

# 凤庆县人民政府关于印发凤庆县保障性租赁住房建设和管理实施细则的通知

凤政规〔2025〕2号

各乡、镇、民族乡人民政府，县级各有关单位：

《凤庆县保障性租赁住房建设和管理实施细则》已经县人民政府研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

凤庆县人民政府

2025年4月15日

（此件公开发布）

# 凤庆县保障性租赁住房建设和管理实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》《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》《临沧市保障性租赁住房建设和管理办法》等规定，为切实规范保障性租赁住房建设和配租管理，促进解决新市民、青年人等群体住房困难，结合实际，制定本实施细则。

**第二条** 本细则所称保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，多主体投资建设，面向符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困难群体，限定租赁用途、租金标准的保障性住房。保障性租赁住房的筹集建设产权按照“谁投资、谁所有、谁受益”原则确定，投资者权益可以依法转让。

**第三条** 本办法所称“运营管理单位”，指保障性租赁住房产权单位或由保障性租赁住房产权单位通过招标方式委托的运营管理单位。政府（或政府平台公司）集中新建的项目原则上不允许退出保障性租赁住房，不得上市交易。改建（造）类、转化类保障性租赁住房建设项目按项目认定书确定的运营年限执行，最低运营年限不得少于8年。项目认定书的核发，土地、税收、

金融、户口迁移等支持政策按照《临沧市保障性租赁住房建设和管理办法》规定执行。“运营管理单位”在开展保障性租赁住房有关业务前，需在县住房和城乡建设局办理住房租赁企业备案，取得备案证明后方可开展租赁业务。

**第四条** 县住房和城乡建设局是全县保障性租赁住房的行政主管部门，负责指导保障性租赁住房租赁单位开展保障性租赁住房资格准入审核、租金管理、配租管理、退出管理及监督管理等相关工作，组织实施本办法。县发展改革局、县财政局、县自然资源局、县税务局、市住房公积金管理中心凤庆管理部、县工业和信息化局、县纪委监委、县审计局等相关单位按照职责职能，协同做好保障性租赁住房项目建设运营过程中的相关工作。县住房和城乡建设局负责对辖区内保障性租赁住房运营管理单位所受理审核的人员信息进行核查，负责保障性租赁住房后续运营的监督管理工作。

**第五条** 产权人在建设中要综合考虑承租人的经济承受能力以小户型、低租金、满足基本居住需求为原则，保障性租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型或公寓住房。筹集建设的保障性租赁住房的建筑面积以不超过70平方米的小户型为主，原则上不应少于保障性租赁住房筹集总套数的70%。新建的保障性租赁住房项目需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。由产权单位所运营管理的保障性租赁住房项目，适用本办法。

## 第二章 资格准入

### 第六条 申请条件

申请人申请保障性租赁住房需同时满足以下条件：

- （一）申请人年满18周岁，并具备完全民事行为能力；
- （二）申请人应该具有本县户籍或在本县就业、居住；
- （三）申请人配偶及未成年子女原则上应当作为共同申请人；
- （四）申请人及共同申请人在申请保障性租赁住房所在地无自有住房或人均住房面积小于35平方米；
- （五）申请人及共同申请人未在本县范围内存在正在享受其他住房保障政策的情况。

### 第七条 应提交的申请资料

- （一）《凤庆县保障性租赁住房入住申请表》；
- （二）申请人及共同申请家庭成员身份证复印件；
- （三）非本县户籍人员提供在凤庆县的居住证、劳动合同、企事业单位聘用协议、社保参保证明、营业执照复印件等印证资料（选其一提供即可）；
- （四）申请人及共同申请家庭成员婚姻状况印证资料（已婚提供结婚证，离异提供离婚证或法院民事调解书或判决书，单身提供未婚承诺书）；

(五) 不动产登记中心出具的房屋不动产权情况证明;

(六) 申请人及共同申请人户籍所在地住房保障部门出具的在辖区内未享受住房保障政策的情况证明;

(七) 其他需要提供的材料。

### **第八条 准入程序**

(一) 申请: 申请人向保障性租赁住房运营管理机构提交申请表及相应申请材料。

(二) 受理审核: 运营管理机构收到齐备的申请材料后, 将申请信息录入运营管理机构的管理系统并同步上传申请档案资料, 于2个工作日内完成材料核验、房产比对等审核工作。经审核符合条件的, 予以办理; 不符合条件的, 运营管理机构应当在3个工作日内告知申请人。

(三) 受理备案: 县住房和城乡建设局于15个工作日内对运营管理机构上报的申请档案资料进行核查。核查过程中如发现承租对象存在不符合准入条件的, 通知运营管理机构进行整改。

## **第三章 租金管理**

### **第九条 租金价格**

保障性租赁住房租金原则上不高于当地同地段同品质市场租赁住房评估租金的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进行市场租赁住房租金评估，再根据评估结果拟订租金标准，报县价格管理部门、县住房和城乡建设局备案后执行。企事业单位自建（改建、改造）的保障性租赁住房，由产权（投资）或经营管理单位按照租金定价原则自行确定并报县价格管理部门、县住房和城乡建设局备案。

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。

#### **第十条 租金缴纳**

保障性租赁住房租金按运营管理与承租人签订的租赁合同约定的方式交纳，运营单位不得向承租人变相收取中介费、服务费等其他费用。运营单位可以向承租人提供增值服务，由承租人自愿选择并支付相应费用。承租人应按时缴纳房屋租金和房屋使用过程中发生的物业管理费、水、电、气、通讯、电视等费用。

#### **第十一条 保障性租赁住房租金管理按以下情形分类：**

（一）政府平台公司投资建设的保障性租赁住房，租金收取由政府平台公司负责，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）由民营企业投资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。

## 第四章 配租管理

### 第十二条 配租管理

经审核符合申请条件的，运营管理机构按程序进行房屋分配，签订租赁合同。我县保障性租赁住房优先保障住房困难人群，人才引进对象，优抚人员等按住房保障政策要求需要优先保障的住房保障对象，原则上一户家庭或单身人员只能申请承租一套保障性租赁住房。在房源充足情况下，实行常态化配租，对符合准入条件的对象实行“先到先租，随到随租”。配租期间，项目房源满租的情况下，运营管理机构应实行轮候配租，建立轮候名册，按照申请先后顺序进行轮候配租。

**第十三条** 县住房和城乡建设局定期向社会公布保障性租赁住房房源情况。

### 第十四条 合同管理

为进一步规范我县保障性租赁住房合同管理，住房租赁合同建议使用《凤庆县保障性租赁住房租赁合同书》。

**第十五条** 保障性租赁住房租赁合同期限一般不超过3年。租赁合同到期后，经重新审核符合准入条件的可以续租。

**第十六条** 运营管理机构应当于房屋租赁合同签订后三十日内办理房屋租赁登记备案。房屋租赁当事人应积极配合运营管理机构完成登记备案工作。

**第十七条** 采取单位集体租赁方式申请保障性租赁住房的，由运营管理机构与申请单位签订租赁合同，并明确各自责任权利。申请单位每季度向运营管理机构报送入住人员相关情况。所有通过单位集体租赁方式入住人员应按本办法规定进行资格审查，并报县住房和城乡建设局核查及备案。纳管项目应按本办法规定开展资格核查、备案等工作。

## 第五章 退出管理

### 第十八条 退出情形

保障性租赁住房承租人，有下列情形之一的，终止租赁合同，收回已承租的房屋，退出保障。

（一）不在凤庆县工作、居住的；

（二）在租赁保障性租赁住房项目所在地购买、继承、赠予等获得其他住房的且人均住房面积超过35平方米；

（三）破坏、改动或者擅自装修所承租保障性租赁住房拒不恢复原状的；

（四）转租、转让、转借保障性租赁住房，利用保障性租赁住房进行非法活动或从事违法犯罪活动的；

（五）拒不配合相关部门和运营管理机构日常管理工作的；

（六）依据合同约定符合解除合同或者退租情形的；

（七）提交个人虚假信息 and 资料，或者以欺骗等不正当手段承租保障性租赁住房的；对弄虚作假骗取配租资格的，一经查实，取消其配租资格，收回已配租保障性租赁住房，并记入住房保障信息管理系统；

（八）经核查不再符合准入条件的；

（九）其他应当终止合同，收回房屋的情形。

**第十九条** 不再符合保障性租赁住房准入条件或因个人原因主动申请退出保障性租赁住房的，运营管理机构应与其解除租赁合同，并给予最长不超过3个月的腾退过渡期，过渡期内租金按原合同约定的租金标准进行缴纳。

## 第六章 其他管理

**第二十条** 有条件的运营管理机构推进使用保障性租赁住房“智能化平台”可供应房源在平台发布，申请人在“智能化平台”提交申请材料、进行资格审核和租赁合同网签备案统一上平台实施，为市民提供“一站式”保障性租赁住房管理服务。

## 第七章 监督管理

**第二十一条** 县住房和城乡建设局应加强对运营管理单位的监督检查力度，巡查、检查中发现存在配租对象、准入条件不符，租赁价格、租赁期限超出规定，违规经营或骗取优惠政策等问题的，责令相关运营单位限时整改，拒不整改的收回有关资金。运营单位由政府或政府平台企业委托的，解除对其委托的运营管理相关事项。

**第二十二条** 县住房和城乡建设局不定期对辖区内保障性租赁住房运营单位开展核查、抽查。抽查中如发现承租对象存在提供虚假材料、隐瞒真实情况的，责令运营单位立即对承租对象予以清退，承租对象的违规行为记入住房保障信息管理系统。

**第二十三条** 在监督过程中，发现保障性租赁住房项目房源存在手续不全、产权不明、债务纠纷及在保障性租赁住房运营期内上市销售或变相销售等情况，由县人民政府责令相关责任单位限期整改，未在规定时间内完成整改的，取消其保障性租赁住房认定资格。

## 第八章 附则

**第二十四条** 本实施细则由凤庆县人民政府负责解释。

**第二十五条** 本实施细则自印发之日起执行。