

（此件公开发布）

沧建发〔2019〕49号

签发人：杨国祥

沧源佤族自治县住房和城乡建设局关于印发 《沧源佤族自治县公共租赁住房管理实施方案》 的通知

各乡（民族乡、镇）人民政府、勐省农场管委会、县级各有关部门：

为适应沧源经济社会发展需要，切实满足城镇中低收入住房困难家庭的住房需求，我局对2015年印发执行的《沧源佤族自治县公共租赁住房管理实施方案》（沧政发〔2015〕69号）进行了调整修订，并于2019年4月4日县第十三届人民政府第26次常务会议研究通过。现将该实施方案予以印发，请认真贯彻执行。

沧源佤族自治县公共租赁住房管理实施方案

为加强公共租赁住房分配管理工作，完善准入制度，阳光操作运行，确保公平、公正、公开，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《云南省人民政府关于印发云南省公共租赁住房管理暂行办法的通知》（云政发〔2012〕14号）和《临沧市人民政府关于印发临沧市公共租赁住房管理实施方案的通知》（临政发〔2013〕34号）有关规定，结合我县实际，制定本实施方案。

一、总体要求

深入贯彻落实科学发展观，强化政府公共服务职能，切实保障和改善民生，促进住房保障管理工作与深化户籍制度改革、推进新型城镇化相适应，加快建立科学有序、行为规范、办事高效、公开透明的管理机制，确保我县城镇住房困难群体充分享受党和政府的惠民政策，促进社会和谐。

二、基本原则

（一）政府主导，规范管理。公共租赁住房（包括廉租住房）是由政府主导投资、建设、管理，或由政府提供政策支持，其他各类主体投资建设，纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的群体供应的保障性生活住房。公共租赁住房分配管理工作要坚持政府主导，严格规范管理，逐步形成可持续

的公共租赁住房分配、运营和管理机制。

(二) 统筹建设，并轨运行。廉租住房与公共租赁住房并轨实施，统一选址、统一规划、统一建设、统一管理，统筹为公共租赁住房（以下统称为公共租赁住房，包括廉租住房），单套建筑面积控制在 50 平方米左右。

(三) 公平公正，阳光操作。严格执行公共租赁住房准入审核、动态管理、退出执行、配租配售等制度，做到保障房源、分配过程、分配结果公平、公正、公开。

三、保障范围

在沧源工作、创业、居住的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、外来务工人员、农业转移人口，符合下列情形之一的可以申请公共租赁住房：

(一)具有本县户籍优先安置（特别优先安置建档立卡贫困户）；

(二)凡是在本县稳定就业 1 年（含）以上无住房的转移人口（本县进城务工的农民工优先安排）；

(三)非当地户籍的外来务工人员、大中专院校毕业生，持有当地公安派出所核发的居住证，并在当地稳定就业满 1 年（含）以上无住房的人员；

(四)县人民政府规定的其它情形。

四、准入条件

申请人应年满 18 周岁且具备完全民事行为能力，在申请地有一年（含）以上就业时间及有收入来源，具有租金支付能力，且应当同时具备下列收入和住房困难条件的公民。

（一）收入条件

1. 廉租住房保障对象。主要是当地城镇低收入住房困难家庭、孤寡老人、残疾人、重点优抚对象等特殊群体。单身人士或家庭人均月收入不高于当地政府确定的当年城市最低保金数额的 3 倍。

2. 公共租赁住房保障对象。中等偏下收入住房困难家庭和个人，单身人士或家庭人均月收入不高于 5000 元。

月收入包括工资、薪金、奖金、年底加薪、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。

申请人和共同申请人在申请地无私有产权住房（私有产权房包括商铺、车库等非住宅，以及已签订合同未取得产权证的房屋及已建成或在建但未办理房屋产权的房屋），或在申请地家庭人均住房建筑面积低于 20 平方米的家庭。

已享受福利分房、廉租住房实物配租、经济适用住房或者两年内有房屋交易行为及名下有 30 万元（含）以上车辆等家庭不得申请公共租赁住房；因公共利益需要，涉及征收房屋住户可以

适当放宽准入条件；公共租赁住房的申请人向户口所在地或者工作所在地的县住房和城乡建设部门申请公共租赁住房，但不得同时向户口所在地和工作所在地申请。

县人民政府将根据经济社会发展水平、居民收入状况、物价指数等因素，定期调整住房困难、收入条件具体标准，并向社会公布。

（二）非当地户籍的外来人员稳定就业条件

1. 在沧源务工达一年（含）以上，无住房条件的合法公民。
2. 持有申请地营业执照和主管税务部门证明1年（含）以上，或在申请地连续缴纳6个月（含）以上社会保险费且在申请地居住1年（含）以上的灵活就业人员和个体工商户。

社会保险费（基本养老保险费、失业保险费、基本医疗保险费其中一项即可）、住房公积金的缴存时限从申请之日起往前计算。

五、申请要求

（一）申请方式。公共租赁住房可以家庭、个人、多人合租、用人单位等方式申请。其中符合廉租住房条件的可以申请廉租住房。

1. 以家庭为单位申请公共租赁住房的，需要确定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. 个人申请公共租赁住房的，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沧源工作人员可以作为个人申请。

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

4. 用人单位（企业）申请。在沧源当地注册，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向当地住房城乡建设部门申请公共租赁住房。

（二）申请地点。申请人可在户口所在地人民政府或者工作所在地申请公共租赁住房，但不得同时在户口所在地和工作所在地申请。

（三）申请时间。申请的具体时间，由住房城乡建设部门在当地媒体公告。申请人应当在规定的申请受理期内提出申请。

（四）申请材料

1. 申请登记表。申请人可在当地政府网站下载，或到公共租赁住房运营管理机构领取。

2. 身份证明。沧源户籍的申请人出具公安机关制发的居民身份证和户口簿复印件；非沧源户籍的出具公安机关制发的居民身份证和居住证复印件。

3. 婚姻证明。已婚人员需提供结婚证明复印件。

4. 工作、收入、社会保险费或公积金缴存证明。

(1) 签订劳动合同的提供劳动合同，由单位出具收入证明和住房公积金缴存证明，社会保险经办机构出具社会保险缴费证明；

(2) 灵活就业人员和个体工商户提供社会保险经办机构出具的社会保险缴费证明；灵活就业人员提供现居住地社区、村委会（乡镇人民政府）出具的就业和收入证明，个体工商户提供营业执照和税收缴纳证明；

(3) 国家机关、事业单位在编工作人员由所在工作单位出具工作、收入证明；

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

共同申请人有工作的，应按上述规定提供收入证明；无工作的，自户籍所在地社区、村委会（乡镇人民政府）出具证明。

5. 住房状况证明。有工作单位的由单位出具住房状况证明；无工作单位的，由居住地社区、村委会（乡镇人民政府）、公安部门、房屋产权管理部门出具住房状况证明。

6. 其他需提供的材料：

(1) 引进的特殊专业人才由组织人事部门出具引进人才证明，人才市场提供的大中专毕业生有关证明，与用人单位签订合同的，由用人单位统一签订租房合同，并提供担保。

(2) 省部级以上劳模、英模提供劳模、英模证书；

(3) 荣立二等功以上的复转军人提供立功受奖证书。

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。申请人应如实填写申请登记表，并书面承诺所填内容真实有效，并对提交材料的真实性负责。

(4) 县人民政府规定的其他证明材料。

六、审核配租

公共租赁住房申请、受理、初审、复审、核准、公示、轮候、配租工作，按照下列程序进行：

(一) 申请、受理。有工作单位的，申请人向所在单位提出申请；无工作单位的（灵活就业人员和个体工商户），申请人向其户籍（居住证）所在地社区提出申请；申请材料符合规定的，予以受理，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正的材料。乡镇人民政府负责受理辖区内的公共租赁住房申请。

(二) 初审。用人单位、社区、乡镇人民政府自受理申请之日起 15 日内，就申请人的家庭收入、家庭住房状况是否符合规定条件进行审核，提出初审意见并张榜公示，初审合格的提交当地住房城乡建设部门复审；不合格的书面告知申请人并说明理由。

(三) 复审。住房城乡建设部门自收到申请材料之日起 15 日内，会同民政、公安、人力资源和社会保障、住房公积金等部门对初审通过的申请人进行复审。合格的进行公示；不合格的书

面告知申请人并说明理由。

(四) 公示。住房城乡建设部门对资格复审合格的申请人，在当地媒体上进行不少于 15 日的公示。对公示对象有异议的，住房城乡建设部门接受实名举报，并在 7 日内完成核查。经核查异议成立的，书面告知申请人并说明理由。

(五) 轮候。经公示无异议或异议不成立的进入申请人轮候库，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的，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。

(六) 配租。对符合条件的申请人，按照申请的时间段、所填写的选房区域、工作地点、户籍所在地、相对应的户型面积（相对应的户型面积是指公共租赁住房配租面积与申请人的家庭人数相对应）和服从分配的原则进行摇号配租，并向获得配租的申请人发放配租确认通知书。符合廉租住房租赁条件的配租廉租住房，符合公租房条件的配租公租房，配租结果及时向社会公布。对摇号未能获得配租的申请人，继续轮候，轮候期不超过 3 年。

取得轮候资格的孤寡老人、享受城镇最低生活保障的家庭、残疾人及重点优抚对象、市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、全国劳模、荣立二等功以上的复转军人家属、军队随军家属、获得县级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、被征收个人住宅的家庭或个人，采取直接配租方

式优先配租。

（七）签订合同。领取配租确认通知书的，申请人应在收到当地住房城乡建设部门发出入住告知书 30 日内签订《公共租赁住房租赁合同》。未按期签订合同的，视为自动放弃本次申请配租。

（八）集中配租管理。用人单位统一申请公共租赁住房的，按照单体建筑以栋或单元为主实行集中配租管理。

七、规范管理

（一）产权管理

政府投资建设的公共租赁住房，由政府成立公共租赁住房建设管理机构或者委托运营单位实施建设、持有产权和经营管理。

（二）合同管理

1. 合同签订期限不超过 5 年。由公共租赁住房运营管理机构按照租赁合同示范文本与承租人、用人单位签订租赁合同。

2. 租赁合同应当明确下列内容：

（1）合同各方主体相关情况；

（2）房屋的位置、户型、面积、结构、附属设施和设备状况；

（3）房屋用途和使用要求；

（4）租赁期限；

（5）租金及其支付方式；

- (6) 房屋履约保证金;
- (7) 房屋使用及修缮;
- (8) 合同变更、解除、终止情形;
- (9) 房屋腾退及验收;
- (10) 用人单位相关职责;
- (11) 违约责任及争议解决办法;
- (12) 其他约定。

3. 承租人签订租赁合同时，一次性交纳履约保证金。公共租赁住房申请人按 1 年的租金标准交纳，廉租住房申请人按半年的租金标准交纳。租赁合同期满或终止，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。

4. 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。

(三) 租金管理

1. 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。经测算，根据沧源县经济社会发展情况，乡镇廉租住房租金团结、勐省、糯良、勐角、芒卡、班老、班洪、勐来、单甲为 1.5 元/平方米/月，县城廉租住房租金为 2 元/平方米/月；乡镇公共租赁住房租金团结、糯良、芒卡、班老、班洪、单甲为 3

元/平方米/月,勐省、勐来、勐角为 4 元/平方米/月; 县城公共租赁住房租金为 5 元/平方米/月。

2. 承租人应按月或季度缴纳租金,签订合同时即交纳租金和租房保证金。有工作单位的,可由用人单位统一从承租人工资收入划扣收取租金,或从承租人住房公积金帐户中支付,提取办法由市住房公积金管理委员会确定。

(四) 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,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、通讯、数字电视、物业服务等相关费用。

3. 承租人应当每两年向申请地住房城乡建设部门申报住房、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。自行添置设施的,退出住房时不予赔偿。因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. 公共租赁住房产权单位应当建立专项维修基金用于住宅共用部位、共用设施设备保修期后的大修、更新和改造,确保共用部位和设施设备处于良好状态。

7. 配建的公共租赁住房纳入对应住宅项目统一实施物业管理；集中选址建设的公共租赁住房由公共租赁住房运营管理机构选聘物业公司进行管理。物业服务费由当地住房城乡建设部门会同物价部门核定，每年向社会公布一次。

(五) 退出管理

1. 合同期满，承租人应退出公共租赁住房，并结清房屋租金、水、电、物业等相关费用，原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。需要续租的，应在租赁合同期满 3 个月前提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同，并对原承租住房享有优先权。

(1) 廉租住房住户的收入水平已超出廉租住房保障范围，但不超出公共租赁住房保障范围的，住房租金改按公共租赁住房标准收取。

(2) 收入水平超过公共租赁住房保障范围的住户，应退出公共租赁住房或按市场标准收取租金。

(3) 承租人通过购买、受赠、继承等方式在申请公共租赁住房地区获得其他住房的，必须腾退租赁的公共租赁住房。

(4) 租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的，必须腾退租赁的公共租赁住房。

2. 承租人有下列行为之一的，应解除租赁合同，并收回承租的公共租赁住房，其申请人和共同申请人 5 年（含）内不得再

次申请，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 倍以上但不超过 3 万元的罚款。

（1）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

（2）转租、出借的；

（3）改变公共租赁住房结构或使用性质的；

（4）承租人无正当理由连续空置 6 个月（含）以上的；

（5）拖欠租金和物业服务费累计 6 个月（含）以上的；

（6）在公共租赁住房中从事违法活动的；

（7）违反租赁合同约定的。

承租人有以上规定的需要退房情形之一的，公共租赁住房所有权人或运营单位应当为其保留一定的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其它住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

（六）出售管理

1. 销售原则。公共租赁住房实行“先租后售”，租赁未满 1 年的，不得出售；租赁满 1 年的，由县人民政府提出出售方案，

经市住房城乡建设部门会同发展改革、国土、财政、监察等部门审核，报市人民政府批准后按比例出售。销售比例按该项目住宅建筑面积的 40% 进行销售。

2. 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交纳租金的家庭，可自愿申请购买所租住的公共租赁住房。符合条件的申请人经审核、公示、轮候等程序后，由当地住房城乡建设部门会同发展改革、财政部门批准销售。

3. 销售价格。公共租赁住房销售价格实行政府指导价管理，不以盈利为目的，综合考虑住户承受能力、开发建设成本等因素确定价格。按成本价格销售，经县人民政府审定后报市人民政府批准。

4. 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、赠予，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出售价差补缴城镇基准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，不得再次申请租赁公共租赁住房。

（七）配套设施管理

1. 公共租赁住房配建的商业设施、公共设施设备及场所等，由公共租赁住房运营管理机构经营管理。

2. 出售配套商业设施的，由公共租赁住房运营管理机构综合考虑还款资金、市场状况和运营成本等因素，制定销售方案，确定销售价格，报当地政府批准实施。

（八）政企共建管理

1. 政企共建、企业投资建设的公共租赁住房，按照约定明确产权比例进行经营管理，并接受当地住房城乡建设主管部门的指导、监督。房屋权属登记部门办理房屋所有权证时，应当注明“公共租赁住房”和产权比例。

2. 政企共建、企业投资建设的公共租赁住房，转让公共租赁住房产权时，依法办理相关手续，并报当地住房城乡建设主管部门备案。转让后不得改变原土地和房屋的性质、用途，以及配套设施的规划用途。

3. 政企共建、企业投资建设的公共租赁住房，按照本实施方案规定进行规范管理，可以优先向本企业符合条件的职工配租，并报当地住房城乡建设部门备案。多余房源由政府进行分配。

八、保障措施

（一）加强组织领导。县人民政府成立由分管领导任组长，住建、发改、财政、民政、监察、审计、人力资源社会保障、公安、税务、工商、金融、住房公积金、乡镇人民政府等部门主要

负责人为成员的公共租赁住房分配管理工作领导小组，下设办公室在住房城乡建设部门，全力做好公共租赁住房准入审核、配租配售、退出执行和监督管理工作。

（二）明确职责分工。住房城乡建设部门为总牵头部门，负责公共租赁住房申请、审核、公示、轮候、配租、退出等监督管理工作，负责审核住房情况；发改部门负责核定公共租赁住房租金标准；民政部门负责审核城镇低收入情况；人力资源和社会保障部门负责审核社保缴纳情况及城镇中等偏下收入情况；公安交警部门负责审核户籍和车辆拥有情况；工商部门负责审核个体工商户注册登记情况；税务部门负责审核纳税情况；财政部门负责监督公共租赁住房租售收入使用情况；城投公司负责公共租赁住房建设融资工作，加强资产、债务和质量安全管理，确保房屋按质按量交付使用；审计部门负责对公共租赁住房租售收入及履约保证金管理情况、配套设施租售收入、专项维修资金的归集及使用等情况进行审计；住房公积金部门负责审核公积金缴纳情况；金融部门负责对配售对象提供信贷支持；社区、乡镇人民政府、用人单位负责做好公共租赁住房的申请受理、入户调查，协助运营管理机构做好入住审核、配租公示、租金收取、后续管理等工作；监察部门负责监督公共租赁住房租赁、运营、管理过程中的阳光操作运行。

（三）设立管理机构。县人民政府设立专门的公共租赁住房

建设运营管理机构，配备专职人员，加强对公共租赁住房的建设、运营和管理工作，建立公平、规范的管理机制。公共租赁住房按照分级管理原则由县级主管部门总体监管，由乡镇按照属地原则具体进行管理。乡镇公共租赁住房的申请和入住由乡镇严格按照有关规定审核、办理和管理，并负责房屋日常维护和管理、房租的收取以及对房屋的大检大修。乡镇要指定专人负责公共租赁住房的管理和租金收取，租金按月统一收齐后上交县财政。县城的公共租赁住房由住房和城乡建设局房管股具体负责收缴后每月上交县财政。

（四）实行并联会审。设立专门场所，建立公共租赁住房准入审核配租联动机制，由社区、乡镇人民政府、住房城乡建设、民政、人力资源和社会保障、住房公积金、公安、税务、工商等部门安排专人进驻，对公共租赁住房申请人准入资格进行一站式集中受理、并联审核。

（五）完善债务清偿机制。县级审计部门牵头，财政、住建、城投公司配合，对全县保障性住房建设当中形成的政府债务进行清理，制定有效的偿债机制化解政府债务风险。

（六）强化监督管理

1. 县人民政府建立住房保障管理信息系统，完善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。在同等路段上3年进行一次经济动态调整，并向

社会公示。

2. 住房城乡建设部门监督运营机构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，承租人和购房人的申请、审核、轮候、配租以及违法违约情况等有关信息。定期组织对承租人履行合同情况进行监督检查。

3. 政府投资建设的公共租赁住房及配套设施租售收入实行收支两条线专户管理，专项用于偿还贷款、日常维护和运营管理。公共租赁住房租金收缴及使用情况定期进行公示，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。

4. 公共租赁住房履约保证金实行专户管理，确保资金安全。保证金利息收入统筹安排用于公共租赁住房维修、维护和管理等支出。

5. 公共租赁住房的建设、租赁、运营和监督管理等工作接受社会监督。有关部门接到对违法违纪行为进行检举和控告的，依照各自职责及时核实，妥善处理。

6. 承租人隐瞒或伪造住房、收入等情况，骗取公共租赁住房的，解除租赁合同，收回房屋，不得再次申请。对出具虚假证明材料的单位和个人，由住建部门提请有关部门依法依规追究相关责任人员的责任。

7. 房地产中介机构违规代理出租、转租公共租赁住房的，由相关部门按照规定予以处理。

8. 国家机关和运营机构工作人员在公共租赁住房建设、租赁、运营、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任。

九、其他

（一）本方案由沧源佤族自治县住房和城乡建设局负责解释。

（二）本方案自 2019 年 4 月 1 日起施行。本方案仅适用于自 2019 年 4 月 1 日以后审核入住公共租赁住房的对象，不涉及在此之前已分配入住的对象。

沧源佤族自治县住房和城乡建设局
2019 年 4 月 23 日