楚雄市公共租赁住房管理办法

(2016年9月27日市人民政府公告第21号公布 自2016年11月1日起施行)

1. 总 则

第一条 规范楚雄市公共租赁住房管理，进一步完善住房供应体系，调整住房供应结构，切实解决城镇低收入和中等偏下收入住房困难群体的住房问题，根据《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部令11号）、《云南省公共租赁住房管理暂行办法》（云政发〔2012〕14号）、《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》（云建保〔2015〕665号）等有关规定，结合楚雄市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域（含楚雄经济开发区）内公共租赁住房的规划、建设、准入、租赁、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，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇低收入和中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、农业转移人口和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

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。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条 公共租赁住房规划、建设、租赁和管理工作遵循以下原则：

（一）政府主导，社会参与；

（二）统筹规划，分块实施；

（三）多方建设，统一管理；

（四）强化监督，政策扶持；

（五）准确定位，保障基本；

（六）严格准入，公开公正。

第五条 人民政府负责按公共租赁住房建设规划和年度计划落实目标。市住房和城乡建设部门或市人民政府指定的公共租赁住房建设管理部门（以下简称市公共租赁住房管理部门）按照“谁建设、谁管理”的原则进行建设管理。

市发展改革、国土资源、财政、税务、公安、民政、环保、审计、监察、人力资源和社会保障等部门按照各自职责分工，共同做好公共租赁住房建设和管理工作。

第六条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。市公共租赁住房管理部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二章 规划建设

第七条 公共租赁住房建设规划和年度建设计划由市住房和城乡建设局、开发区规划建设管理局会同市发展改革、国土资源、财政等部门，结合本市经济社会发展状况、城市（乡）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，报市人民政府批准。

第八条 新建公共租赁住房项目选址由市住房和城乡建设局、开发区规划建设管理局会同市发展改革、国土资源、环保等部门，依据城市总体规划、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。

第九条 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，国土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。

第十条 政府主导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。

第十一条 新建公共租赁住房单套建筑面积以40—50平方米的小户型为主，最大不超过60平方米。

第十二条 外来务工人员集中的用工单位和工业园区，可利用存量土地投资建设公共租赁住房，面向符合本办法规定条件的务工人员和园区就业人员出租。

第十三条 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。

第三章 房源筹集

第十四条 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）社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

第十五条 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。

第四章 准入管理

第十六条 公共租赁住房供应对象为人均住房建筑面积低于20平方米、具有租金支付能力且符合本办法规定收入条件的下列群体：

（一）城镇低收入住房困难家庭（指鹿城镇及东瓜镇），家庭人均月收入在城市最低收入保障线以下，且已接受民政部门连续救助6个月以上，持有本市居民常住户口，并且居住5年以上；

（二）具有本市城镇居民户籍的中等偏下收入住房困难家庭、单身人士、机关和企事业单位职工；

（三）在本市稳定就业的农业转移人口；

（四）在本市有稳定职业的外来务工人员；

（五）在本市开展生产和经营活动的企业主、个体工商户。

第十七条 申请公共租赁住房的收入条件为：

（一）城镇低收入住房困难群体为：家庭人均月收入在城市最低收入保障线以下，享受城市居民最低生活保障待遇；

（二）城镇中等偏下收入住房困难群体为：申请人家庭人均月收入低于4475元，该收入条件以后根据当地城镇居民人均可支配收入增长情况进行适时调整，由市人民政府发布调整信息后实施。

第十八条 单身人士只能申请一套公共租赁住房，3人以上（含3人）家庭原则上只能申请一套公共租赁住房，在公共租赁住房管理部门所提供的两室一厅房源满足不了需求时，以两个家庭申请二套一室一厅公共租赁住房。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。单身人士申请公共租赁住房的，本人为申请人。公共租赁住房申请人应年满18周岁且具备完全民事行为能力。

第十九条 同一个申请人不得同时向本市不同公共租赁住房管理部门申请公共租赁住房。行政机关、企事业单位和社会团体的工会组织可代表符合公共租赁住房申请条件的职工统一申请公共租赁住房。

第二十条 公共租赁住房申请人应当如实申报家庭住房、收入和财产状况，并对申请材料的真实性负责。

第二十一条 申请公共租赁住房应符合以下条件：

（一）同时符合本办法第十六条、第十七条规定的住房困难标准和收入标准；

（二）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；

（三）在本市稳定就业的农业转移人口和有稳定职业的外来务工人员须持有劳动合同；

（四）在本市开展生产和经营活动的企业主、个体工商户须持有营业执照、完税证明。

第二十二条 凡有下列情况之一的，不得申请公共租赁住房：

（一）申请人及共同申请人名下登记房屋建筑面积超过本办法第十六条规定人均住房建筑面积标准的；

（二）城市建设拆迁后回迁安置面积超过本办法第十六条规定人均住房建筑面积标准的；

（三）申请人不配合有关部门对其住房、收入和财产状况进行调查，或不提供有关证明的。

第二十三条 申请公共租赁住房应提交以下材料：

（一）楚雄市公共租赁住房申请表；

（二）申请人及共同申请家庭成员的身份证复印件、户口簿复印件（居住证）、婚证状况证明材料、车辆证明材料，城镇低收入住房困难家庭同时还需提交享受城市居民最低生活保障待遇凭证及领取存折复印件；

（三）申请人所在工作单位提供的收入证明、劳动合同或营业执照、完税证明；

（四）其他需要提供的材料。

第二十四条 申请及办理程序

（一）申请：申请人按本办法第二十三条规定向市公共租赁住房管理部门提交所需材料，申请材料齐全的，市公共租赁住房管理部门及时受理；申请材料不齐全的，一次性告知申请人需要补正的材料。

（二）审核：城镇低收入住房困难家庭申请公共租赁住房的，申请材料由申请人户籍所在社区进行初审。经初审合格的城镇低收入住房困难家庭或中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房的，申请材料由乡镇人民政府（或村居委会）、民政、公安、不动产登记部门按照各自职责进行分别审核后，交市公共租赁住房管理部门进行复审。

（三）公示：市公共租赁住房管理部门对经审核合格的申请人资格在当地网络媒体及公示栏进行不少于15日的公示，公示无异议或者异议不成立的申请人登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开。

第二十五条 在优先保障城镇低收入和中等偏下收入住房困难群体的基础上，可将公共租赁住房提供给受灾群众、棚户区改造居民、城市危房居民、搬迁移民、重点项目建设房屋被征收对象等群体作为临时过渡安置住房。

第五章 法律责任

第二十六条 公共租赁住房房源确定后，市公共租赁住房管理部门应当将房源的位置、数量、户型、面积和租金标准向社会公布。

第二十七条 公共租赁住房配租户型与申请人的家庭人数相对应，单身人士参与一室一厅户型摇号配租，2人（含2人）以上的家庭参与二室一厅户型摇号配租，但由于公共租赁住房管理部门所提供的两室一厅房源满足不了需求时，3人（含3人）以上的家庭以两个家庭申请二套一室一厅公共租赁住房的，可以参与二套一室一厅户型摇号配租，将两个申请家庭以及相邻的二套一室一厅户型房源绑定进行摇号。

第二十八条 登记为公共租赁住房轮候对象的申请人，按照申请的时间段、房源及相对应的户型摇号配租。对本次摇号未能获得配租的申请人，进入当年下一轮摇号配租；两次未摇到号的申请人，第三次根据房源直接摇号配租；若两次未摇到号的申请人较多、房屋不够直接配租时，根据房源按照申请人员困难程度、申请顺序等方式进行摇号配租。配租结果在当地网络媒体及公示栏上公布。

第二十九条 摇到房源的申请人在摇号结果公布30日内到市公共租赁住房管理部门签订《楚雄市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。申请人自动放弃的，自放弃之日起2年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十条 城镇低收入住房困难家庭，市人民政府引进的特殊专业人才，辖区内符合条件的残疾人和老年人家庭，在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，符合公共租赁住房租赁条件的，可以优先配租。

第三十一条 政企共建的公共租赁住房可以优先向本企业符合条件的职工配租。

第六章 租赁管理

第三十二条 公共租赁住房租赁合同期限为3年，租赁期满需要续租的，承租人应当在合同期满3个月前提出续租申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

第三十三条 公共租赁住房承租人条件实行年度审核制度，市公共租赁住房管理部门负责年度审核工作，承租人应当积极配合做好年度审核工作。

第三十四条 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借或转租，也不得用于从事其他经营活动。

第三十五条 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、改造和改变用途。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责赔偿。

第三十六条 公共租赁住房租金按照分级定租的原则，根据承租人收入状况分级核定，实行差别化租金管理。符合廉租住房配租条件的公共租赁住房保障对象，按照廉租住房租金标准收取租金；符合公共租赁住房配租条件的，按照公共租赁住房租金标准收取租金；对不再符合公共租赁住房租住条件的进行清退，暂时不能清退的按照市场租金标准收取租金。

第三十七条 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。

第三十八条 市公共租赁住房管理部门负责公共租赁住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，对住户转租、转借、转让、调换等违规行为进行调查、核实；承担租金收缴工作；负责协助物业服务企业共同做好公共租赁住房小区的清洁、绿化及其配套设备设施的维护、修缮和更新工作。

第三十九条 集中建设的公共租赁住房小区，必须选择专业的物业服务企业进行物业服务管理。

第七章 退出管理

第四十条 承租人在合同期满未办理续租或者终止租赁合同的，应当在合同期满15日内腾退公共租赁住房。拒不腾退或者逾期不腾退的，按照合同约定处理，必要时可以依法申请人民法院强制执行。

第四十一条 不再符合公共租赁住房租住条件的，必须退出公共租赁住房，暂时不能清退的过渡期限最长不得超过六个月。

第四十二条 公共租赁住房承租人有下列行为之一且拒不整改的，解除租赁合同，收回公共租赁住房，其行为记入信用档案，并取消其在5年内再次申请公共租赁住房的资格：

（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、出借的；

（三）改变房屋现状或者使用性质的；

（四）拖欠租金或者物业服务费累计6个月以上的；

（五）在公共租赁住房中从事违法活动的；

（六）违反租赁合同其他约定的。

第八章 监督管理

第四十三条 市公共租赁住房管理部门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。

第四十四条 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。有关部门接到有关违法违纪行为举报的，应当依照各自职责及时处理。

第四十五条 政府投资建设的公共租赁住房租金收入实行收支两条线管理，租金由市公共租赁住房管理部门收取后直接缴入国库，全部专项用于偿还贷款、日常维护和运营管理，收支使用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。产权归其他单位的公共租赁住房，租金由产权单位收取后先缴入国库，再全额拨付给产权单位专项用于公共租赁住房日常维护和运营管理。

第四十六条 为申请人出具虚假证明材料的，有关部门应当依法追究相关单位和人员的责任。

第四十七条 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。

第四十八条 违反本办法相关规定的，依照住建部《公共租赁住房管理办法》给予处罚。

第九章 附 则

第四十九条 本办法自2016年11月1日起施行，有效期至2021年10月31日。2012年11月12日发布的《楚雄市公共租赁住房管理暂行办法》（楚雄市人民政府公告第13号）同时废止。