

昭通市人民政府办公室关于印发 《昭通市公共租赁住房管理办法》的通知

昭政办规〔2024〕2号

各县、市、区人民政府，市直各委、办、局：

《昭通市公共租赁住房管理办法》已经第五届市人民政府第59次常务会议审议通过，现印发你们，请认真抓好贯彻执行。

昭通市人民政府办公室

2024年11月29日

（此件公开发布）

昭通市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范本市公共租赁住房管理，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《住房和城乡建设部 财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2016〕281号）及《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）等文件规定，结合昭通市实际，制定本办法。

第二条 昭通市行政区域内公共租赁住房规划建设、分配及有关管理活动适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房，是指政府提供财政投入和政策支持建设筹集，限定建筑面积和租金水平，面向符合规定条件群体供应的保障性住房，包括廉租住房。公共租赁住房的保障方式分实物配租和发放租赁补贴两种。

第四条 市、县（市、区）人民政府统筹负责本行政区域内公共租赁住房的建设管理工作。

市、县（市、区）住房城乡建设部门负责本行政区域内公共租赁住房日常监督管理工作。

发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源规划、退役军人事务、审计、国资、市场监管、统计、数据、残联、住房公积金、税务、金融等有关部门，按照各自职责负责公共租赁住房有关管理工作。

教体、卫健、乡镇人民政府及各类园区管委会负责协助做好或者受住房城乡建设部门委托具体负责行业管辖（辖区）范围内的公共租赁住房分配管理工作；街道办事处配合主管部门做好申

请人家庭人口、收入、住房情况核查工作。公共租赁住房小区纳入属地管理服务范围。

第五条 市、县（市、区）人民政府、园区管委会可根据实际情况，成立公共租赁住房建设管理机构或者委托运营管理机构，具体实施公共租赁住房的建设、配租和运营管理。

第六条 任何单位和个人有权对违反本办法的行为进行举报、投诉等，受理单位应当依法进行调查、处理，并及时向有关单位和个人反馈处理结果。

第二章 房源筹集及建设

第七条 公共租赁住房房源筹集及建设方式：

- （一）政府直接投资建设；
- （二）由市、县（市、区）人民政府依法确定的企业投资建设；
- （三）由其他企业和机构投资建设；
- （四）在普通商品房开发项目中按核定的比例配建；
- （五）政府或企业收购的符合公共租赁住房使用标准的住房；
- （六）其他渠道依法筹集的公共租赁住房。

公共租赁住房所有权按照“谁投资谁所有”的原则确定。政企共建、企业自建的公共租赁住房，按照约定的产权比例进行运营管理；在商品住房中配建的公共租赁住房，按合同约定划分产

权进行运营管理或委托管理。

第八条 全市公共租赁住房建设规划和年度建设计划，根据国家相关政策规定，按照县（市、区）人民政府申报，市住房城乡建设部门会同市发展改革、财政、自然资源规划等部门，结合昭通市经济社会发展状况、城乡规划、用地规划、产业、人口以及公共租赁住房需求等情况进行编制，报市人民政府同意并经上级部门批准后执行。

第九条 公共租赁住房项目规划应当科学统筹、合理布局，充分考虑交通、就医、就学等设施配套。新建公共租赁住房应当满足基本居住需求，并符合节能环保、安全卫生等标准，确保工程质量。

第十条 公共租赁住房建设用地，应当在国有储备土地供应计划中优先安排。由政府依法确定机构投资建设或由政府投资的公共租赁住房，建设用地实行协议出让或划拨方式供应。

第十一条 新建公共租赁住房应当坚持小型、适用、满足基本住房需求的原则，应为成套住房或集体宿舍。成套住房单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内。

第十二条 公共租赁住房办理不动产权证时，房屋性质应当注明“保障性住房”，政企共建的应当注明产权比例。政企共建、

企业投资建设的公共租赁住房项目，转让公共租赁住房产权时，应当依法办理有关手续，并保持原土地和房屋的性质、用途及配套设施的规划用途不变。

第十三条 公共租赁住房建设资金来源包括：

（一）中央、省专项建设补助资金，市、县（市、区）专项建设配套资金；

（二）金融机构贷款；

（三）产权单位自筹资金；

（四）城镇保障性住房及配套设施租、售收入；

（五）其他来源。

中央、省专项建设补助资金，市、县（市、区）专项建设配套资金实行专户管理，专项核算。

第十四条 公共租赁住房建设涉及行政事业性收费、政府性基金及住房建设有关税收等，按保障性住房建设有关法律法规及省级以上人民政府相关规定执行。

第三章 准入管理

第十五条 各县（市、区）住房城乡建设部门要建立健全公共租赁住房常态化申请受理机制，结合房源实际做到随时申请，及时受理。同时拓宽申请受理渠道，采取“线下+线上”相结合的方式，线下设立住房城乡建设部门业务窗口、政务服务中心设

立住房保障服务窗口，线上通过政务服务平台“一网通办”、微信公众号、手机 APP 等服务平台办理，方便群众办事。

第十六条 公共租赁住房保障对象：

- （一）低保、特困、低收入家庭、单身人士；
 - （二）城镇中等偏下收入家庭、单身人士；
 - （三）在申请地有稳定职业 6 个月以上的农业转移人口或外来务工人员、家庭；
 - （四）易地搬迁因人口自然增长导致住房困难群体。
 - （五）居住在城市危旧房无其他安全住房的群体。
- （一）至（二）项应当具有昭通市户籍。

第十七条 申请公共租赁住房，应当同时满足下列条件：

- （一）住房条件。申请人在申请地无住房或家庭人均住房建筑面积低于 25 平方米。
- （二）收入条件。原则上单身人士或家庭人均月收入不高于人社部门公布的云南省城镇单位就业人员月平均工资的 80%。月收入不包括津贴、补贴、社会保障费和住房公积金。

具体准入条件由县（市、区）人民政府结合当地实际确定，定期调整并向社会公布。

由园区、开发区及产权单位自行筹建，定向用于本部门职工

配租的公共租赁住房，其认定标准由产权单位制定，报所在县（市、区）住房城乡建设部门备案。

第十八条 一个家庭或单身人士原则上只能申请租赁 1 套公共租赁住房。以家庭为单位申请公共租赁住房的，由家庭确定 1 名符合申请条件的家庭成员作为申请人提出申请，申请人有配偶为共同申请人。申请人及其配偶的父母、成年子女、单身兄弟姐妹以及其他具有抚养或赡养关系的家庭成员也可为共同申请人。单身人士申请公共租赁住房的，本人为申请人。申请人应当年满 18 周岁，且具备完全民事行为能力。

企事业单位可根据用人情况由单位团租。单位团租的，用人单位作为申请人，入住人员需符合申请条件，用人单位应当协助住房城乡建设部门对职工保障资格进行审核，同时履行对入住职工的管理责任。

第十九条 申请公共租赁住房应提供以下材料：

（一）公共租赁住房申请书；

（二）本地户籍申请人提供本人及共同申请人《居民身份证》和《户口簿》，外来务工人员提供《云南省居住证》或《暂住登记证明》；

（三）申请人及共同申请人收入证明；

（四）申请人及共同申请人住房情况证明；

(五) 县(市、区)规定的其他证明材料。

申请人应当对提交材料的真实性、有效性负责。

第二十条 公共租赁住房的申请和受理、审核和公示按照下列程序办理：

(一) **申请和受理**。申请人向公共租赁住房所在地住房城乡建设部门或乡(镇)人民政府提出书面申请。申报材料齐全且符合规定的，受理部门应予以登记受理，并向申请人出具《受理通知书》；申报材料不齐全的，应当一次性告知补充内容。

(二) **审核和公示**。住房城乡建设部门或乡(镇)人民政府应当自受理之日起 30 个工作日内对申请人的收入、住房等情况进行审核，符合条件的通过政府门户网站、政务服务平台、公示栏等渠道进行不少于 15 日的公示。公示期满无异议或者异议不成立的，提交公共租赁住房建设管理机构或运营管理单位予以配租或进入轮候库轮候。审核不符合条件的，应采取书面告知或电话、短信通知申请人并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向住房城乡建设部门申请复核。住房城乡建设部门应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果采取书面、电话或短信等方式告知申请人。

第二十一条 轮候期一般不超过 5 年。公共租赁住房申请人

在轮候期间，家庭、户籍、收入、住房等情况发生变化的，应主动向住房城乡建设部门提出变更登记，并重新审核。轮候期满1年及以上的，在配租时需重新核查信息。申请人情况变化不再符合公共租赁住房申请条件的，退出轮候。

第二十二条 审核机关调查核实申请人住房、收入、车辆、营业执照、社会保险、人口、家庭财产、婚姻状况等情况的，有关机构应当依法提供相关信息或通过数据共享进行查询。

第二十三条 公共租赁住房在优先保障符合条件对象的基础上，可提供给本地受灾群众、棚户区（含危房）改造居民、搬迁移民或重点项目建设征迁对象等群体作为临时过渡安置住房，过渡安置时间原则上不超过3年。过渡期内的租金收缴标准由县（市、区）政府结合实际制定。

第二十四条 各县市区可结合房源实际将新就业一定年限内无房职工纳入保障范围，在规定年限内收入指标可不作为审核条件。

第四章 配租管理

第二十五条 城镇住房保障采取实物配租与发放租赁补贴相结合的方式，同一个保障对象不得同时享有两类保障。具体保障方式由各县（市、区）结合房源数量、申请对象需求等实际确定，原则上以实物配租为主，租赁补贴发放为辅。

第二十六条 各县（市、区）可根据实际对符合保障条件在市场租房居住的对象予以租赁补贴，具体标准由各县（市、区）住房城乡建设部门根据当地住房租赁市场的租金水平、补贴申请家庭支付能力以及地方财政承受能力等因素合理确定报本级政府同意，并制定出台租赁补贴发放实施方案后执行。补贴标准应动态调整，并及时向社会公布。

租赁补贴申请家庭应与房屋产权人或其委托人签订租赁合同，并及时将合同提交住房城乡建设部门审核。各县（市、区）住房城乡建设部门要根据轮候排序结果，与补贴申请家庭签订租赁补贴协议，明确补贴标准、发放期限和停发补贴事项及违约责任等，并按月或季度发放租赁补贴，在每年 12 月 25 日前完成年度最后一次租赁补贴的核发。

第二十七条 公共租赁住房配租面积和户型原则上应与申请人的家庭实际居住人数相对应。

第二十八条 县（市、区）住房城乡建设部门应当对拟分配公共租赁住房房源制定配租方案并向社会公布。配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围、意向登记时限等内容。

第二十九条 对符合条件的申请人，按照申请的时间段、选

择的公共租赁住房地点和相对应的户型面积摇号配租，并向获得配租的申请人发放配租确认通知书。对本次摇号未能获得配租的申请人，进入下一轮摇号配租；两次未摇到号的申请人，第三次可直接配租；若两次未摇到号的申请人较多、房源不够直接配租时，各县（市、区）可采取按照申请人员困难程度或申请顺序等方式进行合理配租。配租结果及时在当地政府门户网站或其他媒体公布。

第三十条 领取配租确认通知书的申请人应当在收到入住通知书后 30 日内签订《云南省公共租赁住房租赁合同》。非因不可抗力等因素未按期签订合同的，视为自动放弃本次名额、指标作废，但可以按照程序重新申请。

第三十一条 对低保、低保边缘人员或家庭，分散供养特困人员及残疾人住房困难家庭，凡申请并符合条件的要实现应保尽保。

第三十二条 市、县（市、区）人民政府引进的特殊人才，全国和省级劳模、英模，荣立二等功及以上的复转军人家庭、军队随军家属以及县级以上政府表彰的见义勇为人员等，符合公共租赁住房保障条件的，应当优先配租。

第三十三条 政企共建、企业自建的公共租赁住房，在满足本企业职工住房后仍有剩余房源的可以参照本地公共租赁住房

政策标准保障企业外人员，或在当地有需求前暂按市场价格向社会出租。

第五章 租赁管理

第三十四条 公共租赁住房租赁合同期限一般为3年。租赁期满需要续租的，承租人应当在合同期满3个月前向公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构提出续租申请并提交有关材料，经审核同意后签订续租合同。

各县（市、区）可结合房源和需求实际对政府投资建设公共租赁住房设立最长保障期限，重在解决保障对象阶段性住房困难。

第三十五条 租赁期内申请人死亡的，共同申请人应及时到公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构申报变更申请人；若申请人和共同申请人均死亡的，住房保障部门可直接收回出租房屋。

第三十六条 公共租赁住房经营实施统一管理、分级定租。公共租赁住房租金以建设成本为基础，根据承租人收入状况和市场租金水平分级核定，原则上不得高于同地段、同档次住房市场租金的70%。租金实行动态调整，由县（市、区）发展改革部门会同住房城乡建设部门按照相关程序研究核定报政府研究同意

后执行，并向社会公布。

各县(市、区)可对符合条件的特殊困难保障对象减免租金。具体减免比例由县(市、区)政府结合实际出台相关政策予以明确。

第三十七条 承租人应当根据合同约定，按时支付租金。租金可以从承租人住房公积金个人账户中支付，具体办法、标准等由市住房公积金管理委员会确定。

第三十八条 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活动。

第三十九条 公共租赁住房承租人应当按照公共租赁住房承租合同的约定缴纳保证金。

第四十条 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。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，施工设计和施工应接受所有权人或运营单位的监督。

第四十一条 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、通信、电视、物业服务等费用。

第四十二条 公共租赁住房小区物业管理由公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构通过招投标方式选聘专业物业服务公司承担。

第四十三条 县(市、区)住房城乡建设部门对承租对象每

年至少开展 1 次资格复查，通过承租人提交佐证资料、系统信息查询、入户调查等方式复核保障对象家庭人口、住房和经济收入等变化情况，对不再符合保障条件的承租人及时进行清退。

保障对象因家庭住房、收入等有关情况发生重大变化的，应自情况变化之日起 30 日内如实向当地住房城乡建设部门报告，住房城乡建设部门应及时按程序进行资格复查，不再符合保障条件的依法进行清退。

第六章 运营管理

第四十四条 鼓励有条件的县（市、区）逐步推广政府购买公共租赁住房分配运营管理服务，推动企业和其他机构参与公共租赁住房运营管理，提升公共租赁住房运营管理专业化、规范化水平，增强群众满意度。

第四十五条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维修维护、管理等。

第四十六条 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维修、更新和改造，并负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保正常

使用。

公共租赁住房的房屋主体及配套设施设备维修、维护资金每年按租金收入的 12% 计提；公共租赁住房的管理费每年按租金收入的 5% 计提。计提资金实行专项管理，专款专用，结余部分可用于偿还公共租赁住房贷款本息。

县（市、区）住房城乡建设部门每年要科学编报年度收支预、决算，上报同级财政及市级主管部门作为经费列支依据。

第四十七条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的性质、用途及其配套设施的规划用途。

第七章 退出管理

第四十八条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）租赁期满未按规定提出续租申请的或是提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内经审查不再符合公共租赁住房配租条件的。

公共租赁住房建设管理机构或运营单位应当对承租人腾退公共租赁住房给予不超过 6 个月的搬迁期，搬迁期限内的租金按照合同约定缴纳。搬迁期满不腾退，且承租人确无其他住房的，应当按照市场租金价格交纳租金；承租人有其他住房的，公

共租赁住房建设管理机构或运营管理机构责令其限期腾退，逾期不腾退的，可依法申请人民法院强制执行。

第四十九条 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回公共租赁住房，造成损失的，依法承担赔偿责任：

- （一）提供虚假证明材料等欺骗方式骗取公共租赁住房的；
- （二）转租、转借的；
- （三）无正当理由连续 6 个月空置公共租赁住房的（本地无其他住房的外出务工人员期限可放宽至 12 个月以内）；
- （四）擅自调换所承租的公共租赁住房拒不整改的；
- （五）拖欠租金和物业服务费累计 6 个月以上拒不整改的；
- （六）在公共租赁住房内从事违法犯罪活动的；
- （七）改变所承租公共租赁住房用途、性质、配套设施，损毁、破坏或者擅自装修承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （八）违反公共租赁住房租赁合同约定的；
- （九）其他依法应当收回的。

承租人有（一）（二）（五）（六）（八）行为的，其行为记入公共租赁住房信用档案，并取消其 5 年内再次租赁保障性住房的资格。

第五十条 各县（市、区）要健全公共租赁住房退出管理机制，对违规使用公共租赁住房或不再符合保障条件的承租人，综

合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等多种方式，提升退出管理效率。

第五十一条 承租人主动申请退出公共租赁住房的，应当到公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构办理房屋交接手续并解除租赁合同。

第八章 监督管理

第五十二条 县（市、区）人民政府应当建立健全公共租赁住房申请、审核、公示、轮候、配租、退出等管理制度，确保做到租赁过程公开透明、租赁结果公平公正。

第五十三条 县（市、区）人民政府应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，实现线上“一网通办”，线下“只进一门”。建立和完善公共租赁住房保障对象档案。

第五十四条 县（市、区）人民政府应当结合实际建立住房保障领域信用体系，对公租房申请、使用、退出等环节失信主体实行分级分类管理。

第五十五条 市、县（市、区）住房城乡建设部门应当定期组织对承租人履行合同情况进行监督检查。公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行定期巡查，原则上每半年不得少于一次，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依规处理或向有关部门报告。

第五十六条 公共租赁住房的规划、建设、租赁、运营和监督管理及租赁补贴发放等工作接受社会监督。市、县（市、区）住房城乡建设部门应当加强对公共租赁住房分配管理工作的信息公开，畅通违规违纪违法行为投诉举报渠道。

第五十七条 对隐瞒或伪造住房和收入等情况骗取公共租赁住房，或为申请人出具虚假证明材料的，有关部门应该依法追究相关单位和人员的责任。

第五十八条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务，违反规定的由相关部门按规定予以处理。

第五十九条 国家工作人员及授权委托行使职权的工作人员在公共租赁住房建设、租赁、运营、管理过程中贪污受贿、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的，对相关人员依规依纪依法移交纪检监察机关给予处分；构成犯罪的依法追究刑事责任。

第六十条 申请人对有关部门的审核结论、分配结果以及其他具体行政行为不服的，可依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第六十一条 违反公共租赁住房管理相关规定的，严格按照

《公共租赁住房管理办法》（建设部令第11号）相关条款进行处罚。

第九章 附 则

第六十二条 各县（市、区）可根据本办法结合实际制定实施细则。

第六十三条 本办法自2025年1月1日起施行。