



石林彝族自治县公共租赁住房管理暂行办法

(2015年1月7日石林彝族自治县人民政府公告第4号公布 自2015年2月8日起施行)

第一章 总 则

第一条 为完善住房保障体系，加快发展公共租赁住房，多渠道解决中等偏下收入家庭住房困难，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》、《云南省公共租赁住房管理暂行办法》、《昆明市公共租赁住房管理暂行办法》等规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本县公共租赁住房的规划建设、租赁管理及其相关活动适用本办法。

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、社会力量投资，限定套型建筑面积标准，按照合理标准组织建设或者通过长期租赁等多种方式筹集，并按照规定的租金标准，面向符合本办法规定条件的群体供应的保障性生活住房。



第四条 石林县住房和城乡建设局（以下简称县住建局）负责对全县公共租赁住房的建设、分配管理进行指导，协调相关部门制定规划、计划、建设和管理的配套政策。

乡镇人民政府（街道办）负责做好本辖区内的公共租赁住房的申请受理、入户调查、初审公示等工作。

发改、国土、财政、统计、民政、人社、公安、工商、税务等相关管理部门按照各自的职责，负责公共租赁住房有关管理工作。

第二章 规划建设

第五条 公共租赁住房建设应当符合城乡规划、土地利用总体规划，建设用地纳入年度土地供应计划，并以划拨或者协议出让方式供地。建设规划、年度计划由县住建局会同相关部门编制后报县人民政府批准。

第六条 公共租赁住房的选址，应当安排在交通便利、基础设施配套的区域。规划设计按照节约集约、节能环保的原则，做到功能完善、经济适用。以一居室或者两居室的小户型为主，并进行简易装修，配备必要的生活设施。



第七条 公共租赁住房可以采取由县人民政府或各园区管委会投资建设（以下简称政府投资建设）、企业与政府共同投资建设（以下简称政企共建）、企业投资及其他民间资本投资建设（以下简称企业投资建设）、新建普通商品住房项目中按照一定比例配建（以下简称商品房配建）等多种模式建设，以及通过购买、改建、市场上长期租赁住房等多渠道筹集。

第八条 公共租赁住房建设资金的主要来源：

（一）中央、省、市安排的专项补助资金；

（二）县人民政府财政年度预算安排的资金，以及调剂安排的专项资金；

（三）金融机构贷款和公积金贷款；

（四）其他来源。

第九条 公共租赁住房的建设单位，应当自工程竣工验收备案之日起 20 日内，将竣工项目的房源基本情况报县住建部门备案。

第十条 政府投资建设的公共租赁住房由住建部门经营管理。政企共建、企业投资建设的公共租赁住房按照约定明确产权比例进行经营管理，并接受县住建部门的指导、监督。商品住房项目中配建的公共租赁住房，按合同约定产权无偿移交给政府，



或者以约定的价格由政府回购。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，依法办理相关手续。转让后不得改变原土地和房屋的性质、用途，以及配套设施的规划用途。

办理房屋所有权证时，应当注明“公共租赁住房”和产权比例。

第十一条 公共租赁住房的建设享受下列优惠政策：

- （一）用地享受国家、省、市出台的相关优惠政策；
- （二）免收公共租赁住房建设涉及的城市基础设施配套费、异地人防建设费等行政事业性收费和政府性基金；
- （三）国家、省、市对公共租赁住房建设和经营环节的相关税收优惠政策。

第三章 准入管理

第十二条 在本县工作、创业、居住的中等偏下收入家庭或者单身人士，符合下列情形之一的可以申请公共租赁住房：

- （一）具有当地城镇户籍，人均住房面积低于 18 平方米的城镇居民；



(二) 农村进城务工人员 (含农转城);

(三) 非当地户籍的外来务工人员、大中专院校毕业生, 持有当地公安派出所核发的居住证, 并在当地工作满 1 年 (含) 以上, 交纳社会保险的;

(四) 县政府规定的其他情形。

第十三条 一个家庭或者单身人士, 只能申请租赁 1 套公租房。单身人士也可以多人申请合租 1 套公租房。以家庭为单位申请的, 需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。单身人士申请的, 发起人为申请人。申请人须年满 18 周岁, 并具备完全民事行为能力。

第十四条 申请公共租赁住房收入标准原则上为: 单身人士月收入不高于国家规定的“个人所得税工资、薪金所得减除费用标准”的 85%; 2 人以上 (含 2 人) 家庭月收入不高于家庭实际人数乘以国家规定的“个人所得税工资、薪金所得减除费用标准”的 85%。

申请公共租赁住房收入和财产的具体标准, 将根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数等因素, 实行动态管理, 适时调整。由县住建部门会同县民政、统计部门制定, 经县政府批准后向社会公布。



第十五条 申请人有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房：

- （一）在本县购买商品住房人均面积超出 18 平方米的；
- （二）申请之日前 3 年内有转让私有产权住房的；
- （三）擅自转租直管公房或者转让直管公房承租权的；
- （四）已享受福利分房、廉租住房实物配租、经济适用房等保障性住房的；
- （五）财产超过上级部门限额的；
- （六）其他不得申请公共租赁住房的情形。

第十六条 申请人应当提交城镇保障性住房申请书、申请人和共同申请人的居民身份证、户口簿、婚姻证明、毕业证书（明）、工作证明、收入证明、社会保险交纳证明、住房和财产状况等证明材料，非当地户籍的申请人应当同时提供公安派出所核发的居住证。

申请人应当对提交材料的真实性、有效性负责，如实申报家庭住房、收入和财产状况，声明同意接受审核部门调查核实其家庭住房、收入和财产等情况。审核部门对申请人的申报材料进行审查时，相关管理部门及单位应当依法提供便利。

第十七条 公共租赁住房的申请、受理、初审、终审，按照



下列程序进行：

（一）申请、受理。申请人向户籍（居住证）所在地乡镇人民政府（街道办）提出申请。申报材料符合规定的，应当受理，并向申请人出具书面凭证；申请材料不符合规定的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

（二）初审。乡镇人民政府（街道办）应当自受理之日起的15个工作日内对申请人的家庭人口、户籍、收入、住房、财产等情况进行调查核实。对调查核实符合规定条件的，在7个工作日内完成初审并进行公示，公示期不少于7个工作日。公示期满无异议的，将申请材料及初审情况报送县住建部门。初审不符合条件的，书面告知并说明理由。

（三）终审。县住建部门对初审通过的申请人，应当会同民政、公安、工商、人社、税务、金融、住房公积金等部门的信息进行比对，并将终审结果公示7个工作日。对符合条件的申请人，由县住建部门予以登记；不符合条件的，书面告知并说明理由，终审结果报县人民政府审批。

第十八条 在本县登记注册，具备独立法人资格，职工人数在5人及以上，并依法为职工办理社会保险的企业，可以代表符合申请条件的本企业职工统一向县住建部门申请公共租赁住房。



第四章 配租管理

第十九条 公共租赁住房实行轮候摇号配租制度。具体轮候摇号配租制度参照《昆明市公共租赁住房摇号配租规则（试行）》执行。对符合条件的申请人，按照申请的时间段、所填写的选房区域、工作地点、户籍所在地和服从分配的原则进行摇号配租，并向获得配租的申请人发放配租确认通知书，配租结果及时向社会公布。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。配租结果及时在当地媒体公布。

第二十条 取得配租资格享受城镇最低生活保障的家庭、残疾人、老年人家庭，在石林县工作的全国、省、市部级劳模，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人员等，符合公共租赁住房租赁条件的，应当优先配租。

企业参与建设的公共租赁住房可以优先向本企业符合条件



的职工配租。

第五章 租赁管理

第二十一条 领取配租确认通知书的申请人在 20 个工作日内与公共租赁住房产权单位或者运营单位签订书面租赁合同(以下简称合同), 合同期限一般不超过 3 年。产权单位或者运营单位应当在合同签订后 20 个工作日内向县住建部门进行备案。

申请人未按期签订合同的, 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。

企业代表职工统一申请公共租赁住房的, 可由企业与公共租赁住房产权单位或者运营单位签订合同, 合同期限一般不超过 3 年。产权单位或者运营单位应当在合同签订后 20 个工作日内向县住建部门进行备案。

第二十二条 公共租赁住房只能用于承租人自住, 承租人享有按合同约定使用公共租赁住房的权利。

承租人应当合理使用房屋及附属设施, 因使用不当造成房屋及附属设施损坏的, 应当负责修复或者赔偿。

第二十三条 公共租赁住房的物业管理由产权单位、运营单



位或者有资质的物业服务企业承担。

承租人应当按时交纳公共租赁住房的租金和水、电、气、通信、有线电视、物业服务、垃圾清运等费用。

第二十四条 承租人拖欠公共租赁住房租金累计达到 3 个月的，产权单位或者运营单位应当通知承租人及时交纳所欠租金。拖欠住房租金累计达到 6 个月的，产权单位或者运营单位可要求承租人腾退所承租的公共租赁住房，并缴纳所欠租金和结清相关费用。

第二十五条 承租人和共同承租人在租赁期内因家庭人口变动，需要继续承租或者调换公共租赁住房的，应当向县住建部门提出申请，经审核符合条件的，重新签订合同；不符合条件的，腾退公共租赁住房。

承租人需要续租的，应当在合同期满前 3 个月内向县住建部门提出申请，经审核符合条件的，重新签订合同；不符合条件的，腾退公共租赁住房。

第二十六条 公共租赁住房租金原则上按照同地段、同档次市场租金的 70% 确定。公共租赁住房的租金标准，由县发改部门会同县财政、县住建部门制定，报县政府批准后向社会公布。



第六章 退出管理

第二十七条 承租人要求解除租赁合同的，产权单位、运营单位和物业服务企业应当及时办理相关手续，并结清相关费用。产权单位或者运营单位应当将解除合同的情况报县住建部门备案。

第二十八条 承租人通过购买、受赠、继承等方式在本县获得其他住房的，或者在租赁期内家庭人均收入、财产、住房面积超过规定标准的，应当自前述情形发生变化之日起 30 日内，向住建部门如实申报，并按期腾退公共租赁住房。

第二十九条 承租人有下列行为之一的，应当腾退公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （四）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
- （六）住房、收入和财产状况发生变化，已不符合承租公共



租赁住房条件而未如实申报的；

（七）违反合同其他约定的。

第三十条 承租人有本办法第二十四条、第二十五条、第二十八条、第二十九条规定腾退公共租赁住房行为，对应腾退的公共租赁住房，其产权单位或者运营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。搬迁期满不腾退公共租赁住房，公共租赁住房的产权单位或者运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房，并按照市场租金标准交纳租金。

第七章 监督管理

第三十一条 政府投资建设的公共租赁住房租金收入按照政府非税收入管理的有关规定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护管理，并接受审计部门的监督。

其他方式建设的公共租赁住房租金收入主要用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

第三十二条 县住建部门应当建立公共租赁住房管理信息



系统，及时将公共租赁住房的地点、户型、面积、租金，以及申请、配租和退出等信息，向社会公布，接受社会监督。

第三十三条 县住建部门应当建立健全公共租赁住房档案和个人住房保障诚信档案。

第三十四条 县住建部门和乡镇人民政府（街道办）应当建立投诉举报和反馈机制，并将投诉举报电话向社会公布。

第八章 法律责任

第三十五条 住建部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对责任人依法追究 responsibility。

第三十六条 公共租赁住房的产权单位或者运营单位违反本办法，有下列行为之一的，依据住建部《公共租赁住房管理办法》规定由县住建部门责令限期改正，拒不改正的，处以 3 万元以下罚款：

- （一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
- （二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）改变公共租赁住房的保障性质、用途，以及配



套设施的规划用途的。

第三十七条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的给予警告，并记入个人住房保障诚信档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，处以 1000 元以下罚款，记入个人住房保障诚信档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公共租赁住房之日起 5 年内不得再次申请公共租赁住房。

第三十八条 承租人有违反本办法第二十九条行为之一的，依照《昆明市公共租赁住房管理办法》责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入个人诚信档案，并处以 1000 元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款；承租人自退回公共租赁住房之日起 5 年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十九条 房地产经纪机构及其经纪人员违反有关规定提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务的，依照《昆明市公共租赁住房管理办法》责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以 1 万元以下罚款；对房地产经纪



机构，取消网上签约资格，处以 3 万元以下罚款。

第九章 附 则

第四十条 本办法自 2015 年 2 月 8 日起施行。