

弥勒市人民政府关于印发 弥勒市公共租赁住房管理办法的通知

弥政规〔2023〕3号

各乡镇人民政府（街道办事处），市属各委、办、局：

《弥勒市公共租赁住房管理办法》已经市人民政府研究同意，现印发你们，请认真贯彻执行。

2023年12月25日

（此件公开发布）

弥勒市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善弥勒市公共租赁住房保障、管理制度，贯彻落实多主体供给、多渠道保障的住房保障体系，公平、公正、有序解决弥勒市符合条件的城镇中低收入、有稳定职业的进城务工、外来务工群体以及各类型人才的住房困难，结合《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）《廉租住房保障办法》（建设部令第162号）《房地产经纪管理办法》（住房和城乡建设部令第8号）《云南省公共租赁住房管理暂行办法》（云政发〔2012〕14号）的相关规定及国家、省、州相关工作部署，结合我市实际，制定《弥勒市公共租赁住房管理办法》（以下简称“本办法”）。

第二条 本办法所称公共租赁住房，是指由政府主导投资或由政府提供政策支持、其他各类主体投资，按照标准组织建设或者通过长期租赁等多种方式筹集的（包括并轨运行的廉租房），纳入政府统一管理并按照规定租金标准，面向符合本办法规定条件的城镇低收入和中等偏下收入住房困难家庭、在城镇有稳定就业的进城务工人员 and 外来务工人员及各类型引进的人才等群体供应的保障型住房。

由政府出资建设或购置的公共租赁住房简称直管公租房；政府和企业共同投资建设的公共租赁住房简称政企共建公租房；公安、教体、卫健系统及各乡镇人民政府投资建设的公共租赁住房简称单位公租房。

第三条 弥勒市行政区域内公共租赁住房的规划、建设、准入、配租、运营、使用、退出及监督管理等相关工作适用本办法。

第四条 市住房城乡建设局为弥勒市住房保障主管部门，负责组织公共租赁住房建设、分配、运营、管理等相关工作。

市委宣传部、市发展改革局、市教育体育局、市公安局、市民政局、市财政局、市人力资源和社会保障局、市自然资源局、市住房城乡建设局、市退役军人事务局、市卫生健康局、市市场监管局、市林草局、市残联、市税务局、各乡镇人民政府等部门为弥勒市保障性住房建设工作领导小组成员单位，按各自职责范围内负责公共租赁住房管理相关工作。

第五条 全市公共租赁住房应纳入《公共租赁住房管理信息系统》管理，各产权单位应当及时将本单位的公共租赁住房房源、分配等信息录入《公共租赁住房管理信息系统》，建立和完善公共租赁住房管理档案。

第六条 直管公租房由市住房保障主管部门负责租赁资格的审批，直管公租房产权单位或其委托的运营单位负责房源分配工作、租金及相关费用收缴、公租房日常使用监管、维护、维修等工作。政企共建公租房、单位公租房由产权单位或其委托的运

营单位负责做好公租房建设、运营、使用、监管等全过程工作。

第二章 规划与建设

第七条 公共租赁住房建设应当符合全市国土空间总体规划、相关详细规划，建设用地纳入年度土地供应计划，并以划拨或者协议出让方式供地。结合国家和省下达的计划建设指标，会同市发展改革局、市财政局、市自然资源局等相关部门，明确建设规划、年度计划，确定规划选址、用地计划及资金安排等报市人民政府批准。

第八条 公共租赁住房建设标准应符合国家和省、州有关要求，并根据实际情况合理配置多元化户型。公共租赁住房规划应科学统筹、合理布局、配套建设，充分考虑中等偏下，特别是低收入住房困难家庭基本居住需求，考虑交通、工作、就医、就学等实际需求，合理安排区位布局。新建公共租赁住房，应符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量和安全。根据家庭人数配置相应面积住房。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应严格落实宿舍建筑设计规范有关规定。

第九条 公共租赁住房可以多种模式建设，多渠道筹集，具体有以下方式：

- （一）政府投资建设、收购、改建的公共租赁住房；
- （二）企业经政府批准投资建设（含企业采取建设、运营、转移方式参与建设）的公共租赁住房；

(三)在普通商品房开发项目中配建一定比例的公共租赁住房；

(四)直管公房、自管公房按有关规定转换的住房；

(五)社会捐赠及其他渠道筹集的公共租赁住房。

第十条 在普通商品房开发项目中配建一定比例公共租赁住房的，应当在项目出让条件中，明确配套建设的公共租赁住房建设总面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准以及建成后移交或者回购等事项，并以合同方式约定。

第十一条 新投资建设的公共租赁住房项目应当配套建设一定比例商业服务设施，其他配套设施按照有关规定设置。

第十二条 公共租赁住房工程项目的验收和保修，按照国家和省、州有关规定执行。

第十三条 公共租赁住房的建设单位，应当自工程竣工验收备案之日起20个工作日内，将竣工项目的房源基本情况报市住房保障主管部门备案。

第十四条 不动产登记部门办理不动产权证时，房屋性质应当注明“公共租赁住房”，政企共建的应当注明产权比例。

政企共建的公共租赁住房项目，转让公共租赁住房产权时，依法办理相关手续。转让后不得改变原土地和房屋的性质、用途，以及配套设施的规划用途。

第十五条 公共租赁住房所有权按照谁投资谁所有的原则确定。政企共建的公共租赁住房，按照约定的产权比例进行运营

管理，在商品住房中配建的公共租赁住房，按合同约定划分产权进行运营管理或委托管理。

第十六条 公共租赁住房的建设享受下列优惠政策：

- （一）用地享受国家、省、州出台的相关优惠政策；
- （二）免收公共租赁住房建设涉及的城市基础设施配套费、异地人防建设费等行政事业性收费和政府性基金；
- （三）国家、省、州对公共租赁住房建设和经营环节的相关税收优惠政策。

第三章 资金筹集

第十七条 公共租赁住房建设资金的主要来源：

- （一）中央、省安排的专项补助资金；
- （二）市财政年度预算安排的资金；
- （三）银行或非银行金融机构贷款；
- （四）按程序报批后发行债券；
- （五）公共租赁住房的租金收入；
- （六）公共租赁住房配套设施收益；
- （七）住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后安排的资金；
- （八）经市政府批准可纳入公共租赁住房筹集资金使用范围的其他资金；

(九)社会捐赠及其他渠道筹集用于公共租赁住房的建设资金。

第四章 公共租赁住房准入条件

第十八条 按照“先应保尽保、后宜保则保”的原则，将符合申请条件的公共租赁住房申请人分为以下四个档次：

一档：存在住房困难的特困家庭；

二档：家庭人均月收入低于弥勒市执行的最低工资标准（依据云南省最低工资标准浮动）的住房困难群体；

三档：进城务工、外来务工住房困难群体；

四档：主要保障政府引进人才、符合条件的新市民，到我市城区新就业无住房人员、在公共租赁住房产权单位工作且在工作地无住房的职工等。

直管公租房优先依次保障符合一、二档条件的住房困难群体，在优先保障的前提下仍有空余房源的，按照“宜保则保”原则启动三、四档条件的公共租赁住房配租相关工作。

政企共建及单位公租房优先配租符合申请四档条件的本单位职工，在充分保障本单位符合条件职工的基础上，空余房源参照直管公租房管理。市住房保障主管部门负责对相关工作监督指导。

第十九条 一个家庭只能申请租赁一套公共租赁住房。申请

租赁需确定一名申请人，其他家庭成员为共同申请人，申请人和共同申请人的家庭成员应当具有法定的赡养、扶养、抚养关系，且共同居住。申请人应当年满 18 周岁且具备完全民事行为能力。

第二十条 符合下列档次条件的申请人可申请享受相应档次的公共租赁住房保障：

（一）同时符合下列条件的申请人可申请享受一档公共租赁住房保障：

1. 家庭人均月收入在红河州全州城市最低生活保障标准以内，申请人或共同申请人为特困供养人员或享受城乡最低生活保障金的人员；

2. 申请人或共同申请人至少有 1 人具有弥勒市户籍；

3. 无自有住房或人均住房建筑面积低于 13 平方米。

（二）同时符合下列条件的申请人可申请享受二档公共租赁住房保障：

1. 家庭人均月收入低于弥勒市执行的最低工资标准；

2. 申请人或共同申请人至少有 1 人具有弥勒市户籍；

3. 无自有住房或人均住房建筑面积低于 15 平方米；

4. 申请人及共同申请人名下无车辆或自有非营运车辆现价值低于 8 万元、自有营运车辆现价值低于 25 万元。

（三）同时符合下列条件的申请人可申请享受三档公共租赁住房保障：

1. 家庭人均月收入按照不高于国家规定的个人所得税工资、

薪金所得减除费用标准的 45%；

2. 在弥勒市城区内有稳定就业 1 年以上的弥勒籍进城务工人员或非弥勒籍外来务工人员，与用人单位签订劳动合同且在市人力资源和社会保障局备案并购买城镇居民养老保险；

3. 在弥勒市城区内无自有住房或人均住房建筑面积低于 15 平方米；

4. 申请人及共同申请人名下无车辆或自有非营运车辆现价值低于 10 万元、自有客运或货运车辆现价值低于 25 万元。

(四)符合下列条件之一的申请人可申请享受四档公共租赁住房保障：

1. 明确由政府提供住房保障，已与用人单位签订劳动合同且在市人力资源和社会保障局备案并购买城镇居民养老保险的政府引进人才；

2. 与政企共建及单位公共租赁住房产权单位签订劳动合同，且在市人力资源和社会保障局备案并购买城镇居民养老保险的人员，在工作所在地无自有住房或人均住房建筑面积低于 18 平方米。

第五章 住房租赁补贴准入条件

第二十一条 按照“先应保尽保、后宜保则保”的原则，将符合申请条件的住房租赁补贴申请人分为以下三个类别：

一类：存在住房困难的特困家庭；

二类：住房困难群体；

三类：务工住房困难群体。

住房租赁补贴资金优先保障符合一类条件的住房困难群体，在优先保障的前提下住房租赁补贴资金仍存在足够结余的，按照“宜保则保”原则依次启动二、三类条件的住房租赁补贴保障相关工作。市住房保障主管部门根据实际情况确定每次住房租赁补贴保障范围及补贴标准。住房租赁补贴预算充足，在不违背政策精神导向的前提下，需超出本办法范围进行住房租赁补贴保障的，市保障性住房建设工作领导小组同意后方可实施。

第二十二条 符合下列条件的申请人可申请享受相应类别的住房租赁补贴：

（一）符合一、二、三档公共租赁住房保障而未能实际配租的申请人可对应申请享受一、二、三类住房租赁补贴保障。

（二）非公共租赁住房保障轮候人员同时满足下列条件的申请人可申请享受二类住房租赁补贴保障：

1. 申请人或共同申请人至少有 1 人常住弥勒市；
2. 人均月收入低于 980 元；
3. 无自有住房或人均住房建筑面积低于 13 平方米。

（三）非公共租赁住房保障轮候人员同时满足下列条件的申请人可申请享受三类住房租赁补贴保障：

1. 申请人或共同申请人至少有 1 人常住弥勒市；

2. 人均月收入低于弥勒市执行的最低工资标准，同时在弥勒市城市或集镇范围内有稳定就业 1 年以上的弥勒籍务工人员或非弥勒籍外来务工人员，与用人单位签订劳动合同且在市人力资源和社会保障局备案并购买城镇居民养老保险。

第二十三条 公共租赁住房保障及住房租赁补贴不可同时享受，同时具备保障条件的，优先安排公共租赁住房保障。

第六章 申请与审批程序

第二十四条 相关条件具体认定

（一）具有相应资质的房屋安全认定机构出具的《房屋安全认定书》中载明房屋为 C、D 级危房的视为无住房；

（二）已办理不动产权证的房屋按证载面积认定；

（三）未办理不动产权证的房屋按《购房合同》或具有相应资质的测绘机构出具的《房屋建筑面积测绘报告》载明的面积认定；

（四）产权分割、变更的房屋，按法律文书或相关部门登记、备案的房产持有比例计算其住房面积。申请家庭成员在申请之日前 3 年内有转让私有产权住房的，按照其房屋产权比例计算其住房面积；

（五）本办法对车辆折旧年限以 10 年计，残值率取 5%，则车辆现价值认定为：“车辆购买价格—车辆购买价格×（100%

—5%) ÷10×车辆购买年限”，年限向下取整。

第二十五条 申请人应如实填写申请书，承诺所填内容真实有效，完整提交书面材料并对提交材料的真实性负责，并提交下列材料：

（一）《云南省公共租赁住房申请书》（原件）或《弥勒市住房租赁补贴申请书》（原件）；

（二）申请人及共同申请人的身份证、户口簿复印件；

（三）申请人及共同申请家庭成员的收入证明：

1. 领取特困供养金、城乡最低生活保障金的银行流水；

2. 有工作单位的，提供与用人单位签订劳动合同备案证明及单位出具的收入证明（两参人员可提供与用人单位签订的用工协议及单位出具的收入证明）；

3. 社会保险经办机构出具的社会养老保险缴费证明；

4. 灵活就业人员提供现居住所在地社区出具的就业和收入证明；

收入包括工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴、养老金、财产性收入、其他劳动所得。不包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金。

（四）提供社会保险经办机构出具社会养老保险缴费证明；

（五）婚姻关系证明（包括但不限于结婚证、离婚证或离婚判决书和离婚协议、丧偶的须额外提供死亡证明或户口注销证

明)；

(六) 住房情况证明 (含申请人和共同申请人)：

1. 提供社区或村委会出具实际住房情况证明；

2. 现承租房屋的租房合同，借住或寄住的房屋户主提供情况说明；

(七) 非弥勒户籍的申请人须提供户籍所在地住房保障主管部门出具未享受公共租赁住房的证明；

(八) 符合优先配租的须提供相关证明材料：

1. 属政府引进人才的，提供由市级相关部门出具的证明材料；

2. 全国和省部级以上劳模、全国英模提供劳模、英模证书；

3. 荣立二等功以上的复转军人、烈属应提供立功受奖证书、烈属证；

4. 残疾证或重大疾病医学证明；

5. 脱贫户 (含“三类人员”) 提供由乡镇人民政府、街道办事处出具的相关证明材料；

6. 两参人员提供由退役军人事务局出具的相关证明材料；

(九) 有车辆的提供购车发票、车辆购置税票、车辆登记证书、行车证；

(十) 租房居住的提供租赁合同或相关证明；

(十一) 法律法规规定需要提供的其他证明材料 (原件)。

以上 (二) 至 (十) 规定材料提交复印件，并提供原件核对。

第二十六条 公共租赁住房的申请人应当如实填报家庭住房、收入和财产状况，声明同意接受审核部门调查核实其家庭住房、收入和财产等情况。审核部门对申请人的材料进行审查时，相关管理部门及单位应当依法提供便利。

第二十七条 有下列情形之一的家庭或个人不得申请公共租赁住房：

- （一）有私有住房且人均住房面积超出保障标准的；
- （二）擅自转租直管公房或者转让直管公房承租权行为的；
- （三）已纳入公共租赁住房保障的家庭或个人；

（四）在拆迁征收安置中，选择实物安置的拆迁户，待安置期间已享受临时安置补助费或其他相关安置补偿的；选择货币安置的拆迁户，其原已被拆除的住房面积不符合本办法相关标准的；

- （五）已享受公共租赁住房配租的；
- （六）按本办法第四十四条规定在取消申请资格期限内的；
- （七）其他不得申请公共租赁住房情形的。

第二十八条 有下列情形之一的家庭或个人不得申请住房租赁补贴保障：

（一）申请住房租赁补贴的非公共租赁住房保障轮候申请人享受过农村危房改造、易地扶贫搬迁、美丽家园等其他住房保障政策或已享受公共租赁住房配租的；

- （二）申请二类住房租赁补贴的非公共租赁住房保障轮候申

请人拥有汽车等高档生活消费品的；

（三）在拆迁征收安置中，选择实物安置的拆迁户，待安置期间已享受临时安置补助费或其他相关安置补偿的；选择货币安置的拆迁户，其原已被拆除的住房面积不符合本办法相关标准的；

（四）未实际租房居住的。

第二十九条 公共租赁住房的申请、受理、初审、复审、终审按照下列程序办理：

（一）申请、受理。申请人向其户籍（居住证）所在地的社区（村委会）提出申请。申报材料符合规定的，应当受理；申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料；

（二）初审。社区（村委会）应对申请人的家庭收入、家庭住房状况、车辆情况和是否符合规定条件进行审核并张榜公示（公示期3天），经公示无异议的申请家庭资料以一户一档形式报乡镇人民政府审核；

（三）复审。乡镇人民政府对社区（村委会）初审上报资料进行复审，对申请人的家庭人口、户籍、收入、房产、车辆等情况到相应部门查询调查核实。对调查核实符合规定条件的进行公示（公示期5天），公示期满无异议的，将申请材料、复审意见及公示情况等经负责人签字、盖章审定后，按一户一档纸质申请资料和电子版相关资料报送市住房保障主管部门；复审不符合条

件的，由各乡镇人民政府书面告知申请人并说明理由。

政企共建公租房及单位公租房投资建设管理的公共租赁住房的申请、受理、复审参照本办法执行。

终审。由市住房保障主管部门会同有关部门对复审资料进行审核并将审核结果公示 15 天。对审核结果有异议的，应在公示期内向市住房保障主管部门申请复核。无异议或异议不成立的，审核结果生效，作为保障对象予以登记。

第七章 配租和轮候

第三十条 配租

直管公租房优先保障一档、二档住房困难群体，在此基础上仍有空余房源的，启动三档及四档第 1 款群体的住房保障工作，对符合条件的申请人，按照申请的选房区域、工作地点、户籍所在地和服从分配的原则，依据本办法进行配租。

空余房源不足时进行摇号配租，若待配租申请人轮候次数不相同且空余房源足以保障轮候次数较多的申请人，则直接向轮候次数较多的申请人安排配租，若空余房源不足以保障轮候次数较多的申请人或待配租申请人轮候次数相同，则进入下一轮摇号配租。

市住房保障主管部门对获得配租资格的申请人发放《入住通知单》。申请人须在 30 个工作日内持《入住通知单》，到指

定地点办理入住手续，并签订《云南省公共租赁住房租赁合同》；逾期未按时办理入住手续的，视为自动放弃本次配租指标，但可以按照程序重新申请。配租结果及时向社会公布。

第三十一条 政企共建、单位公租房原则上优先向产权单位符合条件的职工配租。在满足本企业职工住房需求后仍有空余房源的且房屋空置满3个月以上的，可以按照不高于直管公租房的租金标准向社会或直管公租房保障不足的申请人租赁。

第三十二条 符合配租条件，并有下列情形的，可优先配租：

- （一）政府引进的人才；
- （二）全国和省部级劳模、全国英模；
- （三）荣立二等功以上的复转军人、烈属；
- （四）残疾人、特困人员、失独人员；
- （五）脱贫户（含“三类人员”）、“两参人员”等。

第三十三条 轮候

申请人符合配租条件但无空余房源的进入轮候，轮候期间符合条件的申请人可正常申请住房租赁补贴保障。

第三十四条 住房租赁补贴

申请条件符合本办法规定的住房困难群体，但未进行实物配租或申请人明确申请住房租赁补贴的，采取发放租赁补贴的方式缓解其住房困难问题。

根据申请人实际租住户型，按照人均15平方米补助，但户均补贴面积不超过60平方米，超出部分由住房保障家庭自行承

担。每平方米补助标准实行动态调整，具体由市住房保障主管部门根据年度预算资金安排制定。每季度通过“云南财政预算管理一体化服务平台”一卡通管理平台或其他合理方式发放到申请人银行账户。

第三十五条 申请人工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应及时和主动向市住房保障主管部门如实提交书面材料，重新审核资格。

第八章 租赁管理

第三十六条 合同管理

（一）《云南省公共租赁住房合同书》一般应当包括以下内容：

1. 合同当事人的名称或姓名；
2. 房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；
3. 租赁期限、租金数额和支付方式；
4. 房屋维修责任；
5. 物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；
6. 退回公共租赁住房的情形；
7. 违约责任及争议解决办法；
8. 其他应当约定的事项。

合同签订后，公共租赁住房产权单位或者其委托运营单位应当在 30 日以内，将合同报市住房保障主管部门备案，并将配租信息录入《公共租赁住房管理信息系统》。

（二）公共租赁住房租赁期限一般为 3 年；

（三）承租人在租赁期限内死亡的，共同申请人同样符合本办法租赁政策的，可按原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

第三十七条 租金标准

由市发展改革部门会同市住房保障主管部门以成本为基础，结合经济发展水平、准入标准、保障对象的承受能力以及市场租金水平等因素实行动态调整，按规定制定方案，报市人民政府批准，并向社会公布后执行。原则上公共租赁住房租金标准应控制在不超过同时期同地段同品质普通商品住房市场租金 70% 的标准。企业或其他机构投资建设并运营管理的公共租赁住房可由产权单位结合实际情况制定租金标准，在市人民政府公布的租金标准基础上上浮的，涨幅不得高于 10%。执行的租金标准应采用便于查询的方式向社会持续公开。

第三十八条 租金管理。由政府投资建设并经营管理的公共租赁住房及配套设施的租金收入，应按照政府非税收入管理规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房建设欠款、公共租赁住房及其配套设施的管理、维修、空置期的物业管理费用等。

第三十九条 租金收取时间

(一) 准入时租金起收时间：以移交钥匙日期为准，每月 1 日至 15 日办理完手续并完成钥匙移交的，从当月起租，每月 16 日至当月末日办理手续的，从次月起收取租金；

(二) 承租人租金支付方式：承租人领取钥匙之日起开始计算租金，每半年缴纳一次租金；

(三) 退房时租金止收时间：以移交钥匙日期为准，每月 1 日至 15 日办理完退房手续并完成钥匙移交的，租金收止上一个月，每月 16 日至当月末日办理退房手续的，租金收止当月。

第四十条 房屋管理

(一) 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动；

(二) 承租人应当爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修和改变用途。因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的应当负责修复或者赔偿；

(三) 承租人应当按时缴纳公共租赁住房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、物业服务等费用；

(四) 承租人应每年向所属社区申请复核其住房、收入情况，未按规定复核的，视为放弃租赁住房，合同终止；

(五) 公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位负责公共租赁住房配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用；不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设

施的规划用途。

第四十一条 换租

因就业、子女就学、疾病等原因需要调换公共租赁住房的，向所属社区和乡镇提出换租申请，经社区和乡镇审核并签字盖章确认后上报市住房保障主管部门综合考虑审批意见决定是否予以换租。予以换租的，按规定腾退原承租住房后，重新配租、签订租赁合同。

第九章 使用与退出

第四十二条 租赁期内，家庭成员、收入或资产发生变化不再符合租住公共租赁住房条件的，由市住房保障主管部门依据本办法予以调整或退房。

第四十三条 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意。公共租赁住房租期届满、调整或退房时，承租人的装修、装饰不作任何补偿。

第四十四条 承租人有下列行为之一且拒不改正的，由市住房保障主管部门作出取消保障资格的决定，收回公共租赁住房或者停止发放住房租赁补贴并退还违规行为期间住房租赁补贴，其行为记入信用档案及公共租赁住房管理档案，并取消其5年内再次申请公共租赁住房及住房租赁补贴的资格：

- (一) 采取提供虚假材料等欺骗方式取得保障资格的；
- (二) 将所承租的公共租赁住房转租、转让、转借或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- (三) 改变所承租公共租赁住房用途的；
- (四) 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- (五) 拖欠公共租赁住房租金和物业服务费累计 6 个月以上的；
- (六) 在公共租赁住房内从事违法活动的；
- (七) 违反租赁合同其他约定或者法律规定应当收回公共租赁住房的。

承租人拒不清退公共租赁住房或者退还住房租赁补贴的，市住房保障主管部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，市住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

第四十五条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。市住房保障主管部门应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。

第四十六条 租赁合同期满需要续租的，承租人应当在合同期满 3 个月前按本办法第二十五条规定提出申请。仍符合条件的，享有原承租住房优先租住权；不符合条件或未按规定提出申请的，租赁期满应当腾退公共租赁住房。对租赁期满不腾退的，



遵循“谁审批、谁负责”原则，各单位严格落实职能职责，由市住房保障主管部门向各乡镇下发限时退房通知，超过过渡期不腾退的，责令各乡镇代替承租人进行清退。

第四十七条 租赁合同解除时，产权单位或者其委托运营单位和物业服务企业应当及时办理相关退租手续，并结清相关费用，同时将解除合同的情况报市住房保障主管部门备案。

第四十八条 承租人应在退出公共租赁住房时结清房屋租金、水、电、气、物业等相关费用。租赁住房 and 设施有损坏的、承租人应负责恢复、修理，有遗失的要进行赔偿。

暂时无法腾退的，可给予3个月的过渡期，过渡期内按照《弥勒市公共租赁住房租金标准》同类公共租赁住房中四档标准计收租金；逾期不腾退的，按租赁合同约定处理或依法申请人民法院强制执行。

原承租人承租公共租赁住房后将户口迁入公共租赁住房的，应在退出公共租赁住房一个月内将户口迁出，逾期未迁出的，可由市住房保障主管部门商请公安部门将户口迁至公共租赁住房所在地社区集体户内。

第四十九条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第十章 监督管理

第五十条 公共租赁住房的规划、建设、租赁、运营和监督管理工作接受相关部门和社会监督。

第五十一条 公共租赁住房配租及租赁补贴发放资格的审核应严格执行“三审核两公示”制度，做好相关台账资料的收集、整理和保存，并按时上报市住房保障主管部门备案。确保过程公开，透明，结果公平公正。

第五十二条 公共租赁住房配租实行一年一审核制度，住房租赁补贴保障实行资格发放审核制度，相关单位按照职能职责配合办理。及时取消不符合住房保障条件的保障资格。

第五十三条 公共租赁住房的所有权人及其委托运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第五十四条 公共租赁住房产权单位应及时将房源、租住情况的信息录入住房保障管理信息系统。

第五十五条 市住房保障管理部门及各乡镇人民政府应当建立投诉举报和反馈机制，并将投诉举报电话向社会公布。

第十一章 法律责任

第五十六条 承租人以欺骗等不正当手段，登记为承租对象或者轮候公共租赁住房的，依据《公共租赁住房管理办法》（建设部令第11号）第三十五条第二款之规定，由市住房保障主管

部门处以 1000 元以下罚款，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

第五十七条 承租人有下列行为之一的，依据《公共租赁住房管理办法》（建设部令第 11 号）第三十六条之规定，由市住房保障主管部门责令承租人按市场价格补缴从违反规定行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，处以 1000 元以下罚款；承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款：

- （一）转租、转借或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （四）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；
- （五）在公共租赁住房内从事违法活动的。

第五十八条 承租人累计 6 个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第五十九条 公共租赁住房的产权单位或者其委托运营单位违反本办法，有下列行为之一的，依据《公共租赁住房管理办法》（建设部令第11号）文件中“第三十四条”规定，由市住房保障主管部门责令限期改正，拒不改正的，处以3万元以下罚款：

- （一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
- （二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）改变公共租赁住房的保障性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

第六十条 市保障性住房建设工作领导小组各成员单位及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法严肃追究相关单位和人员的责任。

第六十一条 违反本办法第四十九条的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由县级以上地方人民政府住房城乡建设（房地产）主管部门市住房保障主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以1万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元以下罚款。

第十二章 附 则

第六十二条 本办法所述“乡镇”包含弥阳街道、太平街

道、福城街道、东风农场社区管理委员会；“以内”“至少”“低于”“以上”“以下”“不超过”等相关表述均包含本数。

第六十三条 本办法未尽事宜按照国务院、国家部委、省、州相关规定执行。

第六十四条 本办法由弥勒市住房和城乡建设局负责解释。

第六十五条 本办法自发布之日起 30 日后施行。原《弥勒市公共租赁住房管理办法》《弥勒县廉租住房管理实施方案》（2006 年弥勒县人民政府 3 号公告）及本办法施行之前市级相关政策文件规定与本办法不一致的，以本办法之规定为准。