楚雄市保障性租赁住房管理实施细则

（试行）

第一章 总 则

**第一条**  为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步完善楚雄市住房保障体系，解决新市民、青年人的阶段性住房困难问题，根据《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）《楚雄州加快发展保障性租赁住房实施方案》（楚政办通〔2022〕29号）文件精神，结合实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称保障性租赁住房，是指已进入国家保障性租赁住房建设计划的租赁住房，其规划建设、申请、审核及后续运营管理工作适用本办法。

**第三条** 市住房城乡建设（住房保障）部门是全市保障性租赁住房行政主管部门，负责对全市保障性租赁住房的申请、审核及后续管理工作进行指导、监督，牵头协调相关部门制定配套政策。具体负责本行政区域内保障性租赁住房的使用、后续监管以及违规行为查处等工作，会同各职能部门做好保障性租赁住房相关工作。

第二章 规划建设

**第四条** 发展保障性租赁住房的企业及组织要合理确定发展目标，项目谋划要实事求是，因地制宜，以需求为导向，合理的确定发展计划。

**第五条** 发展保障性租赁住房要多措并举，住房和就业地点要匹配，实现职住平衡。要按照相关规定配套市政基础设施、合理配套商业服务设施和公共服务设施。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。

**第六条** 保障性租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，由政府给予土地、项目建设审批、税费、执行民用水电气价格、金融支持等优惠政策，鼓励市场主体根据自身发展情况进行建设，可作为专业房屋租赁企业发展建设、自持经营，也可作为企业、产业园配套宿舍、公寓进行建设。

**第七条**  保障性租赁住房以建设（改建）单套（间）面积不大于70㎡的小户型为主，单个项目70㎡以下的户型应占项目总套数的70%及以上，最大户型面积不得超过（含）144㎡；房源应相对集中，单个项目建筑面积不得低于1500㎡或套（间）数不少于30套；单个项目配建商业服务设施用房的面积不得超过总建筑面积的30% 。规划设计执行现行国家相关法律法规。

**第八条** 保障性租赁住房建设计划由申报企业向市保障性住房建设管理部门提出申报，初审合格后由主管部门汇总上报至市人民政府，经批准建设的项目由市人民政府集中汇总后报上级主管部门申报，计划申报成功后，申报企业应立即启动建设前期工作，办理土地、立项、规划、招标、以及开工许可相关手续。

**第九条** 项目开工建设后，建设单位提供统一社会信用代码、营业执照、土地证、施工许可证等资料，向保障性住房建设管理部门提交保障性租赁住房项目认定申请表，经保障性住房建设工作领导小组办公室审核通过后，办法保障性租赁住房项目认定书。建设单位凭借认定书可向金融机构进行项目贷款、运维贷款；工业、商业用地建设的保障性租赁住房凭认定书可向供气、供水、供电部分申请执行民用水电气价格标准，可向税务部门申请符合政策的税费减免。

**第十条** 规划建设相关未尽事宜按照发改、自然资源、住建、环保、林草部门规定执行。

第三章 房源管理

**第十一条** 保障性租赁住房房源产权应合法明晰，租赁或委托代管的房源应产权合法，租赁关系明晰、稳定。

**第十二条** 保障性租赁住房租金标准在综合考虑房屋建设、维修、运营管理成本和供求关系等因素的基础上，按照不超过市场租赁住房租金的90%确定。保障性租赁住房产权单位或运营管理单位可自行或委托第三方机构评估确定同地段同品质市场租赁住房的租金，租金评估和调整周期原则上不低于2年。报保障性住房主管部门及发改局备案后实施。

**第十三条** 保障性租赁住房项目管理、运营应遵守楚雄市住房租赁有关工作规定，项目房源须纳入楚雄市保障性住房业务管理系统统一管理。保障性租赁住房项目产权或运营（管理）单位应当在项目竣工验收备案后60日内，报市住房城乡建设局核验。核验后房源须录入楚雄市保障性住房业务管理系统和住建部保障性租赁住房APP平台。

第四章 准入管理

保障性租赁住房供应对象为申请人年满18周岁，并具备完全民事行为能力，申请人及共同申请人在所申请的保障性租赁住房项目所在地无自有产权住房，且在本市未享受其他形式保障性住房政策的具有租金支付能力的群体。

**第十四条** 一个家庭只能申请一套保障性租赁住房。申请保障性租赁住房需要确定一名符合条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。单身人士申请保障性租赁住房的，本人为申请人。申请人应年满18岁且具备完全民事行为能力。

**第十五条** 同一个申请人不得同时向本市不同保障性租赁住房管理部门申请保障性租赁住房。

**第十六条** 保障性租赁住房申请人应当如实申报申请材料，并对申请材料的真实性负责。

**第十七条** 共同申请保障性租赁住房的家庭成员之间应具有法定赡养、抚养或扶养关系。

**第十八条** 具有以下情形的不得申请保障性租赁住房：

（一）申请人及共同申请人名下登记有住房，或已享受公租房、廉租房、经济适用房等福利性分房的；

（二）城市建设拆迁后有回迁安置房的；

（三）申请人不配合有关部门对申请资格进行核查或调查，或不提供有关材料的；

（四）申请人提交虚假材料的。

**第十九条** 申请保障性租赁住房应提交以下资料：

（一）楚雄市保障性租赁住房申请表；

（二）申请人及共同申请人的身份证复印件、户口簿复印件、婚姻状况证明材料、住房情况证明材料；

（三）其它需要提供的材料。

**第二十条** 申请及办理程序

（一）申请：申请人按本办法第二十条规定向市保障性租赁住房管理部门提交所需材料，申请材料齐全的，市保障性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：市保障性租赁住房管理部门对申请人提交的资料进行复审。

（三）公示：市保障性租赁住房管理部门将审核结果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符合条件申请人登记为保障性租赁住房轮候对象，并向社会公开。

第五章 配租管理

**第二十一条** 保障性租赁住房房源确定后，市保障性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。

**第二十二条** 保障性租赁住房的配租户型与申请人的家庭人数相对应。夫妻双方共同申请的，按一人计算。1人申请的配租一居室户型，2人申请的配租二居室及以下户型，3人（含3人）以上申请的配租三居室及以下户型，4人（含4人）以上申请的配租四居室及以下户型。

**第二十三条** 登记为保障性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，进入下一次摇号配租的轮候对象。配租结果在当地网络媒体及公示栏上公布。

**第二十四条** 摇到房源的申请人在摇号结果公布30日内签订《楚雄市保障性租赁住房租赁合同》。未按期签订合同的，视为自动放弃，本次名额、指标作废，不再作为轮候对象。

第六章 租赁管理

**第二十五条** 具备出租条件的保障性租赁住房项目纳入全市统一分配管理，申请家庭经审核通过后，通过网签、网备的形式，自行选定项目房源，同项目运营（管理）单位签订租赁合同。

**第二十六条** 保障性租赁住房项目运营（管理）单位登录楚雄市保障性住房业务管理系统，与资格审核通过的申请人在线签订租赁合同。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不少于1年、不超过3年，收取租金数额不得超过1年、收取履约保证金数额不得超过1年租金。市住房城乡建设局应委托金融机构对履约保证金进行监管。

**第二十七条** 合同期满，承租人需要续租的，应当在合同期满前向项目运营（管理）单位提出申请，经项目运营（管理）单位同意后，续签租赁合同。

**第二十八条** 保障性租赁住房项目产权或运营（管理）单位应当承担房屋使用安全主体责任，建立房屋安全使用管理和突发事件应急预警处置制度，定期对房屋安全进行检查；应当落实消防安全责任，配备符合规定的消防设施，保持疏散通道、安全出口、消防车道畅通，定期开展消防安全检查。

**第二十九条** 保障性租赁住房项目管理应遵守《楚雄州物业管理办法》相关规定。

**第三十条** 机关、企业在办公、产业园区内自建的保障性租赁住房，主要面向企业职工供应，由企业自行分配管理，配租情况报市住房城乡建设局备案。

第七章 退出管理

**第三十一条** 承租人通过购买、受赠、继承等方式在承租保障性租赁住房的县（市）、区行政区域内获得其他住房的，应向市住房城乡建设（住房保障）部门如实申报，经市住房城乡建设（住房保障）部门审核，不再符合条件的，自动解除租赁合同，并按期腾退承租的保障性租赁住房；或重新签订租赁合同，按照市场租赁住房租金标准缴纳租金。

**第三十二条** 承租人有下列行为之一的，应当解除租赁合同，按期腾退保障性租赁住房，并记入个人住房保障诚信档案，自退回保障性租赁住房之日起五年内不得再次申请：

（一）转借、转租或者擅自调换所承租保障性租赁住房的；

（二）改变所承租保障性租赁住房用途的；

（三）擅自装修、破坏或者改变所承租保障性租赁住房房屋结构的；

（四）在保障性租赁住房内从事违法活动的；

（五）欠缴租金3个月及以上的；

（六）违反合同其他约定的。

**第三十三条** 对应腾退的保障性租赁住房，项目运营（管理）单位应当安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。搬迁期满拒不腾退的，项目运营（管理）单位有权向法院提起诉讼，要求承租人腾退保障性租赁住房，并按照市场租赁住房租金标准缴纳租金。

**第三十四条** 解除租赁合同时，项目运营（管理）单位应当及时办理相关手续，并结清相关费用。项目运营（管理）单位应当将解除合同的情况报市住房城乡建设（住房保障）部门备案。

第八章 监督管理

**第三十五条** 市住房城乡建设（住房保障）部门应当定期或不定期对承租家庭进行资格审核。市住房城乡建设（住房保障）部门应建立投诉举报和反馈机制，并将投诉举报电话向社会公布。

**第三十六条**  市住房城乡建设（住房保障）部门及其工作人员在保障性租赁住房管理工作中不按照本办法规定履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依照相关规定追究责任；构成犯罪的，移交相关部门依法追究刑事责任。

**第三十七条** 保障性租赁住房项目产权或运营（管理）单位违反本办法，有下列行为之一的，责令限期整改并取消其单位职工优先分配保障性租赁住房资格:

（一）向不符合条件的对象出租保障性租赁住房的；

（二）未按本办法规定分配保障性租赁住房的；

（三）在优先向本项目产权单位职工分配过程中，提供虚假资料的；

（四）将保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途的。

第九章 附 则

**第三十八条** 楚雄市人民政府按照本办法执行，并向社会公布。

**第三十九条** 本办法自2024年XX月XX日起施行。

**第四十条**  本办法由楚雄市住房和城乡建设局负责解释。