

 宜良县人民政府行政规范性文件

---

各乡镇（街道）、工业园区、县直各单位、省市垂直管理单位：

《宜良县公共租赁住房准入退出标准及违规承租公共租赁住房处理程序》已经宜良县第十七届人民政府第 68 次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

宜良县人民政府办公室

2020 年 12 月 23 日

（此件公开发布）

# 宜良县公共租赁住房准入退出标准及违规承租 公共租赁住房处理程序

根据《云南省住房和城乡建设厅云南省发展和改革委员会云南省财政厅云南省国土资源厅关于进一步做好公共租赁住房有关工作的实施意见》（云建保〔2017〕445号）、《云南省住房和城乡建设厅关于重申加强公共租赁住房分配管理运营工作的紧急通知》（云建保〔2018〕408号）、《昆明市公共租赁住房管理暂行办法》（昆明市人民政府第77号）、《昆明市住房和城乡建设局关于调整公共租赁住房准入标准（试行）的通知》（昆建规〔2019〕1号）及《宜良县公共租赁住房管理暂行办法（试行）》（宜良县人民政府2015第12号）等有关规定，为进一步完善宜良县公共租赁住房申请、审核、退出机制，经报县政府同意，现将公共租赁住房准入、退出标准及违规承租公共租赁住房处理程序明确如下：

## 一、保障原则

本着优先保障无房人员的原则。保障顺序依次为：无房优先人员，无房非优先人员，有房优先人员，有房非优先人员。

## 二、申请公共租赁住房准入标准

在宜良县和户籍所在地未承租公共租赁住房(廉租住房)、未购买政府统建经济适用住房的家庭,符合下列条件的,均可申请公共租赁住房:

### (一) 申请家庭。

申请家庭可以是一个家庭,也可以是单身人士。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,申请人须年满 18 周岁,并具备完全民事行为能力,其他家庭成员为共同申请人;单身人士申请的,申请人须年满 18 周岁,并具备完全民事行为能力。申请人年满 60 周岁或以上的须明确 1 名 18—59 周岁且具备完全民事行为能力的公民作为申请人的监护人。

### (二) 住房及收入。

1. 在宜良县建城区范围内无住房或人均住房面积低于 13 平方米的城镇低保家庭或建档立卡贫困户家庭,纳入无房优先人员,租金标准按廉租房标准收取;

2. 在宜良县建城区范围内及以外无住房,且家庭人均月收入低于 3500 元的申请家庭,纳入无房优先人员,租金按公租房标准收取;



3. 在宜良县建城区范围内人均住房面积低于 24 平方米，且家庭人均月收入低于 3500 元的申请家庭，纳入有房优先人员，租金按公租房标准收取；

4. 在宜良县建城区范围内无住房或者人均住房面积低于 24 平方米，家庭人均月收入在 3500—5000 元之间的申请家庭纳入无房非优先人员进行保障，租金按市场标准收取；

5. 在宜良县建城区以外拥有人均住房面积超过 24 平方米的申请家庭纳入有房非优先人员进行保障。住房属农村宅基地建房的，租金按公租房标准收取；住房属商品房的，纳入申请家庭人均财产核算，符合保障条件的租金按市场标准收取。

### （三）家庭财产。

申请家庭人均财产（申请家庭财产是指公共租赁住房申请人及共同申请人所拥有的非居住类房屋、车辆及储蓄存款、股票、基金、债券、保险及其他资本投资）不高于 15 万元，且申请家庭主申请人及共同申请人名下工商登记注册资金中的认缴出资额总计不得超过 20 万元。

1. 申请家庭有非居住类房屋的，房屋价值依据房地产评估机构的评估价值认定，共有产权的，按所有权比例分摊房屋价值。评估费用由申请家庭自行承担。



2. 申请家庭申报财产时，有机动车的，原则上车辆价值不高于15万元。机动车辆的价值按照“重置成本法”确定，计算公式为：汽车现值=重置成本×(1-已使用年限/规定使用年限)×100%。各种型号汽车的规定使用年限按国家相关规定确定，其中9座及以下非营运载客汽车(包括轿车、越野车、轻型小客车等)的规定使用年限为15年。已使用年限超过规定使用年限的车辆，不再计算价值。对通过重置成本法认定机动车辆价值有异议的家庭或无法提供重置成本依据(购车发票原件)的家庭可委托有资质的专业评估机构出具评估报告确定车辆价值。评估费用由申请家庭自行承担。

3. 工商登记注册资金根据县市场监督管理部门提供的注册登记数据认定。

4. 储蓄存款、股票、基金、债券、保险及其他资本投资等资产以申请人的申报为准，申请人应诚信申报。任何单位和个人对公共租赁住房保障对象的资产情况提出疑问的，县住建局、县城管局及相关部门应当及时受理并组织核查、处理，属地乡镇(街道)、银行及相关部门应当全力配合。



5. 公共租赁住房保障对象拥有未登记在其名下的非居住类房屋、车辆、投资额及其他隐性财产的，如有举报并查实的，视为其财产。

### 三、动态管理

继续执行《宜良县公共租赁住房保障资格审核联动方案》（宜政办通〔2020〕42号）文件，结合我县实际，作如下补充：

（一）审核保障家庭（或单身人士）为申请家庭成员（或单身人士），月收入为家庭成员（或单身人士）人均月收入。

（二）审核内容：保障家庭成员基本信息、住房、收入、财产等情况。

（三）审核流程：

1. 宜良县城镇户籍的保障家庭：初审（社区、居委会）→复审（属地乡镇、街道或用人单位上级主管部门）→终审（县住建局会同县级相关部门）→符合保障条件的，与运营单位签订合同；不符合保障条件的，运营单位组织清退。

2. 宜良县非城镇户籍的保障家庭：初审（社区、居委会及用人单位）→复审（属地乡镇、街道或用人单位上级主管部门）→终审（县住建局会同县级相关部门）→符合保障条件的，与运营单位签订合同；不符合保障条件的，运营单位组织清退。

3. 非宜户籍的保障家庭：初审（用人单位）→户籍所在地住房保障部门出具未承租公租房的书面证明→复审（用人单位上级主管部门）→终审（县住建局会同县级相关部门）→符合保障条件的，与运营单位签订合同；不符合保障条件的，运营单位组织清退。

（四）复核及终审依据：标准参照第二条款“申请公共租赁住房准入标准”执行。

（五）属地乡镇（街道）审核初审结果是否属实，重点核实商品房以外的其他住房及申请家庭成员情况。

（六）县民政局核查内容在原基础上增加核查申请家庭成员婚姻状况；县住建局核查内容在原基础上增加核查申请家庭成员商品房销售合同备案、近三年内房产交易情况。

#### 四、公共租赁住房退出标准

（一）承租人租赁合同期满应当腾退公共租赁住房。需要续租的，应当在合同期满前3个月向运营单位提出申请，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。

（二）承租人要求解除租赁合同的，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。运营单位15日内将解除合同情况报县住保局备案。



(三) 承租人通过购买、受赠、继承等方式在承租公共租赁住房的地区获得其他住房的，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，向运营单位报告，并腾退公共租赁住房。

(四) 承租人有下列行为之一的，应当腾退公共租赁住房：

1. 转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
2. 改变所承租公共租赁住房用途的；
3. 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
4. 在公共租赁住房内从事违法活动的；
5. 无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；
6. 住房和收入状况发生变化，已不符合承租公共租赁住房条件而未如实申报的；
7. 动态管理审核（含跟踪审计发现）不符合保障条件的；
8. 违反合同其他约定的。

(五) 对违反规定应腾退公共租赁住房的承租人，主动配合调查并按市场价格补缴租金，在规定时限内腾退住房的，运营单位视情形对承租人从轻或不予追究经济处罚责任；逾期退回或拒不补缴租金的，由运营单位依据主体责任进行追缴和清退，属地

乡镇（街道）或用人单位应全力配合，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，并记入个人诚信记录。

## 五、违规承租公共租赁住房处理程序

（一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的，改变所承租公共租赁住房用途的，破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房的，无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的，按以下程序进行处理：

1. 运营单位制作《整改通知书》限期整改，并送达有违规行为的承租人；

2. 对未按《整改通知书》要求进行整改的违规承租人，依照相关规定和租赁合同约定，由运营单位与违规承租人解除租赁合同，违规承租人限期腾退公共租赁住房；

3. 县住建局监督落实整改情况。违规承租人逾期拒不退回公共租赁住房的，县住建局函请属地乡镇（街道）或用人单位协助处理，县城管局、属地派出所配合，县纪委县监委派驻纪检组督办；

4. 通过上述措施违规者拒不退回公共租赁住房的，运营单位依法申请人民法院强制腾退公共租赁住房；



5. 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，并由县住保局记入个人诚信记录。造成损失的，承租人依法承担赔偿责任。

(二) 公共租赁住房承租人在租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房不符合公共租赁住房配租条件的；租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的；承租人累计6个月以上拖欠租金的，按以下程序进行处理：

1. 县住保局依照相关规定和租赁合同约定，书面告知运营单位，并由其与违规承租人解除租赁合同，限期腾退公共租赁住房；

2. 违规承租人在规定的期限内不腾退公共租赁住房的，县住建局函请属地乡镇（街道）或用人单位协助处理，违规承租人应按市场价格缴纳租金；

3. 违规承租人拒不退回公共租赁住房或拒不缴纳市场租金的，运营单位依法申请人民法院强制腾退公共租赁住房。

4. 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，并由县住保局记入个人诚信记录。

(三) 在公共租赁住房内从事违法活动的，按以下程序进行处理：

1. 运营单位与违规承租人解除合同，并要求违规承租人限期腾退公共租赁住房；
2. 逾期不退回的，县住建局函请属地乡镇（街道）或用人单位协助处理，县城管局、属地派出所配合，县纪委县监委派驻纪检组督办；
3. 通过上述措施仍不退回公共租赁住房的，运营单位依法申请人民法院强制腾退公共租赁住房；
4. 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，并由县住保局记入个人诚信记录。造成损失的依法承担赔偿责任。

（四）擅自将未取得完全产权的公共租赁住房违规出售、出借，无正当理由连续6个月闲置，改变住房用途的，按以下程序进行处理：

1. 运营单位制作《整改通知书》限期整改，并送达至违规承租人；
2. 县住建局监督落实整改情况；
3. 违规承租人逾期拒不纠正违规行为的，运营单位与违规承租人解除合同，收回住房；



4. 违规者拒不接受处理的，县住建局函请属地乡镇（街道）或用人单位协助处理，县城管局、属地派出所配合，县纪委监委派驻纪检组督办；

5. 通过上述措施违规承租人仍不退回公共租赁住房的，由运营单位依照相关规定和合同约定向人民法院申请强制执行。

（五）承租家庭的人口、收入、住房、资产等情况发生变化，不符合保障条件，且未在规定时间内如实申报变动情况，仍然租住公共租赁住房的，按以下程序进行处理：

1. 经有关部门核实承租人的家庭人口、收入、住房、资产等情况已发生变化，但未如实申报变动情况的，一经发现，由住保局书面告知运营单位，取消住房保障资格，并由其与违规承租人解除租赁合同；

2. 逾期不退回的，县住建局函请属地乡镇（街道）或用人单位协助处理，县城管局、属地派出所配合，县纪委监委派驻纪检组督办；

3. 通过上述措施仍不退回公共租赁住房的，运营单位依法申请人民法院强制腾退公共租赁住房；



4. 承租人自收到运营单位《腾退通知》之日起5年内不得再次申请公共租赁住房，并由县住保局记入个人诚信记录。造成损失的，依法承担赔偿责任。

（六）使用虚假材料骗取公共租赁住房的，按以下程序进行处理：

1. 经有关部门核实承租人使用虚假材料骗取公共租赁住房的，由县住保局书面告知运营单位，取消违规承租人的住房保障资格，并由其与违规承租人解除租赁合同；

2. 逾期不退回的，县住建局函请属地乡镇（街道）或用人单位协助处理，县城管局、属地派出所配合，县纪委监委派驻纪检组督办，并对提供虚假材料的单位或个人进行调查处理；

3. 通过上述措施仍不退回公共租赁住房的，运营单位依法申请人民法院强制腾退公共租赁住房；

4. 承租人自收到运营单位《腾退通知》之日起5年内不得再次申请公共租赁住房，并由县住保局记入个人诚信记录。造成损失的，依法承担赔偿责任。

（七）承租人在租赁期内，接受各级审核、审计发现问题或有举报、投诉违规行为，按以下程序进行处理：



1. 县住保局将反馈问题、举报情况书面告知运营单位限期核实整改。

2. 运营单位核实收集佐证材料，承租人应当配合调查处理，核实符合保障条件的，运营单位书面报告县住保局（附佐证材料）备案；核实不符合保障条件的，运营单位与违规承租人解除合同，限期腾退住房，处理情况及佐证材料限期报县住保局备案。

3. 对拒不配合调查处理的，县住建局函请属地乡镇（街道）或用人单位协助处理，县城管局、属地派出所配合，县纪委监委派驻纪检组督办。

4. 通过上述措施承租人拒不配合调查或腾退公共租赁住房的，运营单位依法申请人民法院强制腾退公共租赁住房。

（八）运营单位及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行公共租赁住房管理办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，参照《公共租赁住房管理办法》（住房城乡建设部令第11号）第34条规定，按以下程序进行处理：

1. 运营单位对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任；

2. 由住保局依照有关规定责令限期整改，并将其行为上报并记入信用档案；

3. 由县住建局将情况移交县城管局对运营单位处以 3 万元以下罚款。

## 六、相关要求

(一) 运营单位制作的《整改通知书》应当具有规范性和明确性，应该载明以下主要内容：

1. 违规者的个人信息以及保障性住房的详细信息；
2. 案件来源、调查情况、确认的违规事实；
3. 听取被整改人陈述和申辩的情况；
4. 限期整改的依据；
5. 整改措施、要求、时限；
6. 不按《整改通知书》的要求进行整改的行为后果。

(二) 解除合同以及腾退住房的通知书应当依据签订的公共租赁住房租赁合同条款，严格按照合同条款的规定解除合同以及腾退等后续事宜。

(三) 保障性住房的运营单位应当履行管理职责，积极宣传保障性住房的相关政策，及时发现和制止违规行为，及时向县住保局报告有关情况。



（四）县住保局根据运营单位报告的情况，定期向县住建局报告动态管理审核情况及运营单位管理情况。

（五）县住建局定期向属地乡镇（街道）、县级相关部门通报动态管理情况，向县纪委县监委派驻纪检组报告动态管理情况及案件查处情况。

（六）县城管局、属地乡镇（街道）及派出所应当配合运营单位开展查处工作。

### 七、附则

本《通知》自 2021 年 1 月 20 日起执行，由县住建局负责解释。本《通知》内容与县级之前文件规定不一致的，以本《通知》内容为准；未尽事宜及与上级有关规定不一致的，以上级规定为准。