

砚山县人民政府办公室 关于印发砚山县公共租赁住房 管理实施细则（2022年修订）的通知

砚政办规〔2022〕1号

各乡（镇）人民政府，县直各部门，省州驻砚科局级以上单位：
《砚山县公共租赁住房管理实施细则（2022年修订）》已经县十七届人民政府第1次常务会议同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

砚山县人民政府办公室
2022年2月15日

（此件公开发布）

砚山县公共租赁住房管理实施细则 (2022年修订)

第一章 总 则

第一条 为规范和加强我县公共租赁住房、廉租住房的建设和管理，完善住房保障体系，根据《廉租住房保障办法》（建设部令第162号）、《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《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）、《云南省公共租赁住房管理暂行办法》（云政发〔2012〕14号）、《云南省关于做好保障性住房先租后售工作的意见》（云建保〔2012〕876号）、《云南省住房和城乡建设厅关于印发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）等规定，解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，坚持以人民为中心，突出住房的民生属性，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。结合我县实际，制定本细则。

第二条 本县行政区域内公共租赁住房的建设、准入、分配、租赁、退出及监督管理，适用本细则。

第三条 本细则所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的住房困难群体出租的保障性住房。公共租赁住房通过新建、改建、回购、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。

第四条 县住房城乡建设局负责公共租赁住房的管理工作，县监委，县发展改革局、公安局、财政局、自然资源局、民政局、



砚山县人民政府行政规范性文件

教育、人力资源和社会保障局、统计局、税务局、卫生健康局等有关部门及各县（镇）人民政府按照各自工作职责负责公共租赁住房的有关管理工作。

各部门要建立健全公共租赁住房日常服务窗口，按照各自职责将管理工作常态化和规范化，监察部门负责对各部门进行监督管理，对各部门的不作为、乱作为行为进行查处。

第五条 公共租赁住房采取由各级人民政府投资建设、政府和企业共同投资建设、新建普通商品住房项目按照总建筑面积一定比例划块配建、鼓励企业和其他社会资本按照国家与省相关政策投资建设等多种模式建设，以及通过购买、改建、在市场上长期租赁住房等多渠道筹集。

公共租赁住房产权按照“谁投资、谁所用”的原则确定，政企共建等有两方以上投资主体参与建设的公共租赁住房项目，其产权及收益按项目投资（不含土地费用）比例划分。

第二章 准入

第六条 申请公共租赁住房的家庭和个人应当同时满足下列条件：

1.在砚山县城市规划区内无住房或者人均住房建筑面积低于15平方米（不含经鉴定为D级危险房屋）；

2.家庭人均月收入在5500元以下（月收入包括工资、薪金、奖金、津贴、补贴、劳动分红、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）；

县人民政府将根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指



砚山县人民政府行政规范性文件

数等因素的变化定期调整，并向社会公布。

州、县人民政府引进的特殊人才和在辖区内工作的全国、省部级劳模、全国英模、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住房困难家庭不受收入限制。

3. 申请人应当年满 18 周岁，且具有完全民事行为能力和自主生活能力。

第七条 申请对象为：在砚山县建城区内有稳定职业的新市民、青年人等住房困难群体（注：包括在城区内租房居住的农业转移人口；在城区内租房居住的外来务工及灵活就业人员；行政、企事业单位工作人员）；在房源充足的前提下，公共租赁住房可作为棚户区改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋被征收对象等群体的临时过渡安置住房（过渡期为一年）。

第八条 具有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房：

1. 在砚山县城规划区内申请人父母、子女有住房资助能力的；
2. 土地、房屋等被征收，补偿金额在人均 10 万元以上或家庭总计 20 万元以上，无相应证据证明其家庭住房困难的；
3. 已享受保障性住房实物配租（包括房改房、安居房、直管公房、合作建房等）政策的；
4. 家庭自用代步车辆价值在 10 万元以上的；
5. 其他不符合入住申请条件的。

第九条 一个家庭或单身人士只能申请租赁 1 套公共租赁住房。以家庭为单位申请公共租赁住房的，一般应以户主为申请人（特殊情况除外），其他家庭成员为共同申请人，但所有家庭成员均需满足申请条件。



砚山县人民政府行政规范性文件

属砚山县城镇户籍人口，户口挂靠在非父母、配偶、子女户籍3年以上，但在砚山县城城区范围内租住居住的个人，可申请租住公共租赁住房。

属砚山县城镇户籍人口，户口在父母、子女户籍，但其父母、子女在城区内的房屋不能供其居住，经社区调查提供相应证明，可申请租住公共租赁住房。

第十条 公共租赁住房的申请人可向户口所在地或者工作所在地的住房保障部门申请公共租赁住房，但不得同时在两地申请。

第十一条 乡镇教育卫生等公共租赁住房（统称为周转房）保障标准原则上与本细则规定的标准一致。考虑到乡镇实际，审核周转房准入条件时，可按照申请人在工作地无房或工作地家庭人均住房面积低于本细则规定的住房保障标准范围内审定。

第十二条 政府部门、企、事业单位和工会组织代表符合条件的职工，可由单位采取团租方式代表本单位符合条件的职工申请公共租赁住房，以签订公租房租赁合同为准，租赁期内，入住对象需向住房保障管理部门备案，备案内容包括入住对象名单和身份证号码等。

第十三条 工业园区、厂矿企业职工，在园区内公租房房源充足的情况下，确保房屋不空置，对收入、房产可不设置门槛，但是超过准入条件的，应按市场租金缴纳房租。

第三章 申请及审批

第十四条 公共租赁住房的申请人必须如实申报家庭住房、收入和财产状况，承诺所填内容真实有效，对提交材料的真实性负责，并声明同意接受审核机关调查核实其家庭住房和资产等情



况。

第十五条 申请公共租赁住房的，应当提交下列材料：

- 1.《云南省公共租赁住房申请书》；
- 2.工作、收入证明和租房协议；
- 3.户口簿、身份证、结婚证或离婚证（包括离婚协议）；
- 4.非砚山县户籍的申请人，需提供本人户籍所在地住房保障部门出具未享受福利分房、实物配租或补贴等保障性住房的情况证明材料；

5.其他证明材料。包括：租房协议、残疾证、低保领取证明、车辆购置发票等。

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。

第十六条 审核机关调查核实申请人住房、金融资产、车辆等情况时，有关机构应当依法及时提供。

民政部门，对申请人及其家庭成员的收入、低保领取情况进行审核，根据本细则有关规定及《云南省公共租赁住房申请表》对应的审核内容提出意见，由负责人签字，单位签章认可。

公安部门，对申请人及其家庭成员的身份信息、家庭人口、车辆登记（备注车辆所有人、品牌、初次登记时间）等情况审核，根据本细则有关规定及《云南省公共租赁住房申请表》对应的审核内容提出意见，由负责人签字，单位签章认可。

自然资源部门，对申请人及其家庭成员的房产登记进行审核，根据本细则相关规定及《云南省公共租赁住房申请表》对应的审核内容提出意见，由负责人签字，单位签章认可。

金融部门，对申请人的存款情况进行审核，根据本细则相关规定及《云南省公共租赁住房申请表》对应的审核内容提出意见，



由负责人签字，单位签章认可。

第十七条 非城区工业园区厂矿企业、乡镇周转房，由其内部职工向所在单位申请即可，相应单位和企业应将申请名单、分配入住名单报住房保障部门。

第四章 配租管理

第十八条 对符合条件的申请人，由住房保障部门按照申请的时间段和相对应的公共租赁住房组织摇号或抽签配租。配租结果及时在当地媒体公布。

第十九条 若轮候人员较多、房屋不够直接配租时，可采取按照申请人员困难程度、申请顺序等方式进行合理配租。纳入配租两次都未进行审核登记或领取配租确认书未按时到指定地点抽签的，视为自动放弃。

第二十条 领取配租确认通知书的申请人应在收到住房保障部门发出的入住通知后的 30 日内，携带本人身份证件、配租通知书和选房确认书到指定地点签订“云南省公共租赁住房租赁合同”（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。

第二十一条 住房保障部门应将本地公共租赁住房房源信息，在住房保障公示栏、相关网站等地公布。申请对象家庭人员变动，可申请换租相应规定面积公共租赁住房。

第二十二条 对住房救助对象、城镇低收入住房困难家庭以及个人住宅被征收的轮候对象，州（市）、县人民政府引进的特殊专业人才，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家庭、军队随军家属以及县级以上政府表彰的见义勇为

砚山县人民政府行政规范性文件

人员等，符合公共租赁住房租赁条件的，应当优先给予保障。对
有下肢残疾、智力障碍者、视力障碍者或患有重大疾病（有医学
证明）、家庭成员中有 65 岁以上老年人等生活不方便的申请家
庭，可直接配租楼层适宜的房屋。

第二十三条 企业参与建设的公共租赁住房优先向本企业
符合条件的职工配租。由所辖企业负责组织配租，分配方案及结
果报住房保障部门备案。非住房保障部门经营管理的公共租赁住
房，在经营管理中，须经住房保障部门按本细则规定的准入条件、
申请、审批程序确定后，方可进行配租。

第二十四条 周转房的配租由所辖单位制定配租方案，由所
辖单位组织配租，配租方案及配租结果报住房保障部门备案。周
转房优先用于配租符合条件的人员（或家庭）。在房源有剩余的
情况下，经各实施主体单位报请各行业主管部门同意，可由住房
保障部门统筹房源，将周转房分配对象扩大到符合住房保障标准
以外的乡镇其他职工。

第五章 租赁管理

第二十五条 对于未达到交付使用的公共租赁住房，可进行
预分配，编制配租方案并提前启动在建公共租赁住房分配工作，
租赁合同应载明具体交付使用时间，且交付使用时限不得超过 6
个月。

第二十六条 承租人签订租赁合同之日，需交纳履约保证
金，以保证租赁合同的正常履行。保证金收取标准为多层建筑小
区（楼梯房）1000 元，高层建筑小区（电梯房）2000 元。租赁
合同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金。违约的可从保
证金中抵扣应承担的相关费用。

 **砚山县人民政府行政规范性文件**

第二十七条 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。

第二十八条 公共租赁住房经营实行统一管理、分级定租，分区定系数，租金标准计算方式为分级标准×小区租金系数。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。租金原则上不得高于同地段同档次市场租金的70%。砚山县城关区范围内的市场租金暂定为每月10元/平方米，分级标准按以下档次执行：

一档，在申请公共租赁住房所在地内无住房或家庭人均住房建筑面积低于15平方米，且申请人及共同申请人名下车辆价值在10万元以下，月租金6元/平方米；

二档，在申请公共租赁住房所在地内无住房或家庭人均住房建筑面积低于15平方米，且申请人及共同申请人名下无机动车（两轮摩托、三轮摩托及各类助力车除外），月租金5元/平方米；

三档，城乡低保家庭，月租金2元/平方米。

依据各公租房小区投入使用年份，小区内配套设施情况，制定各小区租金收取系数。

小区名称	投入使用年份	套数(套)	楼层类型	租金系数	租金收取标准
稼依华侨农场公租房	2010	112	楼梯房	0.6	一档：3.6元/平方米/月 二档：3.0元/平方米/月
平远华侨农场	2010	120	楼梯房	0.6	三档：1.2元/平方米/月



砚山县人民政府行政规范性文件

公租房					
稼依 同德苑	2014	210	楼梯房	0.6	
和谐家园	2009	878	楼梯房	0.7	一档：4.2 元/平方米/月 二档：3.5 元/平方米/月 三档：1.4 元/平方米/月
平远 同心苑	2010	216	楼梯房	0.7	
平远 商住小区	2013	360	楼梯房	0.7	
馨怡花园	2011	55	楼梯房	0.8	一档：4.8 元/平方米/月 二档：4.0 元/平方米/月 三档：1.6 元/平方米/月
民苑小区	2011	355	楼梯房	0.8	
砚顺小区	2012	196	楼梯房	0.8	
兴业苑 A 区	2014	1216	楼梯房	0.8	
兴业苑 B 区	2017	328	电梯房	1.0	一档：6.0 元/平方米/月 二档：5.0 元/平方米/月 三档：2.0 元/平方米/月
砚台苑	2017	1056	电梯房	1.0	一档：6.0 元/平方米/月 二档：5.0 元/平方米/月 三档：2.0 元/平方米/月
天润龙湖城 3 期	2018	407	电梯房	1.0	
锦绣家园	2022	960	电梯房	1.0	



砚山县人民政府行政规范性文件

实际收取租金可由管理部门根据楼层、户型做出调整，但每个档次中调整幅度不能超过标准的**20%**。租金实行动态调整，若市场租金发生较大变动，则由相关部门调查后做出调整。

公共租赁住房租金按建筑面积计算，按年度缴纳，一年一缴。园区企业团租的公共租赁住房租金标准统一按照一档执行。

公共租赁住房作为棚户区改造居民、搬迁移民、国家重点项项目房屋被征收对象等群体的临时过渡安置住房时，租金按各小区一档租金标准收取。

政企、政园、政校、政院等合建的公共租赁住房、乡镇周转房，月租金按**3元/平方米**收取，收入按投资产权比例分配，若市场租金发生较大变动，则由相关部门调查后做出调整。

第二十九条 政府投资的公共租赁住房租金收入按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理，专项用于偿还公共租赁住房政府贷款利息和公共租赁住房的物业管理、维护、管理等费用。

第三十条 城镇特困、特殊家庭租住公共租赁住房，可申请减免租金，由住房保障等有关部门审核评议公示后予以适当减免。

第三十一条 房屋使用要求

1.公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借或转租，也不得用于从事经营性活动、非法活动或改变房屋用途；

2.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、垃圾清运等费用；

3.承租人除缴纳租金等外，还应缴纳电梯及公共用水用电的公共能耗等费用；

4.合同期内公共租赁住房承租人须每年向住房保障部门复

审住房、收入、就业等情况，未按规定复审的，取消住房保障资格，合同终止；

5.承租人须爱护并合理使用房屋及附属设施，不得对房屋进行改造。对于房屋内部易损易耗设施及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。

第六章 运营管理

第三十二条 公共租赁住房小区实行属地化管理，纳入社区管理服务范围。

第三十三条 负有社会管理职能的其他政府部门和社会组织应积极支持和参与公共租赁住房小区管理服务。

第三十四条 政府投资建设的公共租赁住房，组建由公共租赁住房所在地的社区、派出所、住户代表等组成的小区管理委员会，与物业服务公司共同负责房屋及其配套设施的日常管理、维修养护。或选聘专业的物业服务公司负责公共租赁住房及其配套设施的日常管理、维修养护。

第三十五条 政企、政园、政校、政院共同投资建设的公共租赁住房由所属单位负责日常维护管理，主体部分需大修的报住房保障部门进行维修。

第三十六条 社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护和管理由所有权人及其委托的运营单位负责，费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第七章 退出管理

第三十七条 租赁合同期为3年，合同期满后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



砚山县人民政府行政规范性文件

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。

第三十八条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

- 1.提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- 2.租赁期内，其住房、收入等发生变化不再符合公共租赁住房配租条件的；
- 3.棚户区改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋被征收对象等群体作为临时过渡安置住房满一年的。

承租人有前款规定情形之一的，住房保障部门应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金。

第三十九条 公共租赁住房承租人有下列行为之一，有下列行为之一且无正当理由的，由住房保障部门作出取消住房保障资格的决定，收回公共租赁住房，五年内不得申请公租房，并将违规情况录入住房保障不良信用记录后向社会公布：

- 1.提供虚假材料等欺骗方式取得公共租赁住房保障的；
- 2.租赁期内，其住房、收入等发生变化不再符合入住公共租赁住房条件的，且无充分理由拒不腾退其承租的公共租赁住房的；
- 3.拖欠租金或物业管理费累计6个月以上，经催缴仍不缴纳的；
- 4.连续6个月以上空置公共租赁住房的；
- 5.转租、转借、擅自调换所承租公共租赁住房的；
- 6.损毁、破坏公共租赁住房，擅自改变房屋结构和配套设施，



砚山县人民政府行政规范性文件

拒不恢复原状或者使用不当造成重大损失的；

7.改变所承租公共租赁住房用途的、在公共租赁住房内从事违法活动的；

8.承租人死亡、联系方式变换，3个月内未到住房保障部门登记并办理变更手续的；

9.违反租赁合同其他约定的。

第四十条 承租人须在租赁合同期满或终止之日腾退住房，结清房屋租金、水、电、垃圾处理、物业服务等有关费用。原有住房或设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿，拒不恢复、修理和赔偿的，按照出租、承租方签订的《公租房租赁合同》约定办理。

第四十一条 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。

第四十二条 擅自与原承租人转租、转借公共租赁住房的家庭和个人在5年内不能申请公共租赁住房。

第四十三条 未经住房保障部门书面同意擅自对房屋进行装修改造的，退房时不予拆除且不给予任何补偿。

第八章 已售保障性住房的管理

第四十四条 按照“先租后售”政策购买的保障性住房，在5年内不得直接上市交易，也不得进行转让、赠予。购买人因特殊原因确需转让的，只能出售给符合保障性条件的家庭，并实行上市准入制度，以售房合同或协议签订之日起五年后经保障性住房行政主管部门同意，并补交购买时所享受房款优惠金额，方可上市。政府按评估价享有优先回购权；出售或转让中需缴纳的其他相关税费按有关政策办理；出售或转让中新增收益的50%必须



砚山县人民政府行政规范性文件

上缴县级财政，专项用于公租房建设或维修维护。

保障性住房每次交易必须经保障性住房行政主管部门同意，出售或转让中新增收益的 50% 必须上缴县级财政，产权证上标注“保障性住房”字样。

第四十五条 获得产权的保障性住房，产权人可自由行使抵押权。

第四十六条 已取得保障性住房产权的，其合法继承人可依法继承。

第四十七条 已售出的公共租赁住房按照规定统一实施物业管理，业主或房屋使用人必须按时缴纳物业服务费及相关费用。

第四十八条 以虚假材料骗购、违规转售保障性住房的，经查实后收回保障性住房，并取消其 5 年内再次申请租赁或购买保障性住房的资格。

第九章 有关责任

第四十九条 公共租赁住房的规划、建设、租赁、运营等工作接受人大、政协、纪委监委部门、公证机构、新闻媒体及申请人代表、人大代表、政协委员监督。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。

第五十条 住房保障部门应定期或不定期对承租人的租住资格、履行合同情况进行监督检查，承租人应予以配合。拒不配合的，由住房保障部门牵头、社区、派出所、综合执法、供电、供水等部门应及时配合采取相应措施予以处理。必要时，将按照相关法律程序处理。

第五十一条 政府投资建设的公共租赁住房的日常动态管



砚山县人民政府行政规范性文件

理工作由住房保障部门负责,根据工作需要可采取向社会购买服务的方式加强日常动态管理工作。

第五十二条 承租人、承购人、住房租赁补贴人承担的责任:

1.提供虚假材料等欺骗方式取得公共租赁住房保障,已领取住房租赁补贴的责令全额退还;已租住或已购公共租赁住房的责令限期退房;

2.累计拖欠租金6个月以上,经催缴仍不缴纳并拒不腾退的,由住房保障部门向县人民法院申请强制执行;

3.出借、擅自调换或连续6个月以上空置公共租赁住房的;在公共租赁住房中从事经营性活动、违法活动的,取消其保障资格,限期腾退住房,5年内不得再次申请住房保障;

4.出租公共租赁住房的,没收全部出租所得,限期腾退住房;

5.损毁、破坏公共租赁住房,擅自改变房屋用途、结构和配套设施的,责令改正、修复或恢复原状,拒不整改的,取消其保障资格,5年内不得再次申请住房保障。造成重大损失的,依法追究其法律责任。

承租人、承购人有以上规定情形之一的,由住房保障部门责令按市场价格补缴从违规之日起的租金,记入公共租赁住房管理档案,并可依照中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号《公共租赁住房管理办法》第五章第三十六条之规定处理。

第五十三条 对参与住房保障工作的单位或个人,出现推诿扯皮、不作为或出具虚假证明材料的,纪检监察机关应当依法追究相关单位和人员的责任,情节严重的移交司法机关。

第五十四条 房地产中介机构违规代理出租、转租、转让公共租赁住房的,由相关部门按照规定予以处理。

砚山县人民政府行政规范性文件

第五十五条 政府职能部门的工作人员在资格审核和监督过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，将依法依规追究责任。

第五十六条 任何组织和个人有权对违反本细则的行为进行举报、投诉。各相关职能部门接到有关违规违纪行为举报的，应当依照各自职责及时处理。

第十章 附 则

第五十七条 本细则自2022年2月7日施行，有效期至2025年2月7日，2018年1月14日发布的《砚山县公共租赁住房管理实施细则（暂行）》（砚政发〔2017〕96号）同时废止。