

澄江市人民政府关于
印发澄江市公共租赁住房管理实施细则
（试行）的通知
澄政规〔2025〕1号

各镇人民政府、街道办事处，市直各部委办局、各人民团体和企事业单位，驻澄单位：

《澄江市公共租赁住房管理实施细则（试行）》已经第二届市人民政府第53次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

澄江市人民政府
2025年2月12日

（此件公开发布）

澄江市公共租赁住房管理实施细则
（试行）

第一章 总 则

第一条 为解决城镇中等偏下收入家庭住房困难，规范和加强公共租赁住房的建设和管理，完善住房保障体系，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》、《云南省推进公共租赁住房分配管理运营工作试点方案》和《玉溪市公共租赁住房管理办法》等规定，结合澄江市实际，制定本实施细则。

第二条 澄江市行政区域内公共租赁住房的规划建设、分配及有关管理活动适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称公共租赁住房，是指政府提供财政投入和政策支持，限定套型建筑面积标准，按照建设程序组织建设，或者通过购买、长期租赁、配建等方式筹集，依据相关规定的供应标准，面向符合规定条件的群体供应的保障性生活住房。

第四条 市人民政府统筹负责本行政区域内公共租赁住房的建设工作。市住房和城乡建设局负责全市公共租赁住房的规划、建设、配租、出售和监督管理工作，并接受上级市住房和城乡建设部门的指导和监督。市住房和城乡建设部门组织，各镇人民政府（街道办事处）配合负责公共租赁住房申请的受理、初审和预公示等工作，并做好投诉举报的核查工作。

市发展改革局、市市场监管局、市民政局、市审计局、

市公安局、市财政局、市人力资源社会保障局、市自然资源局、市税务局、玉溪市住房公积金管理中心澄江管理部等有关部门，按照各自职责负责公共租赁住房的相关管理工作。

第五条 结合公共租赁住房管理实际工作情况，可成立公共租赁住房建设管理机构或者委托运营单位，具体实施公共租赁住房的建设、配租和出售管理；对适合市场化方式提供的公共租赁住房运营管理服务事项，鼓励通过政府购买服务方式实施。

第六条 任何单位和个人有权对违反本实施细则的行为进行举报、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 规划和建设

第七条 公共租赁住房建设规划和年度住房建设计划，由市住房城乡建设部门会同发展改革、财政、自然资源等部门，结合澄江市经济社会发展状况、国土空间规划、产业政策、人口政策以及公共租赁住房的需求等情况进行编制，报澄江市人民政府同意后报玉溪市人民政府批准实施。

第八条 公共租赁住房的项目规划，应科学统筹、合理布局、配套建设，充分考虑中等偏下收入住房困难家庭对交通、就医、就学等配套设施的需求，合理安排区位布局。新建公共租赁住房要满足基本的居住需求，并符合节能环保

和安全卫生标准等要求，确保工程质量。

第九条 公共租赁住房建设用地，应当在土地供应计划中优先安排。由政府指定机构建设的公共租赁住房，建设用地实行协议出让或划拨方式供应。在普通商品房开发项目中按比例配建的公共租赁住房除外。

第十条 公共租赁住房的房源筹集方式：

- （一）政府直接投资组织建设；
- （二）由市人民政府指定的国有企业投资建设；
- （三）由其他企业和机构投资建设；
- （四）在普通商品住房开发项目中按核定的比例配建公共租赁住房；
- （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）其它渠道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。成套住房户型以60平方米以内为主。已建成的公共租赁住房根据实际配租情况确需改扩建的，依照有关规定组织实施。

第十二条 不动产登记部门办理不动产权证时，房屋

性质应当注明“公共租赁住房”，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）市、县（市、区）每年土地出让总收入中提取 5%，用于保障性安居工程建设资金；

（三）每年按规定提取风险准备金和按规定列支管理费用后的住房公积金增值净收益全部用于保障性安居工程建设；

（四）金融机构贷款；

（五）社会捐赠用于公共租赁住房筹集的资金；

（六）出售公共租赁住房及配套商业设施的资金；

（七）其它来源。

第十四条 中央、省专项建设补助资金，市、县专项建设配套资金实行专户管理，专项核算。

第十五条 公共租赁住房建设涉及的行政事业性收费、政府性基金及住房建设相关税收等，按现行国家、省、市关于保障性住房建设的相关优惠政策执行。

第三章 准入管理

第十六条 公共租赁住房保障对象：

- （一）低保家庭、单身人士；
- （二）城镇中等偏下收入家庭、单身人士；
- （三）新就业无房职工；
- （四）在申请地有稳定工作的外来务工人员、家庭。

符合前款第一项、第二项规定的保障对象应当具有澄江市户籍。

第十七条 申请公共租赁住房，应当同时满足下列条件：

（一）申请人的住房条件。申请人在申请地无住房或人均住房建筑面积低于 35 平方米；

（二）申请人的收入条件。原则上以统计部门公布的本地区上一年度在岗职工平均工资收入为标准，两人以上（含两人）家庭月收入不高于家庭申请人数乘以本地区上一年度在岗职工月平均工资，单身人士月收入不高于本地区上一年度在岗职工月平均工资。住房、收入等准入条件实行动态管理原则，由市住房城乡建设部门结合当地实际，进行动态调整，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施。

第十八条 公共租赁住房的申请以家庭或单身人士为基本申请单位，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。

家庭申请的，实行家庭成员全员制，由家庭确定一名符合申请条件的家庭成员作为申请人提出申请，申请人有配偶的必须共同申请。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具有玉溪市户籍的，也可共同申请。申请人和共同申请人可承租一套两室或两套一室户型的公共租赁住房。

单身人士申请的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自在公共租赁住房申请所在地工作的人员可以作为个人申请，申请户型原则为一室户型。

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，用人单位应当对入住人员提交的材料真实性负责。

第十九条 申请公共租赁住房应提供以下材料：

- （一）《玉溪市城镇保障性住房申请书》；
- （二）居民身份证和其它户籍证明；
- （三）工作证明和收入证明；
- （四）住房情况材料；
- （五）其它有关材料。

申请人应当对提交材料的真实性、有效性负责。审核部门有权对申请人的申报材料进行审查，有关管理部门及单位应当予以协助。

第二十条 具有工作单位的申请人申请公共租赁住房时，用人单位应当对申请人提供资料的真实性负责，并协

助管理。

第二十一条 公共租赁住房的申请和受理、初审和第一榜公示、终审和第二榜公示按以下程序进行：

（一）申请和受理。申请人向户口所在地或者工作所在地的街道办事处或镇人民政府设立的受理窗口提出申请。申报材料符合规定的，应当受理，并向申请人出具书面凭证；申报材料不符合规定的，应当一次性书面告知申请人需要补充的材料。

（二）初审和第一榜公示。街道办事处、镇人民政府应当自受理之日起15个工作日内对申请人的家庭人口、户籍、收入、住房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在街道办事处、镇人民政府辖区或单位内进行公示，公示期不得少于7个工作日。公示期满有异议的，由街道办事处、镇人民政府调查核实，并将结果书面告知申请人。无异议的，街道办事处、镇人民政府将申请材料及公示情况及时报公共租赁住房建设管理机构或运营单位。

（三）审核和第二榜公示。公共租赁住房建设管理机构或运营单位应当会同市民政、公安、市场监管、税务、人力资源和社会保障、住房公积金管理等部门对初审通过的申请人先分部门复审再进行联合终审后公示，公示期不得少于7个工作日。公示期满无异议或异议不成立的，将审核结果（名册）报市住房城乡建设局备案，进入申请人轮候库采

取公开抽签或摇号方式确定轮候登记号，并由镇人民政府（街道办事处）通知申请人。公示期满有异议的，由复核终审组再次调查核实，确实不符合条件的，书面告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书面告知申请人。

第二十二条 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 6 个月及以上的，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。

第二十三条 在优先保障低收入和中等偏低收入住房困难人群的基础上，可将公共租赁住房提供给受灾群众、棚户区、城中村改造居民、搬迁居民、国家重点项目房屋征收对象等群体作为临时过渡安置住房，过渡期为从入住公共租赁住房之日起算，过渡期住房保障原则上不超过 3 年。

大中专院校毕业生毕业 3 年内在本地无住房或人均住房建筑面积低于 35 平方米的，可申请一套一室户型公共租赁住房作为过渡住房，过渡期不超过 3 年。

第二十四条 有下列情形之一的，不予租赁公共租赁住房：

- （一）不符合本办法第十六条、第十七条规定的；

（二）申请人和共同申请人在申请日之前一年内在公共租赁住房申请所在地有转让住房行为且转让的房屋面积超过人均 35 平方米的；

（三）已享受公共租赁住房实物配租、公共租赁住房补贴在保障期内的。

第四章 配租管理

第二十五条 公共租赁住房配租面积原则上应与申请人的家庭人数相对应，公共租赁住房建设管理机构或运营单位应当及时公布配租房源的户型、数量、地点、申请时间段等相关信息。

第二十六条 申请人持审核通过通知单，在规定时限内到公共租赁住房建设管理机构或运营单位进行登记。公共租赁住房建设管理机构或运营单位应当根据“公开、公平、公正”的原则组织选房，按规定办理公共租赁住房租赁合同签订等有关手续。

单位团租的，由申请人、使用人与公共租赁住房建设管理机构或运营单位签订公共租赁住房租赁合同，明确出租人与承租人、使用人的权利和义务。

第二十七条 签订选房确认书的申请人在收到公共租赁住房建设管理机构或运营单位发出选房确认书后 15 日内，到指定地点签订《云南省公共租赁住房租赁合同

书》，并领取入住通知单。未按期签订合同的，视为自动放弃，本次配租作废，但可重新申请。

由单位统一申请的，由申请人、用人单位与公共租赁住房建设管理机构或运营管理单位签订公共租赁住房租赁合同，明确出租人与承租人、用人单位的权利和义务。

签订选房确认书的申请人在签订租赁合同之日，按照合同约定缴纳租金，以保证租赁合同的正常履行。

公共租赁住房建设管理机构或运营管理单位负责做好公共租赁住房分配工作，并应当在公共租赁住房租赁合同签订后20个工作日内将签订情况向市住房城乡建设行政主管部门备案。

第二十八条 申请人持公共租赁住房建设管理机构或运营管理单位开具的入住通知单，在30日内办理交房手续后方可入住。公共租赁住房建设管理机构或运营管理单位应将人员入住名单及时汇总抄送相应镇人民政府（街道办事处）和市住房城乡建设局部门备案。

第二十九条 政企共建、企业自建的公共租赁住房，对本企业申请公共租赁住房的职工，企业应参照本办法的规定，制定准入条件和配租方案，经职工代表大会讨论通过报市住房城乡建设行政主管部门批准后进行配租。公共租赁住房租赁合同签订后20个工作日内，由公共租赁住房建设管理机构或运营管理单位上报市住房城乡建设行政主管部门备案。

第三十条 市人民政府引进的特殊专业人才和在澄江工作的全国和省部级劳模、全国英模、残疾人、孤儿、老年人家庭、获得市级以上见义勇为表彰、荣立二等功以上的复转军人、军队随军家属等申请公共租赁住房，符合条件的可以优先配租。

第三十一条 申请人有下列情形之一的，视同放弃本次申请资格，其轮候登记号作废，1年内不得再次申请公共租赁住房：

- （一）未在规定的时间、地点参加选房的；
- （二）参加选房但拒绝租赁已选住房的；
- （三）已选房但未在规定时间内签订租赁合同的；
- （四）签订租赁合同后放弃租房的；
- （五）其他放弃申请资格的情况。

第五章 租赁管理

第三十二条 公共租赁住房的租赁合同期限一般为3-5年，需要续租的承租人在合同期限届满前3个月内应当及时向公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构报告，并提交有关资料。公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构应当在7个工作日内联合相关部门对申报资料进行核查，由公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构做出准予续租或不予续租的决定。

未按规定提出续租申请或申请不符合续租条件的，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的产权单位、公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构可以直接清退或通过向人民法院诉讼方式解决纠纷。

第三十三条 公共租赁住房的租金标准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，定期更新并向社会公布。由市发展改革局会同市住房城乡建设局研究核定并报市人民政府批准后向社会公布执行，同时将核定结果上报上级市发展和改革委员会和市住房城乡建设局备案。

第三十四条 公共租赁住房的租金标准按配租面积标准计算收取。承租人按年缴纳租金，缴纳日期为每年签订租赁合同时一次性缴纳，缴纳方式按出租人指定方式缴纳。承租期满未及时办理续租手续并缴纳租金的，公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构有权要求退租。

第三十五条 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租、调换、闲置以及作为经营性用房。承租人违反规定使用公共租赁住房的，应当责令退出。承租人购买、受赠、继承或租赁其他住房的，应当退出。房地产中介机构违规代理、出售、出租保障性住房的，将按有关规定处罚。

第三十六条 公共租赁住房承租人应合理使用房屋及其附属设施，不得损毁、破坏、擅自装修和改变房屋结构、用途和配套设施，因使用不当或人为原因造成房屋及其附属

设施的损坏，承租人应负责修复或赔偿。修复或赔偿期限为30天，逾期不进行修复或赔偿者，将按修复预算从保证金中扣减。

第三十七条 通过政企共建、企业自建方式实施的公共租赁住房，产权单位应当向市住房城乡建设局缴存房屋专项维修资金，缴存标准参照住房和城乡建设部和财政部《住宅专项维修资金管理办法》的规定确定。专项用于公共租赁住房及其配套设施保修期后的大修、更新和改造，确保公共租赁住房的正常使用。

第三十八条 公共租赁住房承租人应当按时交纳政府规定的公共租赁住房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务等费用。

第三十九条 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单位通过招投标方式选聘专业物业服务公司承担；物业服务费由市发展改革局会同市住房城乡建设局研究核定。

第四十条 公共租赁住房建设管理机构或运营管理单位应当定期组织对承租人的租住资格进行抽查复核，承租人应予以配合。经抽查不符合条件的，报市住房城乡建设部门核查，情况属实的由公共租赁住房建设管理机构或运营管理单位取消租住资格。

在日常监督检查中，公共租赁住房建设管理机构或运营管理单位应由2名以上工作人员持工作证明，在承租人至少1

人在场的情况下，进入公共租赁住房进行入户抽查复核。

第六章 退出管理

第四十一条 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管理机构应当对承租人腾退公共租赁住房给予合理的搬迁期，搬迁期限内的租金按照合同约定的租金收取。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，其累计租赁期限原则上不得超过5年，具体期限由公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构根据项目运营情况确定；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可向人民法院提起诉讼。

第四十二条 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，其行为记入信用档案并公示，申请人（含共同申请人）5年内不得申请公共租赁住房：

（一）提供虚假证明材料租赁公共租赁住房的；

- (二) 将公共租赁住房转租、出借的;
- (三) 擅自改变公共租赁住房结构或使用性质的;
- (四) 无正当理由连续空置公共租赁住房 6 个月以上的;
- (五) 拖欠公共租赁住房租金或物业费累计 6 个月以上的;
- (六) 在公共租赁住房中从事违法犯罪活动的;
- (七) 违反租赁合同约定的;
- (八) 违反有关法律法规的。

第四十三条 公共租赁住房承租人主动申请退出公共租赁住房的,应当向公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构提出解除租赁合同书面申请,办理房屋交接手续解除合同。

第七章 监督管理

第四十四条 公共租赁住房及配套设施的租售收入主要用于偿还公共租赁住房建设贷款本息及支付公共租赁住房的维护管理等费用。

公共租赁住房的共用部位、共用设施维修资金每年按出租收入的 3% 计提;公共租赁住房的维护管理费每年按出租收入的 4% 计提;公共租赁住房的业务经费每年按出租收入的 4% 计提。计提资金实行专项管理,专款专用。

第四十五条 公共租赁住房建设管理机构或运营管

理单位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，完善纸质档案和电子档案的收集、管理、保管、利用等工作，确保档案数据的完整、准确，并根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时变更住房档案，实现公共租赁住房档案的动态管理。

第四十六条 公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构应当建立公共租赁住房管理信息系统和信息发布制度，保证公共租赁住房管理工作的公开、透明与高效。

第四十七条 公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构应当将公共租赁住房管理情况进行汇总，定期报市级行政主管部门备案，并建立公共租赁住房统计报表制度，每半年向市住房城乡建设行政主管部门上报统计数据。

第四十八条 市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。

第四十九条 对隐瞒或伪造住房和收入等情况骗租或骗购公共租赁住房，或出具虚假证明材料的单位和个人，由有关部门依法追究责任。

第五十条 住房城乡建设等有关行政管理部门、公共租赁住房建设管理机构或运营管理机构工作人员在公共租赁住房建设、分配、使用和管理等过程中出现违规行为的，给予相应的处分；给当事人造成经济损失的，依法赔偿；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

第五十一条 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。

第八章 附 则

第五十二条 有稳定工作是指与用人单位签订了劳动合同，用人单位进行劳动用工登记，并在申请地社保部门参保或在申请地创业领取营业执照经营达到规定年限。

住房困难家庭是指在申请地人均住房建筑面积低于 35 平方米的家庭。具体计算方法为人均住房建筑面积等于住房建筑面积除以家庭户籍人口数。

公共租赁住房申请人的住房建筑面积按不动产权证书记载的面积计算；有多处住房的，住房建筑面积合并计算；共有产权的房产建筑面积，按共有人所得份额计算；购买商品住房或二手房已办理销售合同备案的，其所购的商品房、二手房建筑面积计入申请家庭已有住房建筑面积；家庭人口按户籍人口计算。

本实施细则中所称“房屋”是指集有、国有土地住房，含：商品房、房改房、集资房、安居房等。

特殊人群是指伤病残退休军人、重点优抚对象（烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、退出现役的残疾军人、在乡退伍红军老战士、在乡西路军红军老战士、红军失散人员、在乡老复员军人、带病回乡退伍军人、参战退役军

人、参加核试验军队退役人员、烈士老年子女、年满 60 周岁农村籍退伍士兵)、生活困难原国民党抗战老兵、住房救助人群、计划生育特殊困难家庭、见义勇为人员家庭、残疾人、全国英模、全国及省部级劳模、符合条件的困难职工、符合条件的乡(镇)公务员及公立医院医务人员、农业转移人口住房困难人员、其它符合条件的特困人员。

第五十三条 工作和收入证明包括:

- (一) 玉溪市户籍低保人员及家庭提供低保有关材料;
- (二) 玉溪市户籍城镇中等偏下收入人员及家庭提供由所在单位或户籍所在地街道办事处或乡(镇)人民政府、社区出具的工作和收入证明;玉溪市退休人员提供退休证和收入证明;
- (三) 玉溪市户籍新就业无房职工提供由所在单位出具工作和收入证明;
- (四) 在申请地有稳定工作的外来务工人员及家庭提供:劳动合同和申请地社保部门出具的 6 个月以上养老保险或医疗保险缴纳凭证;非本地注册的单位派驻人员同时提供单位证明;创业的云南省籍人员提供 1 年以上营业执照及完税证明;非云南省籍人员提供 3 年以上营业执照及完税证明;
- (五) 大中专毕业生提供毕业证等有关证明。

申请人必须按上述条件提供工作及收入证明,共同申请人提供收入等有关证明。

户籍证明包括居民户口簿、居住证。



住房情况材料包括：

（一）申请人和共同申请人名下的不动产权证书、商品房及二手房购买合同等；

（二）租住房屋人员需提供房屋租赁合同或借住证明。

其他有关材料包括：申请人和共同申请人的结婚证、离婚证等；特殊人群、荣立二等功以上的复转军人还需提交有关证书和证明材料。

第五十四条 本实施细则与国家、省、市新出台的相关政策规定不相符的，以国家、省、市新出台的政策规定为准。

第五十五条 本实施细则自公布之日起30日后施行，有效期3年。