

登记编号：楚府登 10 号

第 2 号

《南华县集体林地林木流转管理办法（试行）》已经 2011 年 7 月 5 日县十五届人民政府第 25 次常务会议讨论通过，现予公布，自公布之日起施行。

2011 年 7 月 25 日

南华县公共租赁住房管理实施细则

第一条 为规范公共租赁住房管理，根据《南华县保障性住房管理办法》，制定本细则。

第二条 公共租赁住房可以家庭、单身人士、多人合租的方式申请：

（一）以家庭申请的，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、抚养关系的共同居住生活人员为共同申请人；

（二）单身人士申请的、本人为申请人，未婚人员、不带子女的离婚或者丧偶人员、独自进城务工或者外地独自来本县工作人员可以单身人士申请；

（三）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。

第三条 申请公共租赁住房保障人员，应当符合下列条件：

申请人应当年满 18 周岁，在城镇有稳定职业和收入来源，具有租金支付能力，符合规定收入限制的无住房人员、家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米的住房困难家庭、大中专院校及职校毕业后就业和进城务工及外来务工的无住房人员。

第四条 有稳定职业是指：在城镇与用人单位签订 1 年以上劳动合同的云南省籍农业转移人口或者外来务工，且连续缴纳 6 个月以上社会保险费或者住房公积金的人员；与用人单位签订 3 年以上劳动合同的非云南省籍外来务工，且连续缴纳 6 个月以上社会保险费或者住房公积金的人员；连续缴纳 6 个月以上社会保险费且在城镇居住 6 个月以上的灵活就业人员和个体工商户；退休人员（只能在户口所在地申请）；国家机关、事业单位在编工作人员。社会保险费、住房公积金的缴纳时限从申请之日起往前计算。

收入限制标准是指：单身人士月收入不高于 2975 元，超过 2 人的家庭人均月收入不高于 2975 元。县人民政府根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数等因素的变化定期调整，并向社会公布。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。

无住房是指：申请人和同住人在本县县城规划区内无私有产权住房（私有产权住房包括已签订购房合同但未取得产权证的房屋），未承租廉租住房，且申请之日前3年内在城镇未转让过住房。

住房困难家庭是指：在县城规划区内人均住房建筑面积低于13平方米的南华县城镇家庭；建筑面积按房屋权属证书记载的面积计算；有多处住房的，住房建筑面积合并计算；家庭人口按户籍人口计算。

第五条 公共租赁住房申请人既可以在户口所在地申请，也可以在工作地申请，但不得在两地都申请，且每个申请人和申请家庭只能申请1套公共租赁住房。

申请人在申请公共租赁住房时应当签署承诺书，对所提供材料的真实性、按时交纳租金、按照规定使用和退出、配合监督检查、家庭情况发生变化及时申报等事项作出承诺。

第六条 申请公共租赁住房，应当提供下列材料：

（一）申请书和云南省公共租赁住房申请表。

（二）签署申请公共租赁住房承诺书。

（三）身份证明和常住人口证明：本县户籍的申请人和共同申请人出示居民身份证和户口簿原件，提交复印件；非本县户籍的申请人和共同申请人出示居民身份证和户口簿原件，提交居民

身份证和户口簿复印件及工作单位或者村委会（社区）的常住证明。

（四）家庭成员婚姻状况证明：已婚的出示结婚证原件，提交复印件；离婚的出示离婚证、离婚协议或者法院判决原件，提交复印件；未婚的提交婚姻登记机关出具的未婚证明。

（五）工作、收入、社会保险证明或者住房公积金缴费证明：签订劳动合同的，出示劳动合同原件，提交劳动合同复印件及用人单位出具的收入证明和住房公积金缴费证明、社会保险经办机构出具的社会保险缴费证明；个体工商户提供营业执照、税收缴纳证明和社会保险经办机构出具的社会保险缴费证明；国家机关、事业单位退休人员由原工作单位出具退休和收入证明，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；国家机关、事业单位、大学生村干部等在职人员由所在单位出具收入证明和住房公积金缴费证明；灵活就业人员，由申请人就业单位出具并经现居住地村委会（社区）审核的工作证明和收入证明、社会保险经办机构出具社会保险缴费证明；大中专院校、职校毕业生、新就业人员提供毕业证和就业证明、收入证明、社会保险经办机构出具社会保险缴费证明。

共同申请人有工作的，应当按照上述规定提供收入证明；无工作的由户籍所在地村委会（社区）或者乡（镇）人民政府出具证明。

（六）申请人及家庭成员住房情况证明及入户调查表：拥有房屋产权的，需提供房屋所有权证或者产权证明，面积按产权证上的使用面积计算；无房、租房申请人需提供无房产证明、房屋租赁协议。

（七）保证人担保材料：有工作单位的，由工作单位作为保证人出具担保书；无工作单位的，由公共租赁住房所在地村委会（社区）作为保证人出具担保书；属本县户籍且有稳定收入或者拥有自有产权房屋的自然人也可以作为保证人。

（八）非本县户籍的申请人需提供未在户籍所在地承租廉租住房、公共租赁住房的证明材料。

（九）县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）认为需要提供的其他材料。

第七条 申请公共租赁住房，按照下列程序办理：

（一）初审：申请人将相关信息填写后的云南省公共租赁住房申请书送本人所在村委会（社区），村委会（社区）应当自收到申请之日起 30 日内进行入户调查，对其填写的相关信息进行初步审查，经审查情况属实并符合本细则规定准入条件的，由经办人、负责人提出初审意见并签字盖章后将初审结果予以公示，公示期为 15 日，经公示无异议或者异议不成立的，进入审核程序。

（二）审核：申请人将经初审的云南省公共租赁住房申请书送交公安派出所、乡（镇）人民政府审核后转送县民政、人社、

工商、房屋产权登记机构等相关部门，各相关部门应当及时对其户籍、家庭人口、居住处所、收入、财产、社会保险缴纳等相关情况进行审查并将申报材料统一报送县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）。

（三）复审、公示：县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）对申请材料进行复审，经复审符合条件的予以公示，公示期限为 15 日，对经公示无异议或者异议不成立的，作为公共租赁住房保障对象进行登记；对公示对象有异议的，县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）接受实名举报，并在 10 个工作日内完成核查；对经公示无异议或者异议不成立的，作为公共租赁住房保障对象登记。

经审核，不符合规定条件的，由县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）书面通知申请人并说明理由，申请人对审核结果有异议的，可以向县住房和城乡建设局申诉。

（四）轮候：对符合公共租赁住房保障条件的申请人，由县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）将其登记在轮候库中等待配租；已通过廉租住房资格审核正在轮候的家庭，可以直接到县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）申请轮候公共租赁住房。

第八条 有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房：

（一）申请之日前 3 年内在就业地或者户籍所在地有房产转让行为的；

（二）征收个人住宅，被征收人不符合公共租赁住房保障条件的；

（三）已享受福利分房、廉租住房实物配租、住房租赁补贴和经济适用住房等保障性住房政策的家庭。

第九条 通过抽签领到租赁凭证的，按照租赁凭证上的日期，携带本人身份证、租赁凭证到指定地点签订《云南省公共租赁住房租赁合同》。

未在规定时间内签订租赁合同的，视为自动放弃，本次配租申请作废，但可以重新申请，申请时间按重新申请之日计算。

第十条 公共租赁住房租赁合同一般包括下列条款：

- （一）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （二）房屋用途和使用要求；
- （三）租赁期限；
- （四）租金及支付方式；
- （五）房屋维修责任；
- （六）违约责任及争议解决办法；
- （七）保证人责任；
- （八）其他约定。

第十一条 承租人在房屋交付前，需按规定交纳履约保证金，保证金按不低于3个月租金标准一次性交纳，并提供履约保证人，以保证租赁合同的正常履行。租赁合同期满或者终止，无违

约行为的全额退还保证金本金；有违约行为的，从保证金中抵扣应承担的相关费用或者由保证人承担连带责任。

第十二条 承租人在租赁期间保证人发生变化的，承租人和原保证人应及时向县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）申请变更保证人。

承租人在租赁期限内死亡的，其家庭成员（共同申请人）可以按照原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，重新签订租赁合同，租赁期限按原合同剩余时间计算。

第十三条 公共租赁住房租金按建筑面积计算、按年度收取，承租人拖欠租金和其他费用的，按照租赁合同约定通报其所在单位和保证人，由保证人承担连带责任。

第十四条 县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）负责公共租赁住房管理、维修工作，安排资金用于公共租赁住房共用部位设施、设备保修期后的维修、更新和改造，确保房屋住用安全。

县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）委托专业物业管理服务公司负责公共租赁住房的房屋使用、维护和住房住用安全情况检查等物业服务工作，对物业管理服务合同履行情况进行监督。物业管理服务费实行动态调整，并向社会公布。

第十五条 公共租赁住房承租人应当遵守以下规定：

（一）遵守租赁合同约定的各项规定，按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、通讯、电视、物业服务等相关费用；

（二）公共租赁住房仅限用于自住，不得出借、转租或者闲置；

（三）合理使用房屋，不得擅自进行装修装饰，不得改变住房结构和用途；

（四）遵纪守法，不得在承租的公共租赁住房内从事违法活动；

（五）遵守小区物业管理规定。

第十六条 租赁合同期满，承租人应当退出公共租赁住房；需要续租的，应当在租赁合同期满 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。

承租人在租赁合同期满或者终止后，不符合租住条件但暂时无法退出的，给予 3 个月过渡期，过渡期内按公共租赁住房租金的 1.5 倍计收租金；承租人通过购买、获赠、继承等方式在主城区获得住房，且达到政府公布的人均住房面积标准的，应当退出公共租赁住房。

承租人退出公共租赁住房，应当结清房屋租金及水、电、气、物业管理等相关费用；原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应当恢复、修理或者赔偿。

第十七条 公共租赁住房实行动态管理，各村委会（社区）、乡（镇）人民政府、县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）应当设立专门表册，建立公共租赁住房动态档案和公共租赁住房保障信息系统档案。

县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）有权组织对承租人的租住资格进行抽查复核，承租人应当予以配合；经抽查不符合条件的，取消公共租赁住房保障资格。

第十八条 县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）应当组织对公共租赁住房保障家庭的资格进行抽查复核及履行租赁合同约定的情况进行监督，有关单位和个人应当予以配合。在监督检查中，县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）有权采取以下措施：

（一）可以由 2 名以上工作人员持工作证明，在至少 1 名成年家庭成员在场的情况下，进入公共租赁住房检查房屋使用情况；

（二）经抽查不符合条件的，取消公共租赁住房保障资格；

（三）对违法违规行为予以制止并责令改正。

第十九条 公共租赁住房分配、使用和管理工作的坚持公开、公平、公正原则，并接受纪检监察、新闻媒体及社会各界的监督。任何单位和个人均有权对违反本细则规定的行为进行检举和控告。有关部门接到检举和控告后，应当依照各自职责进行处理。

第二十条 教育、卫生、林业等部门建设的公共租赁住房，参照本细则优先向符合条件的本部门职工配租，并将配租结果报县住房和城乡建设局（保障性住房建设管理中心）备案。

第二十一条 本细则自公布之日起施行。