墨江哈尼族自治县人民政府文件

墨政规〔2025〕2号

墨江哈尼族自治县人民政府关于印发墨江哈尼族自治县公共租赁住房管理规定的通知

各乡（镇）人民政府，县直各办局，县属各企事业单位：

经县委、县人民政府审议通过，现将《墨江哈尼族自治县公共租赁住房管理规定》印发给你们，请认真贯彻执行。

墨江哈尼族自治县人民政府

2025年2月10日

（此件公开发布）

墨江哈尼族自治县公共租赁住房管理规定

第一章　总　则

第一条 为了规范和加强墨江县公共租赁住房管理，完善住房保障管理体系，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设局部令第11号）、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《云南省人民政府关于印发云南省公共租赁住房管理暂行办法的通知》（云政发〔2012〕14号）、《云南省推进公共租赁住房分配管理运营工作试点方案》等规定，结合墨江县实际，制定本规定。

第二条 墨江县行政区域内公共租赁住房的建设、准入、配租、租赁、退出及其监督管理，适用本规定。

第三条 本规定所称公共租赁住房（以下简称公租房），是指政府提供财政投入和政策支持，组织社会力量参与，限定套型建筑面积标准，按照合理标准组织建设，或者通过购买、改建、长期租赁等方式筹集，按照当地政府规定的供应标准，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

第四条 县住房和城乡建设局负责全县公租房工作的指导和监督管理。

县财政局负责本级政府直接投资公租房建设资金安排和拨

付工作；负责上级补助资金申请、拨付及资金使用的指导和监督等工作；负责财政供养人员收入核查工作。

县人力资源和社会保障局负责劳动合同、养老保险核查工作。

县公安局负责申请人和共同申请人车辆及车辆价值的核查工作。

县税务局负责申请人和共同申请人纳税情况的核查工作。

县民政局负责婚姻状况、社会救助情况核查工作。

县市场监督管理局负责市场主体核查工作。

县自然资源局负责不动产核查工作。

各乡（镇）人民政府及社区居民委员会、运营管理公司，按各自职责做好相关工作。

第五条 公租房采取县人民政府投资建设、政府和企业共同投资建设、新建普通商品住房项目按照总建筑面积5%比例配建、鼓励企业和其他社会资本按照国家和省相关政策投资建设等多种模式建设，以及通过购买、改建、长期租赁住房等多渠道筹集。

新建的公租房以小户型为主，单套建筑面积以40平方米左右为主，最大建筑面积控制在70平方米以内。

公租房产权按照“谁投资、谁所有”的原则确定。

第二章 准入管理

第六条 同时具备下列条件的墨江县主城区（天溪社区、

紫金社区、回归社区、新发社区、班中社区、埔佐社区、新发社区）城镇困难家庭可以申请租赁墨江县主城区公租房：

（一）家庭成员中有正在享受城市最低生活保障对象的成员、城镇低收入家庭且在墨江县主城区实际居住；

（二）在墨江县主城区无自有住房或现有住房建筑面积人均20平方米以下且未入住保障性住房的住房困难家庭，且1年内无房产转移、注销记录；

第七条 同时具备下列条件的墨江县主城区（天溪社区、紫金社区、回归社区、新发社区、班中社区、埔佐社区、新发社区）城镇家庭可以申请租赁墨江县主城区公租房：

（一）申请人员年满18周岁，且具备完全民事行为能力；

（二）家庭成员中至少有1人具有墨江县城镇常住户口并且在墨江县主城区工作并实际居住；

（三）在墨江县主城区无自有住房、未入住保障性住房或现有住房建筑面积在人均20平方米以下,且1年内无房产转移、注销记录；

（四）申请公租房的收入条件原则上为：基本家庭上年度城镇居民人均可支配收入为标准，一人户为上年度城镇居民人均可支配收入的3倍以下，二人户（含二人）及以上家庭为上年度城镇居民人均可支配收入的2.5倍以下；

（五）申请人及共同申请人在墨江县主城区无商铺、无15万元以上的消费型车辆（以购车发票为准）；

（六）离婚人员离婚时间须满1年以上。

第八条 同时具备下列条件的新就业人员可以申请租赁墨江县主城区公租房：

（一）申请人员年满18周岁，且具备完全民事行为能力；

（二）已与墨江县主城区（含驻墨江县）用人单位签订劳动合同；

（三）在本县缴纳主要社会保险职工养老保险且正常参保缴费，缴费期限3个月以上；

（四）申请公租房的收入条件原则上为：基本家庭上年度城镇居民人均可支配收入为标准，一人户为上年度城镇居民人均可支配收入的3倍以下，二人户（含二人）及以上家庭为上年度城镇居民人均可支配收入的2.5倍以下；

（五）在墨江县主城区无自有住房、未入住保障性住房或现有住房建筑面积在人均20平方米以下且1年内无房产转移、注销记录；

（六）申请人及共同申请人在墨江县主城区无商铺、无15万元以上的消费型车辆（以购车发票为准）；

（七）离婚人员离婚时间须满1年以上。

第九条 同时具备下列条件的外来务工人员可以申请租赁墨江县主城区公租房：

（一）申请人员年满18周岁，且具备完全民事行为能力；

（二）已与墨江县主城区（含驻墨江县）用人单位签订劳动

合同或在墨江县主城区注册的个体工商户（注册资本20万元以下）；

（三)在本县缴纳主要社会保险职工养老保险且正常参保缴费，缴费期限12个月以上；

（四）申请公租房的收入条件原则上为：基本家庭上年度城镇居民人均可支配收入为标准，一人户为上年度城镇居民人均可支配收入的3倍以下，二人户（含二人）及以上家庭为上年度城镇居民人均可支配收入的2.5倍以下；

（五）在墨江县主城区无自有住房、未入住保障性住房或现有住房建筑面积在人均20平方米以下且1年内无房产转移、注销记录；

（六）在墨江县有稳定职业1年以上的外来务工人员；

（七）申请人及共同申请人在墨江县主城区无商铺、无15万元以上的消费型车辆（以购车发票为准）；

（八）离婚人员离婚时间须满1年以上。

第十条 一个家庭或单身人士只能申请租赁一套公租房。以家庭为单位申请公租房的，需要确定一名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员（即配偶和其他具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员）为共同申请人。

第十一条 公租房的申请人可以向县住房和城乡建设局申请公租房，但不得同时在户口所在地和工作所在地申请。

第十二条 公租房的申请人应当如实申报家庭住房、收入

和财产状况，声明同意接受审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。同时，审核机关调查核实申请人住房、金融资产、车辆、工商注册、社会保险、缴税等情况的，有关机构应当依法提供便利。

第十三条 墨江县主城区城镇困难家庭申请租赁墨江县主城区公租房的，向户籍所在联珠镇人民政府提出申请，填写《云南省公租房申请表》，并提交下列材料：

（一）书面申请；

（二）申请人及家庭成员身份证件、户口簿；

（三）工作收入证明；

（四）婚姻状况证明；

（五）住房情况证明；

（六）墨江县城镇家庭最低收入证明、低收入家庭证明；

（七）其他需要提供的相关材料。

第十四条 墨江县主城区城镇家庭申请租赁墨江县主城区公租房的，向户籍所在联珠镇人民政府提出申请，填写《云南省公租房申请表》，并提交下列材料：

（一）书面申请；

（二）申请人及家庭成员身份证件、户口簿；

（三）工作收入证明；

（四）婚姻状况证明；

（五）住房情况证明；

（六）其他需要提供的相关材料。

第十五条 新就业职工申请租赁墨江县主城区公租房的，向运营管理公司提出书面申请，填写《云南省公租房申请表》，并提交下列材料：

（一）书面申请；

（二）申请人及家庭成员身份证、户口簿（户籍证明）；

（三）申请人劳动（聘用）合同、社会保险缴纳证明等；

（四）申请人工作单位出具的工作收入证明；

（五）居住证；

（六）婚姻状况证明；

（七）住房情况证明；

（八）其他需要提供的相关材料。

第十六条 外来务工人员申请租赁墨江县主城区公租房的，应向运营管理公司提出书面申请，填写《云南省公租房申请表》，并提交下列材料：

（一）书面申请；

（二）申请人及家庭成员身份证、户口簿（户籍证明）；

（三）申请人劳动（聘用）合同或个体工商营业执照、社会保险缴纳证明等；

（四）申请人工作单位出具的工作收入证明；

（五）居住证；

（六）婚姻状况证明；

（七）住房情况证明；

（八）其他需要提供的相关材料。

第十七条 在公租房房源充足的情况下，企业和社会机构可以代表职工向县住房和城乡建设局集体申请。申请企业和社会机构负责本单位职工公租房申请的初步受理和审核，并配合协助县住房和城乡建设局做好符合承租条件职工公租房的分配和后期管理。

第十八条 获得（州、市、县、区)级以上劳动模范称号、省级以上行业先进工作者、政府引进的特殊专业人才、具有高级专业职称的专业技术人员、荣立三等功以上的复转军人、县级以上政府表彰的见义勇为人员、符合市、县人民政府规定的其他保障对象、家庭成员中有正在享受城市最低生活保障对象的成员申请公租房时，提交相关证明，符合公租房条件的单列住房优先安排。符合配租条件的家庭成员中含有患有重大疾病人员、残疾人员、优抚对象、棚户区（含危房）改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋被征收对象，单列住房优先安排。单身70周岁（含70周岁）以上老年人、不具有一般行为能力的单身人员，在无看护人看护的情况下，一般不安排公租房，纳入其他社会福利保障。

第十九条 对不符合公租房准入条件的棚户区（含危房）改造居民、搬迁移民、国家重点项目房屋被征收对象等群体可以用公租房进行过渡性安置，时间原则一年、不超过两年，过渡

期满后由责任单位负责清退。

第三章　配租管理

第二十条 公租房配租面积与申请人的家庭人数相对应，家庭人数多配租面积相应增加。因人员变动申请换租相应规定面积的公租房的，应当向县住房和城乡建设局提出申请，由县住房和城乡建设局按照规定进行配租。因主申请人去世，家庭成员满足公租房申请条件的前提下，应当向县住房和城乡建设局提出申请变更承租资格。

第二十一条　县民政局对申请人的家庭收入状况、婚姻状况进行审核，县公安局对申请人的户籍、家庭机动车辆信息进行审核，县住房和城乡建设局和县自然资源局对申请人及家庭成员房产信息进行审核，县住房和城乡建设局汇总各部门审核意见、审查情况，进行不少于15日的公示，公示无异议或异议不成立的，申请人进入轮候库。

第二十二条 对符合条件的申请人，按照申请的时间段、选择的公租房地点和相对应的户型面积摇号配租，并向获得配租的申请人发放配租确认通知书。对首次摇号未能获得配租的申请人，进入下一轮摇号配租；两次未摇到号的申请人，第三次可直接配租；若两次未摇到号的申请人较多、房屋不够直接配租时，县住房和城乡建设局可以采取按照申请人员困难程度、申请顺序等方式进行合理配租。配租结果应当及时在县政府网

站和县级媒体上公布。

取得配租资格的申请人具有下列情形之一的，同等条件下优先配租：

（一）城镇最低生活保障家庭、特困人员和最低生活保障边缘家庭；

（二）优抚对象；

（三）申请成员均年满60周岁的家庭；

（四）残疾人家庭；

（五）见义勇为人员家庭；

（六）城镇计划生育特殊家庭；

（七）享受省部级以上劳动模范待遇人员；

（八）国家综合性消防救援人员和地方政府专职消防员；

（九）有3个以上未成年子女的家庭；

（十）国家和本县规定的其他情形。

第二十三条 申请两室一厅的轮候家庭（3人以上含3人家庭或申请人带异性子女或父母的），一室一厅房源有剩余的情况下，可以申请先配租一室一厅房源，入住满一年后，有两室一厅房源配租后再进行调换。

第二十四条 领取配租确认通知书的申请人应当在收到县住房和城乡建设局发出入住通知书后20日内签订《云南省公共租赁住房租赁合同》。

取得配租资格的申请人发生以下情况之一的，视同放弃租赁

资格，2 年内不得再次申请：

（一）未在规定的时间、地点参加选房的；

（二）参加选房但拒绝选定住房的；

（三）已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；

（四）签订租赁合同后放弃租房的；

（五）其他放弃入围资格的情况。

公租房租赁合同一般应当包括以下内容：

（一）合同当事人的名称或姓名；

（二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；

（三）租赁期限、租金数额和支付方式；

（四）房屋维修责任；

（五）物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳责任；

（六）退回公租房的情形；

（七）违约责任及争议解决办法；

（八）其他应当约定的事项。

第二十五条 企业参与建设的公租房可以优先向本企业符合条件的职工配租。乡（镇）参与建设的公租房只能用于保障建设单位职工，由乡（镇）负责管理，入住条件由乡（镇）结合实际自行确定。

第二十六条 配租给中等偏下收入住房困难的城镇家庭或者外来务工人员等群体的公租房时，县住房和城乡建设局应当

邀请相应的工会组织和社区协助做好配租管理工作。

第四章　使用与退出

第二十七条 公租房租赁合同期限一般为3年。租赁期满需要续租的，承租人应当在合同期满3个月前重新提出申请，经审核符合条件的，应当重新签订租赁合同。同时，遵守以下约定：

（一）承租人享有按照合同约定使用公租房的权利。

（二）公租房只能用于承租人自住，不得出借、转租或者闲置，也不得用于从事其他经营活动。

（三）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。

（四）承租人应当按时交纳公租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。

第二十八条 公租房经营实施统一管理，公租房租金标准由有定价权的价格管理部门会同保障性住房资产管理部门依据经济社会发展水平、城镇居民人均可支配收入以及市场租金水平等因素综合确定，原则上控制在不高于同地段市场价租金水平的70%。墨江县主城区城镇家庭困难家庭承租公租房的，可按规定实施差别化租金收取。

企业和社会机构代表职工向县住房和城乡建设局申请的，由

企业和社会机构按申请套数和政府公布的租金标准缴纳租金。

公租房租金标准应当向社会公布，并定期调整。

第二十九条 政府投资的公租房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公租房贷款本息及公租房的维护、管理等。

第三十条 公租房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公租房及其配套设施的维修养护，确保公租房的正常使用。

政府投资的公租房维修养护费用主要通过公租房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设的公租房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第三十一条 公租房的所有权人及其委托的运营管理公司不得改变公租房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

第三十二条 承租公租房的家庭，收入、人口、住房等情况发生变化的，应当自发生变化之日起30日内如实向委托的运营管理公司提交书面材料。委托的运营管理公司应当根据实际情况重新审核，对不符合申请条件的家庭及时报县住房和城乡建设局进行复核登记并安排退出。

第三十三条 公租房实行年度复查制度。复查工作由县住房和城乡建设局牵头，运营管理公司具体实施，主要对其申报的家庭收入、人口及住房变动情况进行复查。对新就业和外来

务工的承租人，由用人单位向运营管理公司提供材料，配合做好复查工作。

第三十四条 复查后仍符合公租房租赁条件的，可以继续承租至合同期满；合同期满时仍符合租赁条件并愿意继续承租的，应在合同期满前3个月提出续租申请，并重新与运营管理公司签订租赁合同。

复查后不符合公租房租赁条件的，应当退出租住的公租房。退出的确有困难的，经县住房和城乡建设局同意，可以申请最长不超过6个月的延长租住期。延长期内，按同区域同类住房市场价格收取租金。

第三十五条 承租人有下列行为之一的且拒不整改的，解除租赁合同，收回公租房，其行为记入信用档案，并取消其在5年内再次租赁保障性住房的资格：

（一）采取提供虚假材料等欺骗方式取得公租房的；

（二）转借、转租或者擅自调换所承租公租房的；

（三）改变所承租公租房用途的；

（四）破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；

（五）拖欠租金和物业服务费累计6个月以上的；

（六）违反租赁合同其他约定的。

承租人拒不退回公租房的，县住房和城乡建设局应当责令其限期退回；逾期不退回的，县住房和城乡建设局可以依法申请人民法院强制执行。

第三十六条 县住房和城乡建设局应当加强对公租房使用的监督检查。

公租房的所有权人及其委托的运营单位应当对承租人使用公租房的情况进行巡查，发现有违反本规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第三十七条 租赁期届满但未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公租房；拒不腾退的，公租房的所有权人或者其委托的运营管理公司可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公租房。

第三十八条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公租房：

（一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公租房配租条件的；

（三）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的；

（四）在公租房内从事违法活动的；

（五）无正当理由连续6个月以上闲置公租房的。

承租人有前款规定情形之一的，公租房的所有权人或者其委托的运营单位应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退公租房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房且拒不腾退公租房的，公租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，要求承租人腾退公租房，其行为记入信用档案，并取消其在5年内再次租赁保障性住房的资格。

第五章　监督管理

第三十九条 公租房承租人不得擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能和内部结构。因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，应当负责修缮或赔偿。

承租人可根据生活需要添加生活设施，自行添加的生活设施在退租时不予补偿。

第四十条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公租房出租、转租、出售等经纪业务。

第四十一条 县住房和城乡建设局及其工作人员在公租房管理工作中不履行本规定的职责，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法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章　附　则

第四十二条　本规定由县住房和城乡建设局负责解释。

第四十三条　本规定2025年3月12日起执行，有效期5年。《墨江哈尼族自治县住房和城乡建设局关于印发墨江哈尼族自治县公共租赁住房管理暂行规定的通知》（墨建发〔2021〕16号）同时废止。

墨江哈尼族自治县人民政府办公室　　2025年2月10日印发