



南华县人民政府关于印发南华县保障性 租赁住房管理实施办法的通知

南政规〔2024〕1号

各乡镇人民政府，县直各部门（单位）：

《南华县保障性租赁住房管理实施办法》已经十八届县人民政府第55次常务会议审议通过，现予公布，自2025年2月1日起施行。

南华县人民政府
2024年12月31日

（此件公开发布）



南华县保障性租赁住房管理实施办法

第一章 总 则

第一条 为进一步推进我县住房保障工作，规范保障性租赁住房管理，完善住房保障体系，解决好城镇新市民、青年人等群体住房困难，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办〔2021〕22号）、《云南省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（云政办发〔2022〕11号）、《楚雄州人民政府关于印发楚雄州加快发展保障性租赁住房实施方案的意见》（楚政办通〔2022〕29号）等文件的相关规定，结合全县实际，制定本办法。

第二条 保障性租赁住房的规划建设、供应管理、运营管理、监督管理等工作，适用本办法。

第三条 本办法所称的保障性租赁住房（以下简称“保租房”），是指政府提供政策支持，多主体投资建设，面向符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困难群体出租，限定租赁用途、面积和租金标准的保障性住房。

第四条 面向社会供应的保租房也可以面向单位整体出租，由单位配租给本单位符合条件的住房困难职工。企事业单位利用自有闲置土地自建和产业园区配套用地建设的保租房，主要面向本单位、本系统、本园区的群体出租。

第五条 保租房建设应遵循“政府支持、多方参与、供需匹配、属地负责、产城融合、职住平衡、部门联审、安全环保”的原则。

符合条件的保租房项目纳入住房租赁管理服务平台统一管理，享受保租房建设相关配套政策。坚持谁投资、谁所有、谁受益，充分发挥市场机制作用，支持国有企业、民营企业、事业单位等多主体投资、多渠道供给保租房。



县人民政府在土地、财税、金融等方面给予政策支持。鼓励符合条件的房地产开发企业、住房租赁企业等主体参与建设运营管理保租房，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。

第二章 规划建设

第六条 县人民政府负责本行政区域内保租房的统筹推进工作。

县发展改革部门 按照建设主体不同类型对保租房建设项目进行审批、立项或备案，积极争取国家保租房建设补助资金，科学指导管控保租房租金标准。

县财政部门 负责统筹做好保租房建设资金，监督租金收取和使用，支持符合条件的项目积极申请专项债券，会同县税务部门依法落实税费减免政策。

县自然资源部门 负责做好保租房项目规划审批、用地供应及产权登记等工作。

县住房城乡建设部门 负责新建、改建（改造）的保租房项目纳入质量管控体系，提升工程品质，确保工程质量合格安全。会同县财政部门完成年度保租房的监测评价工作，指导保租房产权单位或受委托的运营管理单位做好出租运营等相关管理工作。

县行政审批部门 负责对保租房建设项目进行审批。

县税务部门 负责落实税费减免政策。对利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保租房，取得保租房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。对保租房项目免收城市基础设施配套费。符合《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定的保租房项目，享受有关税收优惠政策。

第七条 保租房源通过新建、改建和改造等方式筹集，坚持“谁投资，谁所有，谁受益”，只租不售。保租房分为宿舍型和住宅型两类，宿舍型应配有卫生间，住宅型应同时配有卫生间和厨房，户型以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，房屋应当进行装饰装修，配备必要的生活设备设施，具备基本入住条件，



满足保租房使用标准。

新建 主要是利用机关企事业单位依法取得的自有土地、产业园区配套用地、新供应国有建设用地和集体经营性建设用地建设，合理配套商业服务设施和公共服务设施，商业服务设施建筑面积原则上控制在建筑总面积的 30% 以下。

改建 主要是利用闲置非居住存量房屋改造建设。经县人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、尊重产权单位意愿的前提下，改建为保租房。改建前要对原有建筑物进行结构安全鉴定，符合安全标准方可实施；用作保租房期间，不变更土地使用性质、不补缴土地价款。

改造 主要是将现有闲置的单位职工住房、单位宿舍等居住存量房屋改造成保租房使用和管理，改造前要对原有建筑物进行结构安全鉴定，符合安全标准方可实施。

改造、改建后的保租房最低运营（使用）年限不得少于 8 年。

新建的保租房项目根据国家适时发布的政策规定进行政策调整。

第八条 新建的保租房建设项目应当按照国土空间规划和城镇住房发展规划要求，充分考虑城市基础设施和交通出行条件，科学合理选址布局。

第九条 改建项目在规划、设计、建设、管理和最小居住面积等方面的相关要求应当符合国家、省、州相关规范和技术标准。改建项目应当为依法取得土地且批建手续齐全的合法建筑，且没有查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押等其他权利限制的，应当依法取得相关权利人书面同意。

改建后的保租房应当确保房屋质量安全，符合给排水、供电、消防安全等相关要求，具备相应的卫生、通风等基本居住条件。厂房、仓储类改建项目应当设立相应安全隔离措施，确保人员居住安全。

第十条 保租房实行项目认定制。利用闲置或存量房屋提升改造的，由县住房城乡建设部门出具保租房项目认定书；非居住



存量土地和非居住存量房屋建设保租房，由县保租房工作领导小组牵头，组织发展改革、行政审批、财政、自然资源、住房和城乡建设等部门联合审查并形成联审意见，符合条件的由县住房和城乡建设部门出具保租房项目认定书。项目单位凭项目认定书到相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防、用水、用电等有关手续，享受有关支持政策。

第十一条 有以下情形之一的，不得申报纳入保租房建设项目：

（一）土地性质为三类工业用地（含三类物流仓储用地）的非居住建筑；

（二）改造、改建房屋土地剩余使用年限低于 8 年；

（三）房屋已列入征收范围；

（四）经认定不符合规定的其他情形。

第十二条 保租房应当完成简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，合理配套商业服务设施，满足日常生活基本条件。

第十三条 新建的保租房项目，建设单位应当在保租房项目竣工备案后 60 日内，申请办理不动产登记相关手续。

第十四条 县住房和城乡建设局（县保租房工作领导小组办公室）应当在项目竣工验收合格后 90 日内，督促指导产权（投资）或经营管理单位将房源信息录入“保障性租赁住房管理系统”（以下简称“系统”），并及时进行房源审核确认。

第三章 供应管理

第十五条 保租房产权单位（运营机构）负责本项目保租房配租方案制定、合同签订、入住退出、日常巡查、隐患排查、信访处理、运营管理工作。

第十六条 认定为保租房的新建项目取得竣工验收备案证明，改造（改建）项目取得《保障性租赁住房项目认定书》完成全装修，合格并符合基本入住条件的可投入供应。

供应方式采取面向社会供应和定向供应相结合的模式。

第十七条 保租房保障对象为在南华县域工作生活的新市民、青年人等群体，具体准入和退出等保障条件由产权单位（运



营机构)结合实际按照“保基本、可负担、可持续”的原则确定。

第十八条 政府、国有企事业单位投资或者持有的保租房可定向供应引进人才、从事基本公共服务人员等群体;产业园区或工业项目配建的保租房,重点解决企业员工居住问题。

第十九条 保租房面向社会供应的新筹集项目,坚持“人才优先”的原则进行配租;面向用人单位整体配租,坚持“公开、公平、公正”原则,一般按以下两个阶段实施:

集中配租阶段。项目达到供应条件后,出租单位发布公告,启动集中配租;集中配租期间应优先保障在本行政区域无房且符合其他准入条件的对象。

常态化配租阶段。集中配租后的剩余房源,实行常态化配租,对符合准入条件的对象实行“先到先租,随到随租”。

配租期间,项目全部或部分户型房源租满且无法满足需求的,实行按申请先后顺序轮候配租,按户型建立轮候名册,并优先保障在本行政区域内无房且符合其他准入条件的对象。

第二十条 个人申请保租房,应当符合下列条件:

(一) 年满十八周岁,且具有完全民事行为能力的公民;

(二) 申请人家庭(未婚为申请人本人,已婚含配偶、未成年子女)在申请租住项目所在建成区内无自有住房或人均住房面积不超过 20 平方米。

(三) 申请人及其家庭成员在南华县未承租公共租赁住房。

第二十一条 单位建成的或定向供应的保租房,申请人应当符合下列条件:

(一) 与本单位建立劳动关系;

(二) 申请人家庭(未婚为申请人本人,已婚含配偶、未成年子女)在申请租住项目所在辖区内无自有住房;

(三) 申请人及其家庭成员在南华县未享受住房租赁补贴、未承租公共租赁住房。

第二十二条 申请保租房,由符合条件的申请人提出申请,配偶及户籍成员为共同申请人,申请人应当如实申报家庭、住房



等相关信息，同时提交下列资料：

- （一）《南华县保障性租赁住房申请表》原件；
- （二）申请人及共同申请人的身份证复印件、户口簿复印件、结婚证复印件或婚姻状况证明材料；
- （三）申请人及其共同申请人所在社区或单位提供的劳动关系证明；
- （四）根据人员类别的不同按要求提供的其他材料。

第二十三条 申请保障性租赁住房，按照下列程序办理：

（一）**申请：**申请人向保租房产权单位或受委托的运营管理单位领取并填写《南华县保障性租赁住房申请书》并提供所需材料，申请材料齐全的，产权单位（运营机构）应当受理；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：**产权单位（运营机构）进行调查审核。产权单位（运营机构）调查审核不了的可以报民政、公安、不动产登记等相关部门进行核实。

（三）**公示：**产权单位（运营机构）对经审核合格的申请人资格在县人民政府门户网站或户外公示栏进行不少于7日的公示，公示无异议或者异议不成立的登记为保租房保障对象，并向社会公开，对不符合条件的，书面通知申请人并说明理由。

（四）**配租：**产权单位（运营机构）对经登记为保租房保障对象进行配租并签订租赁合同。配租结果报县住房和城乡建设局备案。

第四章 合同和租金

第二十四条 产权单位（运营机构）与保障对象应当依法签订书面租赁合同，合同期限原则上不超过3年。需要续租的承租人应在租赁合同期满1个月前向产权单位（运营机构）提出续租申请。已经到期或出现不符合保租房承租条件的，应当依合同约定退出或提前解除终止合同退出。

第二十五条 保租房租金接受政府指导，按照“租户可负担、企业可持续和限高不限低”的原则，由产权单位或运营机构委托



第三方评估机构参照保租房项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估，评估结果报发改部门备案，并向社会公示后实施。租金执行标准最高不超过评估价的90%，年涨幅不超过5%（3年内租金标准不得高于5元/平方米/月）。保租房租金标准根据市场租赁住房租金变化情况，实行动态调整，调整周期原则上不超过5年。租金调整后，租赁合同期未届满的租金按照就高不就低的原则执行。

经批准定向供应、企事业单位利用自有闲置土地自建和产业园区配套用地建设的保障性租赁住房，面向本单位、本系统、本园区职工出租的，租金价格由产权单位或运营机构自行评估确定公示后实施。

产权单位（运营机构）不得违规收取其他费用，不得擅自提高或变相提高租金。不得以一次性收取租赁期限内全部租金或以超长期限合同等形式以租代售、变相销售。

承租人负责支付由其使用保租房所产生的物业服务费、水电燃气费、网络宽带租用费等费用。

第二十六条 通过购买、获赠、继承等各种方式在所承租建成区获得住房，且人均住房面积超过20平方米，暂时无法清退保租房的，由本人提出申请，经产权（投资）或经营管理单位审核同意，可给予承租人6个月的过渡期，租金收取标准不变。

第五章 运营管理

第二十七条 项目认定期满后，可申请续办认定，继续作为保租房出租，未申请续办认定的将不再享受保租房各项优惠政策。

第二十八条 由教育卫生系统、公安系统、园区企业单位自建，定向供应给本园区、本单位职工的保租房，产权单位可参照本办法设定具体准入条件。在满足本单位、区域内职工住房需求的基础上，有多余房源的，可以供给其他符合保租房承租条件的人群。

第二十九条 项目产权单位（运营机构）对承租人的承租资格和房屋使用情况进行动态管理，每年对不再符合承租条件的予



以退出。

第三十条 租赁合同期满且未续签合同的，承租人应退出保租房。房源腾退后，在“系统”上采取常态化配租，面向社会供应。

第三十一条 承租人有下列行为之一的，取消其保租房承租资格，解除租赁合同，收回保租房，并结算费用。

- （一）租赁期满未提出续租申请的；
- （二）续租申请和动态审核不符合保障条件的；
- （三）拖欠租金及物业管理费拒不缴纳的；
- （四）违反有关法律法规的其他情形。

第三十二条 承租人有下列行为之一的，取消保障资格，且三年内不得再次申请保障性住房。

- （一）转租、转借或擅自调换承租保租房的；
- （二）擅自改变保租房结构或房屋用途的；
- （三）在承租房屋内从事或存在违法违规活动的；
- （四）违反租赁合同约定或信用承诺应当退出承租保租房而拒绝腾退的。

第三十三条 产权单位（运营机构）负责保租房日常服务和管理工作。掌握住户入住情况，负责办理入住、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，对住户转租、转借、转让、调换、空置等违规行为进行调查、核实；承担租金收缴工作；负责小区的清洁、绿化及其配套设施设施的维护、修缮工作；负责落实小区消防安全责任制，定期开展消防安全检查巡查。也可委托物业管理服务公司协助管理。

第六章 监督管理

第三十四条 县住房和城乡建设局应加强对保租房项目各产权单位（运营机构）在项目建设、房源入库、供应配租、运营管理等工作的政策指导、行业监督，不符合规定要求的，要督促整改，发现违法违规行为的，依法依规进行处理。



第三十五条 产权单位（运营机构）应配合县住房和城乡建设局推进保租房信息化管理，完善保租房信息，保证数据的及时性、完整性、准确性，确保保租房管理工作的公开、透明与高效。

第三十六条 定向配租的单位应对本单位符合条件的职工及配租结果的真实性负责。

第三十七条 项目产权单位（运营机构）经查实有下列行为之一的，将注销其保租房项目认定书，追缴已减免税费、奖补性资金和水、电、气、暖已优惠差价等费用，三年内不得建设或运营保租房。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

- （一）取得认定书后，不按规定建设导致不能竣工验收的；
- （二）不按规定出租房源，造成配租对象无法按期入住的；
- （三）擅自提高租金标准、签订租赁阴阳合同的；
- （四）以租代售、变相销售保租房的；
- （五）违规占用或因管理服务工作失责造成重大安全事故的；
- （六）违反其他保租房项目管理规定的。

第三十八条 承租人违反国家有关规定，采取隐报、瞒报或者提供虚假材料等不正当手段，骗取保租房，或者违规使用房屋的，收回所承租房屋，产权单位（运营机构）有权追缴优惠部分租金，自收回保租房之日起5年内不得再次申请保障性住房。造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十九条 未经行业主管部门同意，产权单位（运营机构）以外的其他单位或个人，不得在房地产经纪机构的门户网站、租赁交易平台、租赁交易APP、小程序等发布保租房（含人才公寓）租赁信息。发现上述行为，由行业主管部门依据国家、省、县住房租赁相关政策规定追究相关单位和人员责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

第四十条 全县所有保租房不得上市销售或变相销售，不得违规经营或骗取保障性租赁住房优惠政策。在保租房租赁、运营、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的，依法对相关责任单位及人员追究责任。



第四十一条 保租房建设、运营、管理等情况接受审计部门审计，违法违规收取、贪污、挪用租金收入的，依法予以处理。

第四十二条 县住房和城乡建设局要做好政务公开，加大政务信息公开力度，及时将保障性住房发展计划、项目建设信息、申报认定等进行公开，接受公众查询、咨询和监督。

第七章 附 则

第四十三条 本实施办法自 2025 年 2 月 1 日起施行，由南华县住房和城乡建设局负责解释。