

双政规〔2023〕3号

双柏县人民政府关于印发双柏县保障性租赁住房管理实施细则（试行）的通知

各乡镇，县级各部门：

《双柏县保障性租赁住房管理实施细则（试行）》已经县十八届人民政府第29次会议审定通过，现印发给你们，请结合实际抓好落实。

2023年12月1日

（此件公开发布）

双柏县保障性租赁住房管理实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步推进住房保障工作，规范保障性租赁住房管理，完善住房保障体系，解决好城镇新市民、青年人等群体住房困难，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〔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）和《楚雄州人民政府关于印发楚雄州加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（楚政办通〔2022〕29号）文件要求和党中央、国务院、省、州关于保障性租赁住房的工作措施，结合双柏县实际，制定本实施细则。

第二条 双柏县行政区内保障性租赁住房的筹集、供应和监督管理适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称的保障性租赁住房，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、面积和租金标准的保障性住房。保障性租赁住房建设应遵循“政府支持、多方参与、供需匹配、属地负责、产城融合、职住平衡、部门联审、安全环保”的原则。符合条件的保障性租赁住房项目纳入住房租赁管理服务平台统一管理，享受保障性租赁住房建设相关配套政策。

支持专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租

赁住房。鼓励房地产开发企业、物业服务企业等各类市场主体拓展保障性租赁住房业务，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。支持相关国有企业拓展住房租赁业务，发挥国有企业的引领和带动作用。

第四条 县人民政府负责本行政区域内保障性租赁住房的统筹推进工作。

县发展改革部门按照建设主体不同类型对保障性租赁住房建设项目进行立项或备案，积极争取国家保障性住房建设补助资金，会同县住房和城乡建设部门科学指导管控保障性租赁住房租金标准。

县财政部门负责统筹做好保障性租赁住房建设资金保障，支持符合条件的项目积极申请专项债券，会同县税务部门依法落实税费减免政策。

县自然资源部门负责做好保障性租赁住房项目规划审批、用地供应及产权登记等工作。

县住房和城乡建设部门负责新建、改建（改造）的保障性租赁住房项目纳入质量管控体系，提升工程品质，确保工程质量合格安全。

县行政审批部门负责对保障性租赁住房建设项目进行审批。

县税务部门负责对符合国家有关规定的保障性租赁住房租赁企业享受相应税收优惠政策。

县保障性住房建设管理部门会同县财政部门完成年度保障性租赁住房的监测评价工作，指导保障性租赁住房产权单位或受

委托的运营管理单位做好出租运营等相关管理工作。

第二章 房源筹集

第五条 保障性租赁住房房源通过新建、改建和改造等方式筹集。新建主要是利用企事业单位依法取得的自有土地、产业园区配套用地、新供应国有建设用地和集体经营性建设用地。改建主要是利用闲置非居住存量房屋改造建设。改造主要是将现有闲置的租赁住房、公寓、单位宿舍、人才公寓等居住存量房屋改造成保障性租赁住房使用和管理。

第六条 保障性租赁住房建设应当按照国土空间规划和城镇住房发展规划要求，充分考虑城市基础设施和交通出行条件，科学合理选址布局。

第七条 保障性租赁住房实行项目认定制，利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，建立县保障性租赁住房工作领导小组牵头，县级发展改革、行政审批、财政、自然资源、住房和城乡建设等部门参与的联审机制，联合审查保障性租赁住房项目并形成联审意见，符合条件的由县住房和城乡建设部门（县保障性租赁住房工作领导小组办公室）出具保障性租赁住房项目认定书，项目单位凭项目认定书到相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等有关手续，享受有关支持政策。

第八条 鼓励企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求的前提下，利用依法取得使用权的自有土地建设保障性租赁

住房。

新建的保障性租赁住房单个项目房源不少于 30 套（间）或建筑面积不少于 1500 平方米，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，原则上不少于所申报项目总套数的 70%。改造、改建的保障性租赁住房单个项目房源不少于 10 套（间）或建筑面积不少于 750 平方米（含配套服务用房面积）。

第九条 县城行政区辖内闲置和低效利用的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下可改造为保障性租赁住房。其中，商业办公类房屋应以整幢、整栋或整层为改建（改造）单元，厂房、仓储类房屋应以整幢或整栋为改建（改造）单元，旅馆、科研教育类房屋应以整幢为改建（改造）单元。

第十条 改建项目在规划、设计、建设、管理和最小居住面积等相关要求应当符合国家、省、州相关规范和技术标准。改建项目应当为依法取得土地且批建手续齐全的合法建筑，且没有查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押等其他权利限制的，应当依法取得相关权利人书面同意。

改建后的保障性租赁住房应当确保房屋质量安全，符合给排水、供电、消防安全等相关要求，具备相应的卫生、通风等基本居住条件。厂房、仓储类改建项目应当设立相应安全隔离措施，确保人员居住安全。

第十一条 有以下情形之一的，不得申报纳入保障性租赁住房建设项目：

(一) 土地性质为三类工业用地(含三类物流仓储用地)的非居住建筑;

(二) 土地剩余使用年限低于八年;

(三) 房屋已列入征收范围;

(四) 经认定不符合规定的其他情形。

第十二条 保障性租赁住房应当完成简约、环保的基本装修,配置必要的生活设施,合理配套商业服务设施,满足日常生活基本条件。

第十三条 新建的保障性租赁住房项目,建设单位应当在保障性租赁住房项目竣工备案后 60 日内,申请办理不动产登记相关手续。

第十四条 县住房城乡建设局(县保障性租赁住房工作领导小组办公室)应当在项目竣工验收合格后 60 日内,督促指导产权(投资)或经营管理单位将房源信息录入住房租赁管理服务平台,并及时进行房源审核确认。

第三章 供应管理

第十五条 保障性租赁住房产权单位或受委托的运营管理单位负责开展保障性租赁住房供应分配、合同签订、运营管理工作。

第十六条 取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目,完成装修并通过竣工验收的,经保障性租赁住房工作领导小组办公

室组织相关部门联合验收合格后，方可投入供应。

第十七条 保障性租赁住房主要面向双柏县行政区域内符合条件有租住需求的新市民、青年人等群体。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房可定向供应引进人才、从事基本公共服务人员等群体；产业园区或工业项目配建的保障性租赁住房，重点解决企业员工居住问题。

第十八条 保障性租赁住房可以直接面向符合准入条件的对象配租；也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合准入条件的对象入住。保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则，一般按以下两个阶段实施：

（一）集中配租阶段。项目达到供应条件后，出租单位发布公告，启动集中配租；集中配租期间应优先保障在本行政区域无房且符合其他准入条件的对象。

（二）常态化配租阶段。集中配租后的剩余房源，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，项目全部或部分户型房源租满且无法满足需求的，应实行轮候配租，按户型建立轮候名册，并优先保障在本行政区域内无房且符合其他准入条件的对象。

第十九条 个人申请保障性租赁住房，应当符合下列条件：

（一）年满十八周岁，且具有完全民事行为能力的公民；

（二）申请人户籍地或工作地在双柏县，申请人及其家庭成员在县城建成区内无自有住房，或者有自有住房但人均住房面积低于 20 平方米；

（三）申请人及其家庭成员在双柏县未享受住房租赁补贴、承租公共租赁住房；

（四）申请人为退休人员的户籍地应在双柏。

第二十条 单位整体申请保障性租赁住房，向本单位职工配租时，职工应当符合下列条件：

（一）与本单位建立劳动关系；

（二）本人及其家庭成员在县城建成区内无自有住房，或者有自有住房人均住房面积低于 20 平方米；

（三）申请人及其家庭成员在双柏县未享受住房租赁补贴、承租公共租赁住房。

第二十一条 申请保障性租赁住房的家庭由符合条件的申请人提出申请，配偶及户籍成员等为共同申请人，应当如实申报家庭人口、户籍、住房等相关信息，同时提交下列资料：

（一）保障性租赁住房申请表；

（二）申请人及共同申请人的身份证复印件、户口簿复印件、结婚证复印件或婚姻状况证明材料；

（三）申请人及其共同申请人所在社区或单位提供的收入证明或劳动关系证明；

（四）根据人员类别的不同按要求提供的其他材料。

第二十二条 符合申请条件且有下列情形之一的，优先配租保障性租赁住房：

（一）享受国家定期抚恤补助的优抚对象；

（二）烈士遗属、伤病残军人等重点优抚对象；

- (三) 一至四级残疾人员和重大疾病救助对象；
- (四) 劳动模范、见义勇为人员家庭；
- (五) 定向供应及经认定符合条件的各类人才；
- (六) 二孩及以上家庭；
- (七) 县城建成区范围内，经专业机构鉴定为 C、D 级危险住房的；
- (八) 县城重点项目拆迁无房户。

第二十三条 保障性租赁住房的租赁合同应当按照规定备案。申请保障性租赁房，按照下列程序办理：

(一) 申请：申请人向保障性租赁住房产权单位或受委托的运营管理单位领取并填写双柏县保障性租赁住房申请书及本实施细则第二十一条所需提交的材料，申请材料齐全的，产权单位或受委托的运营管理单位应当受理；申请材料不齐全的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

(二) 审核：符合条件的申请人申请保障性租赁住房，申请材料由申请人所在单位或社区进行初审，初审合格的，由不动产登记中心、县住房和城乡建设部门住房管理股按照各自职责分别进行审核后，交县保障性住房建设管理中心进行审查。

(三) 公示：县住房和城乡建设部门对经审核合格的申请人资格在县人民政府门户网站及户外公示栏进行不少于 7 日的公示，公示无异议或者异议不成立的登记为保障性租赁住房保障、轮候对象，并向社会公开。对不符合条件的，书面通知申请人并说明理由。

第二十四条 保障性租赁住房租金接受政府指导，按照“租户可负担、企业可持续”的原则，租金标准按不高于同区域、同地段、同品质市场化租赁住房租金的 90% 确定。租金由运营单位结合双柏县市场实际进行定价，必要时可视情况进行评估，并报县住房和城乡建设部门（保障性租赁住房工作领导小组办公室）和县发展改革部门共同审核后执行。

产权（投资）或经营管理单位不得违规收取其他费用，不得擅自提高或变相提高租金。

承租人负责支付由其使用所产生的物业服务费、水电燃气费、网络宽带租用费等费用。

第二十五条 保障对象与保障性租赁住房产权单位或受委托的运营单位应当依法签订书面租赁合同，租赁期限原则上不超过 3 年。符合保障性租赁住房续租条件且需要续租的应当在租赁期限届满前 3 个月内提出续租申请，并重新签订租赁合同，已经到期或出现不符合保障性租赁住房承租条件的，应当依合同约定退出或提前解除终止合同退出。

第二十六条 新建保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，存量房屋改建、改造类项目最低运营期不少于 8 年，运营期自项目投入运营之日起计算，运营期限内保障性租赁住房应全部用于符合条件对象租赁，不得以一次性收取租赁期限内全部租金或以超长期限合同等形式以租代售、变相销售。

项目认定期满后申请续办认定，继续作为保障性租赁住房出租，未申请续办认定的将不再享受保障性租赁住房各项优惠支

持政策。

项目取得保障性租赁住房项目认定书后,在办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续过程中,因不符合审批条件确实无法办理相关手续的,或因地震、地质灾害等不可抗力或因征收拆迁等情势变更等因素灭失的,可申请退出(或注销)保障性租赁住房管理。经保障性租赁住房领导小组办公室同意后,注销项目认定书,取消已享受的相关优惠支持政策并收回有关补助资金。

第二十七条 由园区企业单位自建,定向供应给本园区、本单位职工的保障性租赁住房,产权单位可参照本细则设定准入条件。在满足本单位、区域内职工住房需求的基础上,有多余房源的,可以供给其他符合保障性租赁住房承租条件的人群。

第二十八条 通过购买、获赠、继承等各种方式在县城建成区获得住房,人均住房面积超过保障标准,暂时无法清退保障性租赁住房的,由本人提出申请,产权(投资)或经营管理单位审核同意,可给予承租人6个月的过渡期,过渡期内的租金按同区域市场平均租金水平收取。

第四章 监督管理

第二十九条 保障性租赁住房由其所有权人或者其委托的运营单位自行管理,并负责承担保障性租赁住房及其配套设施的维修、养护工作,确保保障性住房正常安全使用。

第三十条 县住房和城乡建设部门负责指导、监管保障性租赁住房房源使用、运营安全管理等工作，保障性租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当自觉接受县住房和城乡建设部门监管。

第三十一条 保障性租赁住房房屋所有权人或运营单位为房屋使用安全责任人。房屋使用安全责任人可以与承租人就房屋使用安全责任等事项进行约定，由承租人承担相应的房屋使用安全责任。

运营单位应确保保障性租赁住房符合运营维护管理相关要求，建立完善各项突发事件应急预警及处置措施；落实消防安全责任制，配备符合规定的消防设施、器材，确保疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，定期开展消防安全检查。

第三十二条 有下列情形之一的承租家庭，出租单位可立即解除租赁合同，退出保障性租赁住房，并按照合同约定追究承租人及居住使用人的违约责任。

- （一）户籍地或工作地发生变化，迁出双柏县的；
- （二）以隐瞒、虚报等不正当手段骗取保障性租赁住房的；
- （三）将承租的保障性租赁住房转租、转借或擅自调换的；
- （四）破坏或者擅自装修且拒不恢复原状或改变房屋建筑结构、设施、设备和使用用途的；
- （五）在保障性租赁住房内从事违法活动，或无正当理由连续6个月以上闲置保障性租赁住房或连续6个月不按照合同约定缴纳租金、物业服务费等的；

(六) 其他违反国家、省、州关于保障性租赁住房规定的。

第五章 附则

第三十三条 保障性租赁住房坚持“谁投资，谁所有，谁受益”，只租不售。新建保障性租赁住房产权应整体确权，不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记，由不动产登记部门在房屋所有权证上注明“保障性租赁住房，不得分割、销售、转让”字样及用地性质。

第三十四条 产权（投资）或经营单位运营保障性租赁住房期限未满，无正当理由（或未经批准）退出或无正当理由（或未经批准）中止租赁合同的，取消相关优惠政策，收回其保障性租赁住房建设补助资金，并由相关职能部门依法处理。

第三十五条 因住房租赁企业（房地产开发企业）合并、重组、股权转让、破产清算或依据司法机关生效法律文书等涉及处置保障性租赁住房运营权转让的，按照有关法律法规规定办理。但尚在运营期限内的，受让人不得改变保障性租赁住房的用途，并应当继续用于租赁经营，保护承租人的合法权益。

第三十六条 对提供虚假资料申请改建、改造，且将改建、改造后的保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”等违规行为及新增违建行为的，由县保障性租赁住房工作领导小组或主管部门限期整改，情节严重的依法依规处置。

任何单位、个人发现在保障性租赁住房的申请、使用、管理过程中有违法、违规行为的，均可向县住房和城乡建设等相关部门举报。

第三十七条 本实施细则（试行）自 2024 年 1 月 1 日起施行。

附件：1.保障性租赁住房项目供应备案表（样表）

2.保障性租赁住房项目入住申请表（样表）

附件1

保障性租赁住房项目供应备案表（样表）

出租单位：（盖章）

项目名称			
项目地址			
出租单位名称	（统一社会信用代码：_____）		
产权单位名称	（统一社会信用代码：_____）		
住房建筑面积		住房总套数	
项目租赁价格定价情况	定价时点为____年__月。住房平均租赁价格为____元/m ² ·月（建筑面积）。 分户型租赁价格区间如下：		
	户型	套（间）数	面积区间（平方米）
	宿舍（间）		
	一居室		
	二居室		
	三居及以上		
项目租赁价格备案类型	初次备案，同地段同品质市场租赁住房租金为____元/m ² ·月。 ☐ 调价备案，较上次备案（____年__月）租赁价格变动幅度为____%。		
项目供应范围	☐ 本单位 ☐ 本系统 ☐ 本园区 ☐ 本行政区域		
项目具体准入条件（含退出机制）			
备案情况	县发展和改革局： （盖章） 年__月__日	县住房和城乡建设局(保障性租赁住房工作领导小组)： （盖章） 年__月__日	

注：1. 保障性租赁住房项目供应前，出租单位应至少提前1个月向双柏县保障性住房建设管理中心报送《供应备案表》。项目初次办理供应备案的，应附《项目配租规则》一份。出租单位与产权单位不一致的，还应提交出租单位与产权单位之间的相关租赁协议。

2. 项目供应后，供应范围、准入条件、租赁价格等要素调整变化的，出租单位应重新填报《供应备案表》；
3. 上表中数值均保留小数点后一位。
4. 本表一式三份，县发展和改革局、县住房和城乡建设局、出租单位各一份。

附件2

保障性租赁住房项目入住申请表（样表）

申请入住项目名称:

户型:

面积: 平方米

主 申 请 人	姓 名		性别	☐ 男 ☐ 女														
	婚姻状况	☐ 已婚 ☐ 未婚 ☐ 离婚 ☐ 丧偶																
	身份证号																	
	联系电话																	
	工作单位名称																	
	单位所在区							单位地址										
共 同 申 请 人	姓 名							与主申请人关系										
	身份证号																	
	姓 名							与主申请人关系										
	身份证号																	
	姓 名							与主申请人关系										
	身份证号																	
	姓 名							与主申请人关系										
	身份证号																	
拥有本行政区域产权住房																		
	房屋所在区							座落地址										
	建筑面积						产权人及各自份额											

承租双柏县公共租赁住房、享受住房租赁补贴				
	房屋所在区		座落地址	
	面积		公房承租人	
本人承诺，申请表所填信息均属实，所提交的相关材料均真实有效，同意接受政府相关主管部门核查、抽查；如有隐瞒虚报，按照保障性租赁住房相关规定接受处理。 主申请人签名：_____ 申请日期：_____年 月 日				
户籍查验（在领取申请表时由工作人员填写）	经查，1.该户户籍地址为：_____ 2. 户口迁入：_____ 3.户籍人口共___人，分别是（姓名）_____。 查验人（签字）：_____年 月 日			
单位或社区 审核意见	经查，拟（ ☐同意 ☐不同意）该户申请保障性租赁住房。 经办人（签字）：_____ 审查单位（盖章）_____ 年 月 日			
县自然资源局 不动产登记中 心审核意见	经查，该户（含共同申请人）名下（☐有 ☐无）不动产权登记信息，若有住房信息情况，具体情况是： 经办人（签字）：_____ 审查单位（盖章）_____ 年 月 日			

县住房和城乡建设局系统查询意见	经查，该户（含共同申请人）名下（☐有 ☐无）办理商品房网签备案。若有具体情况是： 经办人（签字）：_____ 审查单位（盖章） 年 月 日
县保障性住房建设管理中心审核意见	经查，申请人及其家庭成员在双柏县未享受住房租赁补贴、承租公共租赁住房。该户租赁申请结果于_____年___月___日至年___月___日止公示，公示期7天，公示结果（☐有 ☐无）异议，所提交的申请资料（☐完整 ☐不完整），（☐是 ☐否）符合保障条件。 经办人（签字）：_____ 审查单位（盖章） 年 月 日
审核结果：☐通过 ☐未通过 出租单位盖章：_____ 审核日期：_____ 年 月 日	

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委监委办公室。

双柏县人民政府办公室

2023 年 12 月 1 日印发
