.租金调整。因承租人家庭人口、户籍、收入、财产等情况发生变化影响租金标准的，租金调整时间以实际办理审核通过时间为准；因政府批准调整租金标准的，调整标准和执行时间以政府批准的相关文件为准。

（三）房屋管理

1.公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借或转租，也不得用于从事经营性活动或改变房屋用途。

2.承租人应按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、有线电视、物业服务等有关费用。

3.承租人须每年11月、12月份向县住建部门申报住房、收入情况，未按规定申报的，视为放弃租赁住房，合同终止。

4.承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得对房屋进行装修。对于房屋内部易损易耗设施及使用不当造成房屋或附属设施损坏的，由承租人承担维修责任或赔偿责任。

5.多人合租的，由申请人负责签订租赁合同、缴纳租金及其他费用。承租期间，不得增加共同居住人员。

6.公共租赁住房的运营管理机构应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

7.承租人应积极遵守社区、物业、运营管理机构等相关部门制定的管理制度，共同维护小区公共安全和社会秩序。

（四）管理模式

1.公共租赁住房所在地的社区办事处（乡镇）应组建由社区居委会、运营管理机构、派出所、物业服务公司、住户代表等组成的小区管理委员会，负责小区的社会综合管理工作。

2.公共租赁住房的运营管理可由住房保障管理部门、公共租赁住房的所有权人或委托专业的运营管理机构负责，也可以通过其他合法方式选定。如运营管理机构在管理过程无法继续管理运营则由县人民政府收回运营权限。

3.公共租赁住房的运营管理机构负责公共租赁住房的租金收取、房屋使用、维护和住房安全情况检查，并对物业服务公司工作进行指导监督。

4.公共租赁住房的物业服务可由住房保障管理部门按规定进行选聘，也可由公共租赁住房的所有权人或运营管理机构按规定进行选聘。

5.住房保障管理部门负责申请人员资格的准入和退出。

6.各乡镇政府、教育、卫生、政企共建公共租赁住房，由各单位负责本系统内公共租赁住房的分配管理、退出和日常维护运营，也可由县人民政府委托专业运营管理机构负责管理。

（五）退出管理

承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并结清房屋租金、水、电、气、物业等有关费用。原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。

1.承租人承租公共租赁住房后，其家庭收入、人口、户籍、财产、住房、车辆等情况发生变化时，应在3个月内主动申报。承租人有下列不符合承租条件情形的，应当退出公共租赁住房：

(1)未按规定提出续租申请或提出续租申请但经审核不符合续租条件的。

(2)住房面积、收入、车辆价值超出规定标准，不再符合公共租赁住房配租条件的。

(3)承租或者承购其他保障性住房的。

(4)承租人已由社会福利院收养或已入住敬（养）老院的。

(5)其他不符合承租公共租赁住房条件的情形。

承租人有前款规定情形之一的，运营管理机构可给予安排3个月的搬迁过渡期，过渡期满无故拒不腾退公共租赁住房的，运营管理机构可向法院提起诉讼，要求承租人腾退房屋，县住房保障管理部门将有关人员记入信用档案。

2.承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回房屋，县住房保障管理部门将有关人员记入信用档案。无故拒不腾退公共

租赁住房的，运营管理机构可向法院提起诉讼，要求承租人腾退房屋。

(1) 未如实申报家庭收入、家庭人口或住房状况，采取提供虚假证明材料等方式骗取公共租赁住房租住资格的。

(2) 转借、转租或者利用承租房屋从事经营活动、擅自调换承租房屋且逾期未整改的。

(3) 损坏或擅自改变房屋结构或者使用性质及附属设施设备且逾期未整改的。

(4) 在公共租赁住房内从事违法活动的。

(5) 无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。

(6) 拖欠公共租赁住房租金或物业服务费累计6个月以上的。

(7) 不服从公共租赁住房管理相关部门管理且逾期未整改的。

(8) 破坏公共租赁住房设施设备且逾期未整改的。

(9) 租赁期间受到行政拘留以上行政处罚或构成犯罪被依法追究刑事责任的。

(10) 其他严重违反租赁合同行为的。

3.因承租人失联或死亡等原因空置的“僵尸房”，可由公共租赁住房的运营管理机构报县住房保障管理部门同意后，依法在适当范围内进行公告，并在公安、司法、社区、物业等相关部门见证下进行核查并收回房屋，屋内物品做好取证和物品清单后搬运至指定地点管存和处理。拖欠租金的，依法保留租金追缴权。

第三章 城镇住房保障家庭租赁补贴

第十条 发放对象

租赁补贴发放对象须符合以下所有条件：

- （一）符合公共租赁住房申请条件的。
- （二）没有分配入住公共租赁住房的。
- （三）正在租赁其他房屋的。

第十一条 申请方式

符合条件的家庭或个人向县住建部门提出书面申请，并提交相关证明材料。

第十二条 补助标准

（一）按户补助低收入住房困难家庭：家庭人数为1人的，每月补助250元；家庭人数为2人以上的（含2人），每人每月补助125元，每户家庭每月最高补助500元。

(二) 按户补助其余符合保障的家庭：家庭人数为 1 人的，每月补助 200 元；家庭人数为 2 人（含 2 人）以上的，每人每月补助 100 元；每户家庭每月最高补助 300 元。

第十三条 发放方式

(一) 租赁补贴的发放，优先满足符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭。其余符合条件的中低收入申请人按申请时间先后顺序根据发放指标进行保障。

(二) 申请人提供相关材料，并签订租赁补贴协议后，按季度发放。需提交的材料为：租赁补贴申请书、租赁合同及符合公租房申请条件的证明材料。

第四章 监督管理和违约责任

第十四条 县住房保障管理部门和运营管理机构应通过指定的政府网站、公众号等公示方式，及时向社会全面公开公共租赁住房和租赁补贴信息。包括公共租赁住房政策法规、建设、分配、退出，以及租赁补贴申请、发放等信息。

第十五条 承租人承租公共租赁住房后，其家庭人口、收入、户籍、财产、住房、车辆等情况的变化以申请人主动诚信申报为主。县住房保障管理部门有权组织对承租人的资格进行抽查复

核，承租人应予以配合。县住房保障管理部门应对经抽查复核不符合保障条件的承租人依法进行相应处理。

第十六条 县住房保障主管部门应当加强对公共租赁住房运营管理机构의监督检查。公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第十七条 申请人在申请公共租赁住房的过程中应登记真实有效的联系方式等信息。因申请人联系方式登记错误或发生变化等未及时到申请点变更登记而造成的不良后果由申请人自行承担。

第十八条 县住房保障管理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，依法依规追究相关责任人员的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十九条 公共租赁住房的运营管理机构应当严格遵守公共租赁住房政策法规，有下列行为之一的，由县住房保障管理部门责令限期改正，并依照相关法规进行处罚：

（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) 改变公共租赁住房性质、用途，以及配套设施规划用途的。

(四) 未认真履行公共租赁住房其他相关运营管理职责的。

第二十条 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，县住房保障管理部门不予受理，按照相关法律法规进行处罚，并记入信用档案。

第二十一条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。违反本办法的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条处理。

第二十二条 县住房保障主管部门和运营管理机构应当加强公共租赁住房管理信息系统建设和维护，按规定建立和完善公共租赁住房管理档案。

第二十三条 县住房保障管理部门应建立健全承租人信用档案，并与发改、金融等部门建立联动管理机制，实行违规惩戒机制。承租人不符住房保障条件且拒不腾退房屋或欠缴租金拒不缴纳的，可列入住房保障信用档案，在公共媒介进行公示公开，并视情节依法申请对其贷款、高消费等行为进行限制。其中，被

列入盈江县住房保障信用档案的，其申请人和共同申请人 5 年内不得申请盈江县保障性住房。

第五章 附 则

第二十四条 本办法实施前，已进入轮候库和已签订公共租赁住房租赁合同的人员，不受本办法第六、第七条关于申请条件的限制。租赁期满后应按现行政策重新审核资格，符合条件的给予续租。

第二十五条 本办法自 2024 年 6 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 5 月 31 日止。