宜良县保障性租赁住房管理实施细则(试行)

 (征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步完善宜良县住房保障体系，解决新市民、青年人的阶段性住房困难问题，根据《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》(云政办发[2022]11号)、《昆明市保障性租赁住房建设实施方案(试行)》(昆政办[2022]21号)、《昆明市住房和城乡建设局关于印发昆明市保障性租赁住房管理实施细则（试行）的通知》（昆建发[2022]270号）文件精神，结合实际，制定本细则。

第二条 本细则所称保障性租赁住房，是指已进入国家保障性租赁住房建设计划的租赁住房，其申请、审核及后续管理工作适用本细则。

第三条 县住房城乡建设部门是全县保障性租赁住房行政主管部门，负责对全县保障性租赁住房的申请、审核及后续管理工作进行指导、监督，牵头协调相关部门制定配套政策。

第二章 房源管理

第四条 保障性租赁住房房源产权应合法明晰，租赁或委托代管的房源应产权合法，租赁关系明晰、稳定、

第五条 保障性租赁住房项目产权或运营管理单位应当委托专业机构评估同地段同品质市场租赁住房租金。保障性租赁住房租金标准在综合考虑房屋建设、维修和运营管理成本等因素的基础上，按照不超过市场租赁住房租金的85%确定，报县住房城乡建设部门备案后实施。市场租赁住房租金评估周期原则上不低于2年。

第六条 保障性租赁住房项目管理、运营应遵守宜良县住房租赁有关工作规定，项目房源须纳入昆明市保障性住房业务管理系统统一管理。保障性租赁住房项目产权或运营管理单位应当在项目竣工验收备案后60日内，报县住房城乡建设部门核验。核验后房源须录入昆明市保障性住房业务管理系统和住建部保障性租赁住房APP平台。

第三章 准入管理

第七条 申请人年满18周岁，并具备完全民事行为能力，申请人及共同申请人在本县建成区无自有产权住房，且在本县未享受其他形式保障性住房政策的，可以申请保障性租赁住房(含机关事业单位符合条件的职工)。

第八条 保障性租赁住房的申请、受理、审核，按照下列程序进行:

(一)申请、受理。申请人到项目产权或运营管理单位自行填交《宜良县保障性租赁住房申请书》，申请材料符合要求且齐备完整的，项目产权或运营管理单位在昆明市保障性住房业务管理系统内录入申请人信息。

(二)审核。县住房城乡建设部门负责会同县自然资源部门（县不动产中心）完成对申请人的自有产权住房等信息数据审核。经审核不符合条件的，通知申请人携带相关材料参加复核，复核不通过或未参与复核的不予受理并告知结果。

第四章 租赁管理

第九条 具备出租条件的保障性租赁住房项目纳入全县统一分配管理，申请家庭经审核通过后，由项目产权或运营管理单位签订租赁合同。

第十条 保障性租赁住房项目产权或运营管理单位应当在《租赁合同》签订、变更、续签及解除后，使用昆明市保障性住房业务管理系统完成备案。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不少于1年、不超过3年，收取租金数额不得超过3个月、收取履约保证金数额不得超过3个月租金。县住房城乡建设部门应委托金融机构对履约保证金进行监管。

第十一条 合同期满，承租人需要续租的，应当在合同期满前1个月内向项目产权或运营管理单位提出申请，经项目产权或运营管理单位同意后，续签租赁合同。

第十二条 保障性租赁住房项目产权或运营管理单位应当承担房屋使用安全主体责任，建立房屋安全使用管理和突发事件应急预警处置制度，定期对房屋安全进行检查，应当落实消防安全责任，配备符合规定的消防设施，保持疏散通道、安全出口、消防车道畅通，定期开展消防安全检查。

第十三条 保障性租赁住房项目管理应遵守《宜良县物业管理条例》相关规定。

第十四条 保障性租赁住房项目产权或运营管理单位可根据产业发展需要，面向企业、单位开展团租分配保障性租赁住房。保障性租赁住房项目产权或运营管理单位确定团组房源及单位后，报县住房城乡建设部门同意。保障性租赁住房项目产权或运营管理单位应当与团租单位、企业签订《租赁合同》，并关联至审核通过的申请人。团组单位、企业承租人离职后，须腾退所承租的保障性租赁住房。

第十五条 保障性租赁住房可优先向项目产权单位职工分配，单位承租的保障性租赁住房只能用于本单位符合条件的职工自住，需变更入住职工的，应重新签订保障性租赁住房租赁合同。

第十六条 企业在产业园区内自建的宿舍型保障性租赁住房主要面向企业职工供应，由企业自行分配管理，配租情况报县住房城乡建设部门备案。

第五章 退出管理

第十七条 承租人通过购买、受赠、继承等方式在本县建成区获得其他住房的，应向项目产权或运营管理单位如实申报，经项目产权或运营管理单位审核，不再符合条件的，自动解除租赁合同，并按期腾退承租的保障性租赁住房;或重新签订租赁合同，按照市场租赁住房租金标准缴纳租金。

第十八条 承租人有下列行为之一的，应当解除租赁合同，按期腾退保障性租赁住房，并记入个人住房保障诚信档案，自退回保障性租赁住房之日起五年内不得再次申请:

(一)转借、转租或者擅自调换所承租保障性租赁住房的;

(二)改变所承租保障性租赁住房用途的;

(三)擅自装修、破坏或者改变所承租保障性租赁住房房屋结构的;

(四)在保障性租赁住房内从事违法活动的;

(五)欠缴租金3个月及以上的;

(六)违反合同其他约定的。

第十九条 对应腾退的保障性租赁住房，项目产权或运营管理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。搬迁期满拒不腾退的，项目产权或运营管理单位有权向法院提起诉讼，要求承租人腾退保障性租赁住房，并按照市场租赁住房租金标准缴纳租金。

第二十条 解除租赁合同时，项目产权或运营管理单位应当及时办理相关手续，并结清相关费用。项目产权或运营管理单位应当将解除合同的情况报县住房城乡建设部门备案。

第六章 监督管理

第二十一条 县住房城乡建设部门应当定期或不定期对承租家庭进行资格审核，并应建立投诉举报和反馈机制，并将投诉举报电话向社会公布。

第二十二条 县住房城乡建设部门及其工作人员在保障性租赁住房管理工作中不按照本细则规定履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依照相关规定追究责任;构成犯罪的，移交相关部门依法追究刑事责任。

第二十三条 保障性租赁住房项目产权或运营管理单位违反本细则，有下列行为之一的，责令限期整改并取消其单位职工优先分配保障性租赁住房资格:

1. 向不符合条件的对象出租保障性租赁住房的;
2. 未按本细则规定分配保障性租赁住房的;

(三)在优先向本项目产权单位职工分配过程中，提供虚假资料的;

(四)将保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途的。

第七章 附 则

第二十四条 本细则自2025年 月 日起施行。

第二十五条 本细则由宜良县住房和城乡建设局负责解释。