

安宁市保障性租赁住房管理实施细则 (试行) 的通知

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实党中央、国务院关于加快发展保障性租赁住房的决策部署，坚持以人民为中心，突出住房民生属性，进一步完善安宁市住房保障体系，解决新市民、青年人的阶段性住房问题，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）、和《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）》、《昆明市人民政府办公室关于印发昆明市保障性租赁住房建设实施方案》（昆政办〔2022〕21号）、《昆明市保障性租赁住房实施细则》（昆建规〔2022〕1号）文件精神，结合安宁实际，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 市住房和城乡建设局是全市保障性租赁住房行政主管部门，负责对全市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，牵头协调相关制定配套政策。

市住房和城乡建设局按照职责分工，具体负责本行政区域内保障性租赁住房的监管，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。保障性租赁住房的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，报安宁市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。

第六条 保障性租赁住房项目管理、运营应遵守昆明市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，报安宁市住房和城乡建设局核验。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门保障性租赁住房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，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）。

（一）保障性租赁住房以家庭为申请单位，每个家庭确定1名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。单身人士申请保障性租赁住房的，本人为申请人；

（二）申请人及共同申请人在安宁市主城区（连然街道、金方街道）内没有房产和未享受其他形式保障性住房政策；

（三）针对退役军人、乡村医生、教师、市级引进人才、

社会公共服务群体优先纳入保障。

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。申请人通过登录“CCB 建融家园”网站(<http://km.jiayuan.ccbhome>)或“CCB 建融家园”APP、公众号、小程序，进入“保租房”专区进行选房签约。或到项目产权运营（管理）单位，由项目产权运营（管理）单位协助申请人录入申请信息。

（二）审核。项目产权运营（管理）单位对申请表及申请材料进行初审、由市住房城乡建设局进行复审。并在提交申请之日的 10 个工作日内将审核通过的申请人名单进行公示，公示期限不低于 3 天。在公示期内审核未通过的，申请人若有异议可在公示期内向项目产权运营（管理）单位申请复核。

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市统一分配管理，申请家庭经审核通过后，通过网签、网备的形式，自行选定项目房源，同项目运营（管理）单位签订租赁合同。

第十条 保障性租赁住房项目运营（管理）单位登录昆明市保障性住房业务管理系统，与资格审核通过的申请人在线签订租赁合同。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 1 个月租金，按照市住房城乡建设（住房保障）部门委托的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个月内向项目运营（管理）单位提出申请，经项目运营（管理）单位审核续签资格后，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《昆明市物业管理条例》相关规定。

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，配租情况报市住房城乡建设局建局备案。

第五章 退出管理

第十六条 承租人在承租期间通过购买、受赠、继承等方式获得住房的，应当退出保障性租赁住房。

第十七条 承租人有下列行为之一的，应当解出租赁合同，按期腾退保障性租赁住房，并计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市住房城乡建设局备案。

第六章 监督管理

第二十条 市住房城乡建设局建立投诉举报和反馈机制,并将举报投诉电话向社会公布。

第二十一条 市住房城乡建设局(住房保障)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)单位违法本细则,有下列行为之一的,责令限期整改并取消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 本细则自印发之日起开始施行

第二十四条 本细则由市住房城乡建设局负责解释。