

## 永德县人民政府关于印发《永德县保障性租赁住房运营管理办法》的通知

各乡镇人民政府，县直各办、局：

《永德县保障性租赁住房运营管理办法》已经县人民政府同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2024年10月24日

（此件公开发布）

## 永德县保障性租赁住房运营管理办法

为认真贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔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）《临沧市人民政府关于印发临沧市保障性租赁住房建设和管理办法的通知》（临政规〔2023〕5号）等文件精神，结合我县实际，制定本管理办法。

### 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，全面贯彻党的二十大精神，认真落实习近平总书记对住房保障工作的重要论述和考察云南重要讲话精神，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，突出保障性租赁住房的民生属性，加快扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，努力满足新市民、青年人的住房需求，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现人民群众住有所居。

### 二、基本原则

(一)明确对象标准。保障性租赁住房建设以小户型、适用、满足基本居住需求为原则，可以是成套住房，也可以是宿舍型或公寓住房。以成套住房形式建设的建筑面积以不超过70平方米的小户型为主，原则上不应少于城市保障性租赁住房筹集总套数的70%。以宿舍形式建设的建筑面积控制在40平方米左右。结合城市人才引进和三孩生育政策，可建设少量面积超过70平方米的户型，具体面积按照保基本的原则合理确定。租赁住房水、电、气、路、通信等市政公用设施应配套齐全，完成简约、环保的基本装修，达到基本入住条件。

(二)引导多方参与。坚持“谁投资、谁所有、谁受益”原则，充分发挥市场机制作用，积极引导国有企业、民营企业、事业单位、农村集体经济组织等多主体参与投资建设运营保障性租赁住房，实现多渠道供给，政府在土地、财税、金融等方面给予政策支持。支持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保障性租赁住房。在满足本地公租房、棚改安置房需求，并稳步扩大保障覆盖面的前提下，部分闲置的公租房和棚改安置房可用作保障性租赁住房。新建普通商品住房项目可配建一定比例的保障性租赁住房，配建比例由县人民政府确定。

(三) 租金收取政府指导。保障性租赁住房的租金按照项目不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85% 确定，向社会出租的保障性租赁住房的租金由保障性租赁住房产权(投资)或经营管理单位委托有资质的第三方评估机构，对保障性租赁住房项目的市场租赁住房租金进行评估，再根据评估结果拟订租金标准，报县价格管理、住房和城乡建设部门备案后执行。保障性租赁住房租金实行动态管理，并适时向社会公布，评估周期原则上不低于 3 年。

(四) 坚持供需匹配，职住平衡。在摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况的基础上，从实际出发，供需匹配，因城施策，采取新建、改建、改造和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，合理制定保障性租赁住房建设目标及年度实施计划，并向社会公布。根据年度建设计划建立完善保障性租赁住房项目库。注重职住平衡，住房和就业地点相匹配。按照有关规定配套市政公用设施，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。

### 三、准入条件

申请保障性租赁住房应当同时满足以下条件：

(一) 申请人年满 18 周岁，并具备完全民事行为能力；

(二) 申请人及共同申请人在申请保障性租赁住房的房源所在城区无住房或人均住房建筑面积低于 35 平方米；

(三) 申请人及共同申请人在申请保障性租赁住房的房源所在县域内未享受公租房（廉租房）政策。

#### 四、准入管理

(一) 县内引进人才、退役军人、残疾人等群体未享受公租房（廉租房）政策的，符合保障性租赁住房准入条件的，根据申请，优先配租保障性租赁住房。

(二) 申请人须通过政府指定窗口、园区、企事业单位指定地点（或线上住房租赁服务管理平台）进行申请，并提供相关材料。保障性租赁住房产权（投资）或经营管理单位须通过线下或线上住房租赁服务管理平台，对申请人资格自行制定流程、自行审核。

(三) 企业在产业园区内自建的宿舍型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。配租情况报县住房和城乡建设局备案。

(四) 保障性租赁住房既可以直接面向符合准入条件的申请人配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合准入条件的申请人入住。

(五) 申请保障性租赁住房的单位和个人对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

#### 五、申请条件

(一) 保障性租赁住房可以家庭、个人、多人合租、用人单位方式申请。

(二) 申请人只可在县域内申请 1 套保障性租赁住房。(以用人单位作为申请人的除外)

(三) 申请的具体时间, 由县住房和城乡建设局在当地媒体公告。申请人应当在规定的申请受理期内提出申请。

(四) 申请材料

1. 申请登记表。申请人到当地保障性租赁住房运营管理机构领取。

2. 申请人提供合法的居民身份证和户口簿原件和复印件。

3. 已婚人员或离婚人员需提供结婚证复印件或离婚证复印件。

4. 有房且人均住房面积低于 35 平方米的, 需提供房屋产权证, 无房的提供无房情况说明材料。

5. 其他需提供的材料:

(1) 引进的特殊专业人才由组织人事部门或用人单位出具引进人才证明;

(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。

以上规定材料属证明的提交原件, 属证件、证书或合同的提交复印件, 并提供原件核对。申请人应如实填写申请登记表, 要书面承诺所填内容真实有效, 并对提交材料的真实性负责。

(4) 县人民政府规定的其他证明材料。

## 六、租赁管理

（一）保障性租赁住房由产权（投资）或经营管理单位自行选择租赁方式，自行实施，应及时将配租情况报县住房和城乡建设局建档备案，同时推送辖区公安部门。

（二）保障性租赁住房承租人应当与产权（投资）或经营管理单位签订《保障性租赁住房租赁合同》，明确产权所有人（法人）与承租人的权利和义务，承租期间须遵守房屋使用安全规定及租赁合同相关约定。

（三）保障性租赁住房租赁合同租赁期单次签订不超过3年，承租人应按月、季度或半年交纳租金，签订合同时即交纳租金。

1. 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）房屋使用及修缮；
- （7）合同变更、解除、终止情形；
- （8）房屋腾退及验收；
- （9）用人单位相关职责；
- （10）违约责任及争议解决办法；

(11) 其他约定。

2. 合同期满，承租人需要续租的，应当在合同期满前1个月内向保障性租赁住房产权（投资）或经营管理单位提交婚姻、房产，其他身份变动等相关材料，经审查符合条件的，续签租赁合同。

符合相关规定的承租人可申请提取住房公积金用于支付保障性租赁住房租金。

(四) 保障性租赁住房承租人和同住人应当遵守房屋使用安全规定及租赁合同相关约定，不得有下列行为：

1. 擅自转让、赠与保障性租赁住房；
2. 擅自出租、出借保障性租赁住房；
3. 违反其他法律法规、规章的情形。

## 七、房屋管理

(一) 保障性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；承租人违反规定使用公共租赁住房的，应当责令退出。

(二) 承租人应按时缴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。如承租人拖欠租金和其他费用的，可以告知其所在单位。

(三) 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，退出住房时不予补偿。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。

(四) 多人合租的，合租人均需符合申请条件，合租人数不得超过3人，并明确1人为申请人，其他为共同申请人。

(五) 保障性租赁住房产权单位可委托第三方或乡镇人民政府按本管理办法对乡、镇保障性租赁住房进行管理，双方签订管理权移交协议，并在协议内明确维修、租金收取、日常维护运营等责任。

(六) 配建的保障性租赁住房纳入对应住宅项目统一实施物业管理；集中选址建设的保障性租赁住房由保障性租赁住房运营管理机构选聘物业公司进行管理。物业服务费由县住房和城乡建设局会同物价部门核定。

## 八、租金收缴管理

(一) 政府平台公司投资建设的保障性租赁住房，租金收取、债权债务由政府平台公司负责。自收自支，按属地管理原则进行监管，专项用于保障性租赁住房贷款偿还、房屋维护、运营管理。

(二) 政府投资建设的保障性租赁住房，租金收取由管理运营企业负责，按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，实行“收支两条线”，专项用于保障性租赁住房贷款偿还、房屋维护、运营管理。

(三)其他方式建设的保障性租赁住房，租金收取由投资人或房屋产权单位负责，自收自支。

#### 九、退出管理

有下列行为之一的，应当腾退保障性租赁住房：

- (一) 以提供虚假证明等欺骗方式取得保障性租赁住房的；
- (二) 转借、转租或者擅自调换所承租保障性租赁住房的；
- (三) 改变所承租保障性租赁住房用途的；
- (四) 破坏或者擅自装修所承租保障性租赁住房，拒不恢复原状的；
- (五) 在保障性租赁住房内从事违法活动的；
- (六) 无正当理由连续 6 个月以上闲置保障性租赁住房的；
- (七) 无正当理由累计 6 个月以上未缴纳租金的；
- (八) 租赁期满未按照规定程序提出续租或提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- (九) 租赁期内通过购买、获赠、继承等方式获得其他住房不再符合保障性租赁住房保障条件的；
- (十) 其他应当退出保障性租赁住房的情形。

通过购买、获赠、继承、租赁公租房（廉租房）等各种方式在申请保障性租赁住房的房源所在城区拥有住房且家庭人均面积大于 35 平方米的，应当退出保障性租赁住房，可给予 6 个月过渡期，过渡期内按市场租赁住房租金标准收取租金。在过渡期后未退出保障性租赁住房的，出租人应解除与承租人的租赁关系，收回该保障性租赁住房。承租人死亡的，自动退出所承租的保障性租赁住房。

## 十、监督管理

（一）保障性租赁住房由其产权（投资）或经营管理单位自行管理，维修养护费用由其产权（投资）或经营管理单位承担。应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修、养护工作，确保保障性租赁住房正常使用。

（二）住房和城乡建设部门应当加强指导、检查和督促保障性租赁住房房源使用安全管理工作。

保障性租赁住房产权（投资）或经营管理单位为房屋使用安全责任人，房屋使用安全责任人可以与承租人就房屋使用安全责任等事项进行约定，由承租人承担相应的房屋使用安全责任。

（三）住房和城乡建设部门应当建立住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。

（四）住房和城乡建设部门可以通过以下方式监督检查：

1. 询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情况作出说明、提供材料；

2. 检查物业使用情况;
3. 查阅、记录、复制保障对象的有关资料, 了解相关情况;
4. 法律法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合监督检查, 按照要求如实提供相关材料。

(五) 建立健全保障性租赁住房市场联合监督机制, 对市场运营主体实施负面清单管理。探索保障性租赁住房信用体系建设, 建立健全保障性租赁住房运营主体和保障对象信用档案。

(六) 保障性租赁住房不得上市销售或以长期租赁等为名变相销售, 严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

(七) 有关行政管理部门、运营单位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。

(八) 严格房地产经纪机构和经纪人员的管理, 严禁有关机构或个人为保障性租赁住房提供转租、出售等经纪业务。

## 十一、附则

(一) 若上级政策或配套政策有变动、调整, 本办法相关内容, 依照变更执行。

(二) 本办法自 2024 年 11 月 24 日起开始施行。