南华县人民政府关于印发南华县公共

租赁住房理办法的通知

南政规〔2023〕4号

各乡镇人民政府，县直各部门（单位）：

《南华县公共租赁住房管理办法》已经2023年12月20日十八届县人民政府第38次常务会议审议通过，现予公布，自2024年2月1日起施行。

南华县人民政府

2024年1月1日

（此件公开发布）

南华县公共租赁住房管理办法

第一章　总　则

第一条　为进一步规范公共租赁住房和廉租住房并轨运行管理工作，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国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）等相关规定，结合全县实际，制定本办法。

第二条　公共租赁住房的规划、建设、准入、运营、使用、退出及其监督管理，适用本办法。

第三条　本办法所称公共租赁住房（以下简称“公共租赁住房”），是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房，包括廉租住房。

第四条　公共租赁住房规划、建设、使用和管理工作遵循“政府主导、社会参与、统筹规划、分块实施、多方建设、保障基本、强化监督、政策扶持、准确定位、分级定租、严审准入、公开公正”的原则。

第五条　县住房城乡建设部门负责本行政区域内的公共租赁住房管理工作。

县发展改革、教育体育、公安、民政、财政、人力资源和社会保障、自然资源、生态环境、卫生健康、审计、税务等部门按照各自职责分工，做好公共租赁住房建设和管理工作。

第二章　规划建设

第六条　公共租赁住房建设规划和年度建设计划由县住房城乡建设部门会同县发展改革、自然资源、财政、生态环境等部门，结合本县经济社会发展状况、县城总体规划、产业发展、人口情况以及公共租赁住房的需求进行编制，报县人民政府批准。

第七条　新建公共租赁住房项目选址由县住房城乡建设部门会同县发展改革、自然资源、生态环境等部门，依据县城总体规划、近期建设规划和产业布局，充分考虑租赁对象就业和生活要求，按照“均衡布局、交通方便、配套完善、环境宜居”原则进行规划布点，尽可能安排在交通便利、公共设施齐全的区域。

第八条　公共租赁住房建设用地规模根据公共租赁住房年度建设计划确定，县自然资源部门应将其纳入年度建设用地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，做到优先保障供应。

新建公共租赁住房单套建筑面积以40至50平方米的户型为主，最大面积不超过60平方米。

第九条　政府投资建设的公共租赁住房建设用地实行无偿划拨供应，其他方式投资的公共租赁住房建设用地采用出让方式有偿使用。收回土地使用权的国有土地和政府储备土地可优先安排用于公共租赁住房建设。鼓励支持企业利用存量土地建设公共租赁住房。

第十条　公共租赁住房建设应当积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省地、节水、节材及环境保护，提高住宅建设的整体水平。

第十一条　务工人员集中的用工单位（教育系统、卫健系统、各乡镇）和工业园区，可利用存量土地投资建设公共租赁住房，面向本系统本单位的务工人员和园区就业人员出租。

第三章　房源筹集

第十二条　公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

（一）政府和社会投资新建、改建、改造的住房；

（二）政府和企业合作按照“政企共建”方式建设的住房；

（三）政府面向市场购买或长期租赁的住房；

（四）在商品住宅小区中按规定配建的住房；

（五）社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

第十三条　公共租赁住房产权按“谁投资、谁所有”的原则确定。政府投资建设的，房屋产权归政府所有；政府和企业共同投资建设的，产权归政府和企业所有，双方产权占有比例根据投资比例确定；房地产开发项目中配建的，产权归开发建设单位所有。

第四章　资格准入

第十四条　申请公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）在县城建成区内无房屋或房屋建筑面积低于20平方米/人；

（二）家庭人均月收入在5000元以下；

（三）家庭拥有车辆购置价格原价不超过20万元（运营车辆除外）；

符合以上条件的同时，还应符合下列条件之一：

1.在南华县享受民政部门最低生活保障的家庭；

2.属于南华县机关或企事业单位职工（含退休职工）；

3.在县城建成区灵活就业的现役军人、退役军人（含三属，即烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）、优抚对象、残疾户、患重大疾病家庭、失独家庭等；

4.在县城建成区有稳定工作的务工人员；

5.在县城建成区范围内开展生产经营活动的个体工商户；

6.县人民政府引进的各类人才（参照南华县出台的人才引进相关政策文件执行），异地来南华县城挂职干部、支教教师、支医医生；

7.受灾群众、棚户区改造居民、移民搬迁、县级重点项目房屋被征收对象等无房或住房困难的特殊家庭。

第十五条　一个家庭或者单身人士只能申请租赁一套公共租赁住房，以公安部门核发的户口簿为依据，一本户口簿认定为一户。夫妻双方没有登记在同一户口簿的，以申请人户口簿上的家庭成员加上配偶，也可二本证合并认定为一户。

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。以家庭为单位申请公共租赁住房的，需要确定一名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人，共同申请的家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或扶养关系。

第十六条　公共租赁住房的申请人应当如实申报家庭住房、收入和财产状况等，并对申请材料的真实性负责，书面同意县保障性住房建设管理中心核实其申报信息。

第十七条　有下列情况之一的，不得申请公共租赁住房：

（一）申请人本人或家庭成员已经承租保障性住房的；

（二）申请人自申请前1年内在县城区有转让（包括出售、赠与、分割等）自有房屋行为的；

（三）申请人不配合有关部门对其住房、收入、财产状况等进行调查，不提供有关证明材料或者提供虚假证明材料的。

第十八条　申请公共租赁住房应提交以下材料：

（一）南华县公共租赁住房申请书；

（二）申请人及家庭成员的身份证和户口簿复印件、婚姻状况证明材料，申请人及家庭拥有车辆的，还需提交车辆发票证明材料；

（三）工作单位提供的收入证明或经县人力资源和社会保障部门备案的劳动合同、营业执照、纳税证明，社会保险缴费证明，人才市场提供的大中专毕业生有关证明，城镇低收入住房困难家庭需提供享受城市居民最低生活保障待遇证明材料，就业人员提供近三个月工资发放流水或者工资发放凭证；

（四）申请人所在单位或者乡镇人民政府、房屋产权管理部门出具的住房情况证明；

（五）在县城建成区灵活就业的现役军人、退转军人（含三属，即烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）、优抚对象、残疾户、患重大疾病家庭、失独家庭等要提供有效证明材料；

（六）县保障性住房建设管理中心根据不同申请人情况，要求提供的其他材料。

第十九条　公共租赁住房申请及办理应经过以下程序：

（一）申请：申请人向县保障性住房建设管理中心领取并如实填写《南华县公共租赁住房申请书》，提交相关材料。

（二）审核：申请人将申请材料报送所在村（社区）或者工作单位进行初审，初审合格后，分别经户籍所在地派出所、乡镇人民政府、不动产登记中心、车辆管理部门、民政部门、市场监督管理部门审核，完成前述审核后，由县保障性住房建设管理中心进行复审并登记。

（三）公示：经审核，对符合申请条件的申请人，县保障性住房建设管理中心在县人民政府网站及户外公示栏进行不少于15日的公示。公示无异议或者异议不成立的登记为公共租赁住房轮候对象，向社会公开。

第五章　配租管理

第二十条　每年集中申报1至2批，公共租赁住房房源确定后，县保障性住房建设管理中心制定配租方案（包括：房源的位置、数量、户型、面积、租金标准和供应对象范围），向社会公布。

第二十一条　登记为公共租赁住房配租对象的申请人，按照申请的时间段、房源及户型面积抽签配租，获得配租的申请人领取配租确认通知书。配租结果在县人民政府网站及户外公示栏上公布。

第二十二条　对参加配租抽签未能获得配租的申请人，从清退回来的房源中逐一对应轮候顺序进行配租。

第二十三条　领取配租确认通知书的申请人应按照要求时限签订《南华县公共租赁住房租赁合同》，未按期签订合同的，视为自动放弃，本次名额、指标作废。

第二十四条　县人民政府引进的特殊专业人才、行政区域内符合条件的残疾户和老年人、在本辖区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见义勇为人员等，符合公共租赁住房条件的，应当优先配租。

第六章　租赁管理

第二十五条　公共租赁住房租赁合同期限为3年，每年定期缴纳租金，每3年续租审核1次。租赁期满需要续租的，承租人应当在租赁合同期满前3个月内提出申请。县保障性住房建设管理中心会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，继续签订租赁合同，不符合条件的，书面通知并说明理由，承租人应及时办理退租退房手续。

第二十六条　公共租赁住房租金及相关费用收取实行差别化管理。

由县保障性住房建设管理中心管理的公共租赁住房小区，租金按3.5元/平方米/月收取；押金按1000元/户收取；物业管理费收取标准为0.5元/平方米/月（电梯房小区0.8元/平方米/月）；承租人原为廉租住房（2014年以前）分配入住的，续租审核属低保、残疾、退转军人（含三属）、脱贫监测对象、重大疾病的家庭，租金收取按1.5元/平方米/月收取。

由其他部门管理的公共租赁住房可适当低于该标准，具体由各行业各部门确定。

第二十七条　公共租赁住房的租金可以从承租人住房公积金个人账户中提取支付，提取的金额不得超过租金金额，由承租人自行报县住房公积金管理中心审批。

第二十八条　公共租赁住房只能用于承租人家庭居住，不得出借、转租、闲置或用于其他经营活动。申请人在租赁期限内死亡或有正当理由需要变更申请人的，共同申请人符合公共租赁住房准入条件的，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。共同申请人不符合公共租赁住房准入条件的，及时退出公共租赁住房，暂时不能清退的，过渡期限最长不得超过6个月。

第二十九条　公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位同意。自行加装或添置设备的，退出时不予补偿。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，承租人应承担相应的赔偿责任。

第三十条　租金收入实行“收支两条线”管理，租金由县保障性住房建设管理中心或公共租赁住房管理使用单位执收，直接缴入国库，公共租赁住房的日常维修养护和运营管理费用由县财政部门保障。

第三十一条　承租人应当按时交纳公共租赁住房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务等费用。

第三十二条　县保障性住房建设管理中心或运营管理单位履行下列日常服务和管理工作：掌握住户入住情况，办理入住、退出等相关手续；建立管理档案；开展日常巡查，收集住户的意见和建议，及时了解住户家庭成员的收入、资产、住房变化情况，对住户擅自调换以及转租、转借、转让、空置等违规行为进行调查、核实；收取租金；指导并督促物业服务企业做好公共租赁住房小区的清洁、绿化及配套设备设施的维护、修缮和更新工作等。

第三十三条　集中建设的公共租赁住房小区，由保障性住房建设管理中心或运营管理单位选择专业的物业服务企业进行物业服务管理。

第三十四条　符合续租条件的特殊困难家庭，可书面申请减免年度公共租赁住房租金，不符合续租条件的家庭不纳入当年减免范围。

（一）租金减免对象和标准。1.承租家庭因灾因病、重大变故、失独等，导致当年度家庭人均月收入低于当年度城镇最低生活保障对象认定收入标准的，提出减免申请并提供相应佐证材料，经审批后，可将当年度房租收费标准减半收取。2.与承租人同一户籍且共同居住的家庭成员患重大疾病（符合医保部门确定的疾病目录）、意外事故致残致死，导致丧失劳动能力、无收入来源等其他情况的，承租人或者共同申请人提出免除租金申请并提供相关佐证材料，经审批可免除当年度公共租赁住房租金。

（二）租金减免程序。自减免事由发生之日起1年内，当事人携带相关证明材料向县保障性住房建设管理中心提出书面申请。经所在村（社区）、乡镇、民政、残联、卫生健康、财政等部门审查批准后，由县保障性住房建设管理中心办理减免手续。

第七章　退出管理

第三十五条　承租人退出公共租赁住房需结清房屋租金、水、电、物业等相关费用，承租人在每月15日以前（不含15日）办理退房的按半月收取租金；在每月15日以后办理退房的，房租按整月收取。

承租人腾房后应将房屋钥匙交回住房所有权人，并经运营管理使用单位进行验房，验房合格后，到县保障性住房建设管理中心或者运营管理使用单位退押金及办理相关退房手续。若验房时发现原住房设施有损坏、遗失的，承租人应恢复原状、修理或赔偿；承租人拒绝恢复原状、修理或赔偿的，押金不再退还；拒不恢复原状、拒不修理或拒不赔偿，情节严重的，县保障性住房建设管理中心可依法起诉承租人。

第三十六条　承租人有下列行为之一且拒不整改的，出租人有权解除公共租赁住房租赁合同，收回公共租赁住房并责令承租人补缴所差欠租金，其行为记入个人信用档案，并取消其在5年内再次申请保障性住房的资格：

（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、转借的；

（三）擅自改变房屋结构或者使用性质的；

（四）拖欠租金和物业服务费累计6个月以上；

（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。

第三十七条　经审核不符合续租条件的，县保障性住房建设管理中心或运营管理使用单位应当及时进行清退。责令期满不腾退公共租赁住房，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，公共租赁住房的所有权人或其委托的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。

第八章　维修管理

第三十八条　承租人应管护好各自租赁的公共租赁住房室内配套设施，包括：墙面、水龙头、电灯、开关、电源插座、便盆、沐浴器、洗菜盆及配件、洗脸盆及配件、室内门窗、锁及玻璃、窗户纱窗、灶台、楼地面（室内地板）、室内电线、空气开关、阳台护栏、地漏、烟道等设施。

第三十九条　承接公共租赁住房管理的物业管理企业负责公共物业及配套设施的维修养护、保养；对水塔清淤、消毒；负责上水增压设备的保养、维修；负责楼道灯、路灯的维修更换；负责消防设施维护、管理；路网养护管理；负责交由管理单位管理的围墙、护栏、停车场或因管理不善造成的公共财物损坏部分的维修及枯死的绿化树、草坪补植及消防设施管理和使用。

第四十条　县保障性住房建设管理中心或运营管理使用单位负责以下设施设备的维修维护：屋面及防水、厨房、卫生间防水、雨棚防水、水塔、外墙体、楼顶门、楼道及扶手、楼地面、室外主供水管、主排水管、室外雨落管、室外排污管道疏通、化粪池清掏、主供电线路、公共配电设施维修、电梯维护、消防设施维修及更换。

第九章　监督管理

第四十一条　县保障性住房建设管理中心应当建立公共租赁住房档案和数据库，详细记载规划、计划、建设和住房使用、运营等情况及承租人的申请、审核、轮候、租赁、退出和违法违约情况等有关信息。

第四十二条　公共租赁住房的规划、建设、租赁、运营和监督管理等工作接受社会监督，任何组织和个人有权对违反本办法的行为进行举报、投诉。有关部门接到违法违纪行为举报的，应当依照各自职责及时核实、处理。

第四十三条　公共租赁住房建设、管理、运营等情况接受审计部门审计。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。

第四十四条　申请人出具虚假证明材料的，有关部门依法追究相关单位和人员的责任。

第四十五条　房地产经纪机构及经纪人员违规代理出租、转租、出售公共租赁住房的，由有关部门按照相关规定予以处理。

第四十六条　国家机关工作人员在公共租赁住房租赁、运营、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的，依法追究责任。

第十章　附　则

第四十七条　由教育系统、卫健系统、工业园区管理的公共租赁住房，可以优先向职工（员工）配租，具体由各行业各单位制定配租及管理方案并报县保障性住房建设管理中心备案，备案通过后，具体组织实施。

第四十八条　本办法自2024年2月1日起施行。2013年7月19日公布的《南华县保障性住房管理办法》（南华县人民政府公告第1号）、2013年7月25日公布的《南华县公共租赁住房管理实施细则》（南华县人民政府公告第2号）和2013年7月25日公布的《南华县廉租住房管理实施细则》（南华县人民政府公告第3号）同时废止。