

曲靖市公共租赁住房管理实施细则

第一章 总则

第一条 为完善曲靖市多层次城镇住房保障体系，规范公共租赁住房管理工作，逐步改善城镇住房困难家庭、新就业职工、外来务工人员的住房条件，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令 11 号）和《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）的规定，结合曲靖市实际制定本细则。

第二条 本市行政区域内的公共租赁住房分配、运营、使用、退出和管理适用本细则。

第三条 本细则所称公共租赁住房，是指政府投资建设，或者政府提供政策支持，由企事业单位等各类主体投资建设的各类共建项目，限定建筑套型面积和租金标准，面向符合条件的城镇住房困难家庭、新就业职工、外来务工人员，实行有限期承租和有偿居住的保障性住房。

第四条 发展公共租赁住房应当遵循政府组织、社会参与，因地制宜、协调发展，统筹规划、分步实施，公开公平、严格监管的原则。

各县（市、区）人民政府负责制定本行政区域内的公共租赁

住房建设规划、年度建设计划，将其纳入城镇住房保障规划和年度建设计划；建立长期稳定的公共租赁住房保障资金筹措渠道；组织公共租赁住房建设；制定公共租赁住房建设支持政策、租赁管理政策，建立健全保障对象准入和退出机制。

第五条 市住房和城乡建设部门负责全市公共租赁住房的指导、管理和监督工作。

县（市、区）住房和城乡建设部门负责本行政区域内公共租赁住房的建设管理工作。

县级以上人民政府发展改革、财政、国土资源、住建、规划、民政、工商、人力资源和社会保障、公安、监察等部门，按照各自职责做好公共租赁住房的有关工作。

街道办事处、乡（镇）人民政府应当做好管辖范围内公共租赁住房的有关工作。

第二章 规划建设和房源筹集

第六条 公共租赁住房建设规划和年度建设计划由住房保障主管部门会同本级发展改革、财政、规划、住建、国土资源等部门编制，经本级人民政府批准后报上级有关部门备案。

第七条 公共租赁住房建设用地以划拨方式供应为主，纳入年度建设用地供应计划，但不占用年度用地计划指标。

第八条 新建公共租赁住房可以采取集中建设和企事业单位

共建的方式建设。集中建设的项目鼓励按照城市综合体方式建设，应综合配套建设，配建相应的生活等配套设施，方便居住、生活和工作。

新建公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第九条 公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房产权实行“谁投资、谁所有”的原则，投资者权益可以依法转让，但不得改变其使用性质，也不得空置。

第十条 公共租赁住房通过新建、回购、配建、改建等多种渠道筹集，公共租赁住房房源主要包括：

（一）政府新建、改建、收购、长期租赁的符合公共租赁住房条件的住房；

（二）企事业单位新建、改建、收购、租用的符合公共租赁住房条件的住房；

（三）其他社会组织投资新建、改建的符合公共租赁住房条件的住房；

（四）闲置的符合公共租赁住房条件的公有住房；

（五）企事业单位、其他社会组织和个人提供的符合公共租赁住房条件的社会存量住房；

（六）在应保尽保前提下，空置的廉租住房经批准的可转为公共租赁住房；

(七) 通过其他渠道筹集的符合公共租赁住房条件的房源。

第三章 申请条件及申请方式

第十一条 申请公共租赁住房，应当符合下列条件：

(一) 年满 18 周岁，具有本地城镇常住户口的中等偏下收入住房困难家庭、单身人士、新就业职工；在城镇有稳定职业 1 年以上的云南省籍或在城镇有稳定职业 3 年以上的非云南省籍农业转移人口或外来务工人员。

(二) 在曲靖市无住房或住房困难人员。

无住房是指：申请人和共同申请人在曲靖无私有产权住房（私有住房包括已签订合同未取得产权证的房屋，下同）且申请之日前 3 年内未转让住房；申请乡（镇）公共租赁住房或各类共建公共租赁住房的，申请人和共同申请人应在申请点无私有产权住房，且申请之日前 3 年内未转让住房。

住房困难是指：人均住房建筑面积低于 13 平方米的家庭。计算方法为：人均住房建筑面积=住房建筑面积÷家庭户籍人口数。（住房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。）

(三) 符合城镇中低偏下收入标准，即月收入不高于国家规定的“个人所得税工资、薪金所得减除费用标准”的 85% 的人员，单身人士月收入不高于 2970 元，多人合租的平均月收入不高于

2970 元。2 人（含 2 人）以上家庭月收入按照不高于 5940 元/月的标准计算。

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。

中低偏下收入标准可由市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进行定期调整，并向社会公布。

（四）未租住公有住房且未享受承租廉租住房和购买经济适用房、限价商品住房。

第十二条 公共租赁住房可以家庭、单身人士、多人合租方式申请。由户主或者委托 1 名具有完全民事行为能力的成员作为申请人，向户籍所在地或者现居住地的街道办事处、有关乡（镇）人民政府提出书面申请。申请人与共同申请的家庭成员间，应当具有法定的赡养、扶养或者抚养关系。

第十三条 外来务工人员申请政府投资建设的公共租赁住房的，暂未交纳社保费用的，可不出具社会保险缴费证明。外来务工人员较多且工作较稳定的企业或单位可向当地住建（房管）部门申请，由本单位担保，申请一定数量公租房，用于解决企业务工人员住房问题，由企业负责统一管理维护并承担有关担保责任。

第十四条 市、县（市、区）人民政府引进的特殊人才，行政区域内符合条件的残疾人和老年人家庭，在行政区域内工作的全国或省部级劳模、荣立二等功以上的复转军人、军队随军家属以及县级以上人民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。

第十五条 符合条件的申请人（包括单身人士和家庭）只能承租 1 套公共租赁住房

（一）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、扶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、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自到曲靖工作的人员可以作为单身人士申请。

（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。

第四章 申请程序

第十六条 申请

申请人提供已填写的公共租赁住房申请表及有关材料向户籍所在地或工作地所属街道办事处（乡镇人民政府）提出申请。

申请材料包括：

(一) 云南省公共租赁住房申请表。

(二) 家庭成员身份证及户口簿复印件。

(三) 婚姻状况证明。已婚人员需提供结婚证书、单身人士提供婚姻登记机关出具的婚姻状况证明。

(四) 工作、收入证明。有工作单位的提供收入证明和劳动合同，个体工商户提供营业执照、纳税证明；未就业的大中专毕业生由人才市场提供证明；社会保险经办机构提供缴费证明；灵活就业人员由现居住地社区出具收入和工作证明。

(五) 住房情况证明。申请人和共同申请人由工作单位或居住地街道办事处（乡镇人民政府）、公安部门出具住房情况证明，住房困难家庭需出具房屋权属证书。

(六) 其他需提供的材料：

1.引进的特殊专业人才由市人力资源和社会保障部门出具引进人才证明；

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；

4.大中专院校及职校毕业生提供毕业证书。

(七) 外来务工人员较多且工作较稳定的企业，但暂未交纳社会保险费，收入和住房及工作年限符合规定的，由单位统一组织申请，申请条件同上，但可不出具社会保险缴费证明。

第十七条 对申请材料提交齐全的，公共租赁住房申请受理点应予以受理，并出具受理凭证，同时应自受理之日起 10 个工

作日内对申请人的家庭、人口、住房状况等进行初审，在5个工作日内将符合条件的申请材料报送县（市、区）住房保障部门，住房保障部门再分送有关部门审核。其中，民政部门审核收入，公安部门审核车辆购置情况，税务部门审核纳税和社保缴纳情况，公积金管理中心审核公积金缴纳情况。各部门在接件10个工作日内应当完成审核，否则视为同意。

对初审不符合规定条件的，有关职能部门应当书面告知申请人并说明理由。

第十八条 县（市、区）住建（房管）部门应对申请人的基本情况进行复审，并于收到申请材料之日起10个工作日内就申请人是否符合规定条件提出复审意见。经审核，对符合租住公共租赁住房条件的，县（市、区）住建（房管）部门应将申请人（含共同申请人）的基本情况在指定的公众媒体或政府网站公示15日。经公示无异议或异议不成立的，进入申请人轮候库；对公示对象有异议的，在10个工作日内完成核查。对复审、公示期间不符合规定条件或有异议调查属实的，应当书面通知申请人并说明理由。

曲靖中心城区公共租赁住房和市本级项目由麒麟区住房保障部门审核后报市住房保障部门终审并进行公示。

第十九条 县（市、区）住建（房管）部门对进入轮候库的申请人发放轮候通知书，并组织摇号配租。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，申请人应主动、及

时向县（市、区）住建（房管）部门如实提交书面材料，重新审核资格。

第二十条 获得配租的申请人，应在收到配租确认通知后的30日内，携带本人身份证原件及配租确认通知书到指定地点签订《云南省公共租赁住房合同》（以下简称租赁合同）。未在规定时间内签订租赁合同的，视为自动放弃，本次申请配租作废，但可重新申请，申请时间按重新申请之日计算。

第五章 租赁管理

第二十一条 合同管理

（一）租赁合同签订期限最短为3年，最长为5年。

（二）租赁合同应当明确下列内容：

- 1.房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；
- 2.房屋用途和使用要求；
- 3.租赁期限；
- 4.租金及其支付方式；
- 5.房屋维修责任；
- 6.违约责任及争议解决办法；
- 7.其他约定。

（三）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。

第二十二条 租金管理

（一）曲靖中心城区及市本级公共租赁住房的租金标准由市发展改革委同市住房城乡建设局研究确定，各县（市）公共租赁住房租金标准由县（市）发改部门会同住建等有关部门研究确定。原则上不高于同地段、同档次市场租金的 70%。可根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数等因素的变化进行动态调整，并向社会公布。

（二）公共租赁住房租金按建筑面积计算。承租人应按年度交纳租金，也可在合同期内一次性交纳租金。按年度交纳的，在上一年度期满前 15 日前交纳；一次性交纳的，在签订合同的同时一并交纳。

（三）政府投资公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于公共租赁住房的维护、管理工作。

（四）公共租赁住房的租金可从承租人住房公积金个人帐户中支付。

第二十三条 房屋管理

（一）公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营性活动。

（二）承租人应按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务等有关费用。

（三）承租人应当每 2 年向县（市、区）住建（房管）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。

（四）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其委托的运营单位同意。

（五）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。

第六章 退出管理

第二十四条 租赁合同期满，承租人应退出公共租赁住房；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。

第二十五条 承租人通过购买、获赠、继承等方式获得住房，且达到政府公布的人均住房建筑面积标准的，或在租赁期内超过政府规定收入标准的，应当退出公共租赁住房。退出公共租赁住房的，给予 3 个月过渡期。

第二十六条 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：

（一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房

的；

- (二) 转租、出借的；
- (三) 擅自改变公共租赁住房结构或使用性质的；
- (四) 拖欠租金和物业服务费累计 6 个月以上的；
- (五) 在公共租赁住房中从事违法活动的。

第二十七条 退出规定

(一) 承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并结清房屋租金、水、电、气、物业等有关费用。原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。

(二) 承租人在租赁合同期满或终止后，不符合租住条件但暂时无法退房的，可以给予 3 个月过渡期。过渡期内按市场价格计收租金。

(三) 承租人不再符合租住条件，拒不腾退住房的，公共租赁住房产权所有人可依法申请人民法院强制执行。

第七章 出售管理

第二十八条 承租人在租赁 1 年期满后，所租房屋经报批符合省人民政府“先租后售”政策条件的，可选择申请购买居住的公共租赁住房。

第二十九条 公共租赁住房出售价格以综合造价为基准，具体价格由县（市、区）物价部门会同住建（房管）、财政等部门

研究确定，定期向社会公布。

第三十条 购买公共租赁住房，可选择一次性付款或分期付款。一次性付款后，不再支付租金；分期付款时，未付款面积按照规定交纳租金。

第三十一条 购买的公共租赁住房按照经济适用住房政策管理。

第三十二条 购买人通过购买、获赠、继承等方式在城镇获得其他住房，且达到政府公布的城镇人均住房建筑面积标准的，或因特殊原因需要转让以及抵押处置时，由政府回购，回购价格为原销售价格加同期银行存款活期利息。

第八章 共建项目的申请、配租、管理

第三十三条 政企共建、政校共建、政园共建、政村共建项目由共建单位负责管理，优先解决本单位职工的住房困难问题。申请人应原则上符合上述条件，申请人向共建单位提出申请，由共建单位进行公示、配租、退出，共建单位统一收集齐备的申请人的有关材料后，报同级住建（房管）部门核准、备案。

第三十四条 共建项目属廉租住房的，在满足本单位符合廉租住房保障条件家庭住房需求的前提下，剩余房源可按照“两房并轨”政策报批程序经批准后转为公共租赁住房用于解决本单位符合公共租赁住房条件的家庭的住房问题。

第三十五条 共建项目的公共租赁住房的租金标准按同级价格主管部门批准的价格执行，租金由共建单位负责收取，开设专户管理，租金收入专项用于公共租赁住房的维护、管理。

同级住建、财政、审计部门应定期对共建单位租金的管理使用进行检查，确保租金安全。

第九章 监督管理

第三十六条 县（市、区）住建（房管）部门有权组织对承租人的租住资格进行抽查复核，承租人应予以配合。经抽查不符合条件的，取消租住资格。

第三十七条 县（市、区）住建（房管）部门应当组织对承租人履行租赁合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人予以配合，如实提供资料。在监督检查中，县（市、区）住建（房管）部门有权采取以下措施：

（一）1名以上工作人员可持工作证明，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使用情况；

（二）对违法违规行为予以制止并责令改正。

第三十八条 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，5年内不得再次申请。承租期间按市场价格计收租金，并处以1000元以下罚款。

第三十九条 对出具虚假证明材料的单位和个人，由县（市、

区) 住建(房管) 部门提请有关部门依法依规追究有关责任人员的责任。

第四十条 县(市、区) 住建(房管) 部门设立举报电话、举报信箱, 接受社会监督, 对违法违纪行为的举报及时核实并作出处理。

第四十一条 国家机关的工作人员在资格审核和监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的, 依法依规追究责任。

第四十二条 本细则自 2013 年 7 月 15 日施行。

登记编号：云府登 1086 号

第 69 号

现公布《曲靖市公共租赁住房管理实施细则》，自 2013 年 7 月 15 日起施行。

曲靖市人民政府
2013 年 5 月 29 日