华宁县保障性租赁住房管理实施细则

（听证稿）

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，进一步完善华宁县住房保障体系，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）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** 华宁县住房和城乡建设局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。具体负责本县保障性租赁住房的使用、后续监管以及违规行为查处等工作，会同各职能部门做好保障性租赁住房相关工作。

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确定，报华宁县住房和城乡建设局备案后实施。市场租赁住房租金评估周期原则上不低于2年，不高于5年。

**第六条** 保障性租赁住房项目管理、运营应遵守华宁县住房租赁有关工作规定，项目房源须纳入华宁县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，报华宁县住房和城乡建设局核验。核验后房源须录入华宁县保障性住房业务管理系统。

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申请地无自有产权住房，且在华宁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。

**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。申请人向项目运营（管理）单位提出申请，由项目产权或运营（管理）单位收取材料并协助申请人填写申请信息。

保障性租赁住房申请须提交以下资料：

1、申请表，见附件1、2。

2.申请人及同住人身份证、户口簿复印件、婚姻状况证明、不动产查询证明。

（二）审核和公示。县住建局应当会同自然资源局、公安局、民政局等部门对申购家庭的购买资格联合审核，县住建局负责审核申购家庭享受政策性住房情况；县自然资源局负责审核申购家庭不动产登记情况；县公安局负责审核申购家庭身份、户籍真实情况；县民政局负责审核申购家庭婚姻情况；县人才工作领导小组办公室负责认定各类人才的购买资格。各相关审核部门需对审核结果真实性负责。

审核工作和华宁县保障性住房业务管理系统录入工作需在15个工作日内完成，对审核符合条件的予以公示，公示时间为5个工作日。

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，按照申请先后顺序选定房源，并同项目运营（管理）单位签订租赁合同。

**第十条** 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，收取履约保证金数额不得超过3个月租金。华宁县住房和城乡建设局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，应当在合同期满前一个月向项目运营（管理）单位提出申请，经项目运营（管理）单位同意，由项目运营（管理）单位收集续租资料提交至华宁县住房和城乡建设局进行审核，符合承租条件的续签租赁合同。

**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《云南省物业管理规定》。

**第十四条** 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。

**第十五条** 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，配租情况报华宁县住房和城乡建设局备案。

第五章 退出管理

**第十六条** 承租人通过购买、受赠、继承等方式在华宁县内获得其他住房的，应向华宁县住房和城乡建设局如实申报，经审核，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。

**第十七条** 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。

**第十八条** 对应腾退的保障性租赁住房，项目运营（管理）单位应当安排两个月的搬迁期。

**第十九条** 解除租赁合同时，项目运营（管理）单位应当及时办理相关手续，并结清相关费用。项目运营（管理）单位应当将解除合同的情况报华宁县住房和城乡建设局备案。

第六章 监督管理

**第二十条** 华宁县住房和城乡建设局应当定期或不定期对承租家庭进行资格审核，建立投诉举报和反馈机制，并将投诉举报电话向社会公布。

**第二十一条** 华宁县住房和城乡建设局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。

**第二十二条** 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:

（一）向不符合条件的对象出租保障性租赁住房的；

（二）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

**第二十三条** 本细则由华宁县住房城乡建设局根据本县实际情况制定，报华宁县人民政府批准后实施，报玉溪市住房和城乡建设局备案，并向社会公布。

**第二十四条** 本细则自发布之日起实施。

**第二十五条** 本细则由华宁县住房和城乡建设局负责解释。