

镇康县人民政府办公室文件

镇政办发〔2019〕36号

镇康县人民政府办公室关于印发《镇康县公共租赁住房分配管理运营工作方案》的通知

各乡（镇）人民政府，县直各办、局，各企、事业单位：

《镇康县公共租赁住房分配管理运营工作方案》已经县人民政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好落实。

镇康县人民政府办公室

2019年6月4日



镇康县公共租赁住房分配管理运营工作方案

为稳步推进全县公共租赁住房分配管理和运营工作，切实做到规范管理并保证分配入住率，根据《临沧市人民政府办公室转发云南省住房和城乡建设厅关于印发云南省推进公共租赁住房分配管理运营工作试点方案的通知》（临政办发〔2016〕147号）和《临沧市住房和城乡建设局转发云南省住房和城乡建设厅关于重申加强公共租赁住房分配管理运营工作紧急文件的通知》（临建发〔2018〕144号）文件精神及要求，结合镇康县实际，特制定本工作方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中全会精神，按照公开、公平、公正的原则，积极探索完善公共租赁住房分配管理运营政策措施，发挥公共租赁住房保障和改善民生的重大作用，不断提高公共租赁住房分配管理水平，进一步改善群众住房条件，实现镇康县住房保障事业可持续发展。

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) 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、分配结果公开透明，确保公平公正。

三、保障范围

(一) 保障对象。在镇康县工作、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：

1. 具有我县城镇户籍；
2. 在城镇稳定就业的我县农业转移人口；
3. 非我县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；
4. 县人民政府规定的其他情形。

(二) 收入条件。

1. 廉租住房保障对象。享受城镇低保的居民视为廉租住房保障对象；

2. 公共租赁住房保障对象。单身人士或家庭人均月收入不高于6000元(月收入不包括津贴、补贴、社会保险费和住房公积金)；

县人民政府引进的特殊专业人才和在申请地工作的全国劳模、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人及县人民政府认定的其他特殊情况住房困难家庭不受收入限制。

（三）住房条件。

申请人和共同申请人在申请地无私有产权住房（私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋），或在申请地人均住房建筑面积低于30平方米的家庭。

（四）存在下列情形之一的不在申请保障范围内。

1. 申请人家庭拥有购买价格（含税）高于20万元人民币的车辆或拥有两辆及以上普通车辆；
2. 申请人家庭拥有大中型客货车或工程机械用车；
3. 申请人家庭成员为企业法定代表人的（不包含个体工商户）。

（五）其他规定。

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、收入条件具体标准，并向社会公布。在优先保障低收入和中等偏下收入住房困难人群的基础上，将公共租赁住房提供给受灾群众、棚户区（含危房）改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋被征收对象等群体作为临时过渡安置住房。

四、申请要求

(一) 申请方式。公共租赁住房可以家庭、个人、用人单位方式申请。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。

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镇康工作人员可以作为个人申请；

3. 用人单位（企业）申请。在镇康当地注册，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县城市建设开发投资有限责任公司（以下简称“县城投公司”）申请公共租赁住房，资料以户为单位报县城投公司、住建、人社、民政、市场监管、公安等相关部门按程序审批。

(二) 申请地点。申请人可在户口所在地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。工作日正常上班时间。

(四) 申请材料。

1. 《云南省公共租赁住房申请书》；
2. 申请人居民身份证复印件和所有家庭成员户口簿复印件；

3. 工作单位提供的工资收入证明、劳动合同或营业执照复印件;
4. 申请人所在单位或者居住地街道办事处(乡镇人民政府)、公安部门、房屋产权管理部门出具的住房情况证明;
5. 申请廉租住房的申请人还应提供城镇低保证明;
6. 县人民政府规定需提交的其他证明材料。

五、审核配租

公共租赁住房要实现申请、审核、分配、管理常态化和规范化。根据房源闲置情况,实行随时受理、批次审核、统一摇号、随机分配。

(一) 申请、受理。申请县城内公共租赁住房的申请人直接向县城投公司提出申请。申请材料符合规定的,应当受理,并登记在册;申请材料不符合规定的,应当及时告知申请人需要补正的材料。

(二) 审核。县城投公司收到申请材料汇总后,按批次报住建、民政、人社、民政、市场监管、公安等部门对申请人进行审核。合格的进行公示,不合格的书面告知申请人并说明理由。

(三) 公示。县城投公司对合格的申请人资格在当地重要公共场所和媒体上进行不少于15日的公示。对公示对象有异议的,县监察、住建部门接受实名举报,并在7日内完成核查。经核查异议成立的,应书面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，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单位如实提交书面材料，重新审核资格。

（五）配租。孤寡老人、残疾人、重点优抚对象、享受最低生活保障的家庭应当优先配租。其他进入轮候库的人员根据收入条件和住房困难程度，本着困难群众优先的原则再进行配租。同时，每年将可分配的三分之一公共租赁住房房源用于解决有住房需求的农业转移进城人口住房问题。配租结果及时在当地媒体公布。

（六）签订合同。领取配租确认通知书的申请人应在收到县城投公司发出确认通知书后 15 日内与县城投公司签订《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。

六、规范管理

（一）产权管理。

政府投资建设的全县（含乡镇）公共租赁住房，由县城投公司进行运营管理并持有产权。

（二）合同管理。

1. 租赁合同签订期限一般为 3 至 5 年。由县城投公司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每户5000元的标准交纳，廉租住房申请人按每户2000元的标准交纳。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。公共租赁住房租金暂定为每月4元/平方米，廉租住房租金暂定为每月2.5元/平方米。县人民政府每年定期向社会公布1次。政企共建、企业投资建设的公共租赁住房租金标准参照县人民政府公布的公共租赁住房租金标准执行。

2. 承租人应按月交纳租金，合同签订日开始计算租金。每月租金必须在次月1日前缴清，从次月2日开始按日租金2‰收取滞纳金。租金缴纳支付方式承租人本着自愿的原则，可采取如下两种方式进行缴费：

方式一：承租人到指定收费点现场缴费。

方式二：承租人通过微信公众号方式支付，采用微信公众号方式支付的，承租人需承担6‰的微信公众号平台交易费。

（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. 在租住期间，承租人住房、收入情况发生变化的应及时向保障房分配办申报，经认定不符合保障房入住条件的，须自觉腾退。未按规定申报的，一经发现，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. 公共租赁住房产权单位应当建立专项维修资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。

6. 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按有关规定选聘物业公司进行管理。物业服务费由县住建部门会同物价部门核定，每年向社会公布一次。

7. 承租人未按期缴纳房屋租金或物业服务费超过3个月以上，由管理部门按规定消除门锁指纹，承租人按规定缴清费用后可补录门锁指纹，承租人需承担门锁指纹补录费，门锁指纹补录费每次100元。

（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，拒不退出的，依法申请人民法院强制执行。

2. 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回承租的公共租赁住房，其申请人和共同申请人 5 年内不得再次申请：

(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 个月以上的；

(5) 拖欠租金和物业服务费累计 6 个月以上的；

(6) 在公共租赁住房中从事违法活动的；

(7) 私自更换，损坏指纹锁的；

(8) 违反租赁合同约定的。

3. 已经按程序分配了公共租赁住房，但因自身原因不按期签订租赁合同及办理入住手续的，以及正常退租的承租人，一年内不再列为保障对象。

(六) 出售管理。

公共租赁住房实行“先租后售”，住房保障部门根据省、市

相关要求，结合本县实际，制定“先租后售”方案，报经县人民政府批示后遵照实施。

1. 销售原则。公共租赁住房按照“先租后售”租赁满 1 年的，由县城投公司会同发改、自然资源、财政、监察等部门提出出售方案，经县人民政府审核，报市人民政府批准后按比例出售。销售比例原则上不得超过公共租赁住房建筑面积的 20%。

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，由县住建（住房保障）部门会同发改、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、城镇基准地价、开发建设成本等因素确定价格。具体销售价格由县物价部门会同住建、财政等部门研究确定，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，一经发现管理部门将无偿收回公共租赁住房。购房人因特殊原因确需出售的，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。

（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，由县城投公司经营管理。

2. 出售配套商业设施的，由县城投公司综合考虑还款资金、市场状况和运营成本等因素，制定销售方案，确定销售价格，报县人民政府批准实施。

七、保障措施

（一）加强组织领导。为确保全县公共租赁住房分配管理运营工作顺利实施，县人民政府成立由县长任组长，常务副县长、分管副县长任副组长，住建、发改、财政、民政、监察、审计、人社、政务服务管理、住房公积金、公安、税务、市场监管、金融机构、各乡（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运营工作领导小组，下设办公室在县城投公司，由县城投公司经理兼任办公室主任，全力做好公共租赁住房准入审核、配租、公示、退出执行和分户归档管理工作。

（二）明确职责分工。住建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；人社、税务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车辆拥有情况；市场监管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

及国家机关公职人员收入情况；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；县城投公司负责县城公共租赁住房的申请、受理、审核、分配等管理工作，提供相关表格资料，组织相关部门进行会审，收集整理相关资料并移送运营单位进行归档；县城投公司授权乡（镇）人民政府负责做好乡（镇）公共租赁住房的申请、受理审核、分配等工作；用人单位负责协助县城投公司做好入住审核、配租公示、租金收取、后续管理等工作。

（三）实行并联会审。设立专门办公场在县城投公司，并建立公共租赁住房准入审核配租联动机制，由监察、财政、住建、人社、民政、住房公积金、公安、税务、市场监管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。

（四）强化监督管理。

1. 县城投公司应当建立住房保障管理信息系统，完善公共租赁住房的保障对象档案，动态监测住房保障对象家庭人口、住房和经济状况变化等情况。

2. 县住建部门应当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、配租以及违法违规情况等有关信息；应当每

年至少组织 2 次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。其他方式建设的公共租赁住房租金收入主要用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

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。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。有关部门接到对违法违纪行为进行检举和控告的，应当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，由县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. 严禁房地产中介机构违规代理出租、转租公共租赁住房，严禁中介机构及个人通过媒体等任何形式发布有关转租、转让、

转借公租房及更换指纹锁等违反公共租赁住房管理的信息。违反规定的由相关部门按相关规定予以查处。

8. 锁具销售安装公司，未经公租房管理机构授权，为公共租赁住房承租人更换门锁、换锁芯、格式化指纹锁程序、设密码的，由相关部门按照规定予以查处。

本方案自发文之日起施行，由镇康县住建局负责解释。原《镇康县人民政府办公室关于印发〈镇康县公共租赁住房分配管理运营工作方案〉的通知》（镇政办发〔2016〕171号）同时废止。

抄送：县委各部委，县人大办、政协办，县法院、检察院，各人民团体，
省、市驻镇康单位，驻镇康军警部队。

镇康县人民政府办公室

2019年6月4日印发
