



# 大理市人民政府 关于印发大理市公共租赁住房建设管理办法 的通知

大市政规〔2022〕4号

大理经济技术开发区管委会，大理海东开发管委会，各乡镇人民政府、街道办事处，市级国家行政机关各委办局，各企事业单位：

《大理市公共租赁住房建设管理办法》已经市第十届人民政府第6次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

大理市人民政府

2022年8月17日

（此件公开发布）



# 大理市公共租赁住房建设管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范大理市公共租赁住房的建设、分配和管理，完善住房保障体系，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第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）、《云南省住建厅省财政厅省发展改革委关于进一步做好全省公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行工作的通知》（云建保〔2014〕317号）等规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区内公共租赁住房的规划、建设、准入、配租、租赁、退出及其监督管理适用本办法。

**第三条** 本办法所称公共租赁住房，是指政府提供财政投入和政策支持，限定套型建筑面积标准，按照合理标准组织建设，或通过长期租赁等方式筹集，按照当地政府规定的供应标准，面



## 大理市人民政府行政规范性文件

---

向符合本办法规定条件的群体供应的保障性的住房，包括廉租住房。

**第四条** 大理市人民政府、大理经济技术开发区管理委员会、大理海东开发管理委员会，应当加大对公共租赁住房建设资金投入和政策支持，将建设资金、工作经费纳入同级财政预算，建立健全公共租赁住房建设、管理工作的目标考核制和责任追究制。

**第五条** 大理市住房和城乡建设（住房保障）行政管理部门（以下简称“市住建（保障）部门”）是本市公共租赁住房的行政主管部门，负责对全市公共租赁住房的建设、管理工作进行指导、监督，牵头协调相关部门制定规划、计划、建设和管理的配套政策。市发改、财政、监察、审计、自然资源、市场监管、税务、公安、民政、人力资源社会保障等相关行政管理部门按照职责分工，做好公共租赁住房建设和管理的相关工作。

大理经济技术开发区管委会、大理海东开发管理委员会住房和城乡建设（住房保障）部门（以下简称经开区、海开委住建（保障）部门）按照职责分工，具体负责本区域内公共租赁住房的建设、分配、管理、修缮维护等工作。乡（镇）人民政府、街道办事处负责做好公共租赁住房的申请受理等配合工作，并协助做好投诉举报的核查工作。



## 第二章 规划与建设

**第六条** 市住建（保障）部门会同市发改、财政、自然资源、民政、人力资源社会保障等相关部门，结合本市经济社会发展状况、城乡总体规划、土地利用总体规划、住房建设规划、产业政策、人口政策以及总体需求状况，编制本市公共租赁住房建设规划和年度建设计划，并明确公共租赁住房的住房供应、土地供应、资金安排等，报大理市人民政府批准后实施，并向社会公布。

经开区、海开委住建（保障）部门根据全市公共租赁住房建设规划和年度建设计划，结合本区域内经济社会发展状况、户籍人口以及公共租赁住房的需求情况制定公共租赁住房年度建设计划。

**第七条** 公共租赁住房建设用地应纳入年度土地供应计划，在用地指标上予以优先保障，做到应保尽保。公共租赁住房建设用地，一般实行划拨供应，也可以采用协议出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。协议出让方式供地价格按照国家规定计算，在项目土地出让合同中应明确公共租赁住房配建比例、建设总面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准，并以合同方式约定。

**第八条** 公共租赁住房的建设选址，应当安排在交通便利、基础设施配套的区域。规划设计按照节约集约、节能环保的原则，



做到功能完善、经济适用。

**第九条** 公共租赁住房可以采取由大理市人民政府、大理经济技术开发区、大理海东开发管理委员会投资建设（以下简称政府投资建设）、企业与政府共同投资建设（以下简称政企共建）、企业投资及其他民间资本投资建设（以下简称企业投资建设）、新建普通商品住房项目中按照一定比例配建（以下简称商品房配建）等多种模式建设，以及通过购买、改建、在市场上长期租赁住房等多渠道筹集。主要包括：

（一）政府直接投资组织建设的公共租赁住房项目；

（二）企事业单位利用自有闲置土地投资建设（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数量的公共租赁住房；

（四）政府或企业对商业用房、闲置工业厂房、仓库、城中村住房等非居住房屋按照宿舍建筑设计规范的有关规定进行改建的住房；

（五）政府或企业收购的符合公共租赁住房使用标准的住房；

（六）政府统一管理的直管公房；

（七）利用农村集体经济组织存量的国有建设用地投资建设的公共租赁住房；



(八) 其他渠道筹集的公共租赁住房。

**第十条** 公共租赁住房应符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量安全。可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。成套住房建设以一居室或者两居室的小户型为主，单套建筑面积原则控制在 60 平方米以内，应当进行简易装修，配备必要的生活设施；宿舍型住房按照《宿舍建筑设计规范》建设。公共租赁住房项目应按照规定建设部分公共服务配套设施。

**第十一条** 在普通商品住房开发项目中配建一定数量的公共租赁住房的，应当在项目土地出让合同中明确配建公共租赁住房的建设总面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准。配建的公共租赁住房产权属于开发商，由开发商按照当地政府公共租赁住房管理规定出租和管理，10 年后可以出售，也可以继续出租经营。

**第十二条** 利用农村集体经济组织存量的国有建设用地投资建设的公共租赁住房，可按商品房建筑面积不高于 40% 和公共租赁住房建筑面积不低于 60% 予以配建；利用企业自有土地、并由企业投资建设公共租赁住房的，可按商品房建筑面积不高于 30% 和公共租赁住房建筑面积不低于 70% 予以配建。

**第十三条** 公共租赁住房建设资金的主要来源：

(一) 中央、省、州安排的专项补助资金；



## 大理市人民政府行政规范性文件

---

(二) 市人民政府和“一区一委”财政年度预算安排的配套资金和专项补助资金；

(三) 土地出让总收入的 5%、房地产开发税的 10%、住房公积金增值净收益的全部用于保障性安居工程建设；

(四) 出租公共租赁住房及配套设施的租金收入；

(五) 投融资方式纳入公共租赁住房建设的资金；

(六) 金融机构贷款和公积金贷款；

(七) 经市人民政府批准可纳入公共租赁住房建设的其他资金。

**第十四条** 公共租赁住房用地建设经营等环节涉及的相关税收、行政事业性收费和政府性基金的优惠政策，按照国家相关规定执行。

**第十五条** 公共租赁住房的产权按照“谁投资、谁所有”的原则确定。

政府投资建设的公共租赁住房，由住建（保障）行政主管部门自行管理或者委托运营单位运营管理。政企共建、企业投资建设的公共租赁住房，按照双方协议约定持有产权比例进行经营管理，并接受公共租赁住房所在地住建（保障）部门的指导、监督。

不动产登记部门办理不动产登记时，应当注明“公共租赁住房”和产权比例。

**第十六条** 公共租赁住房工程项目的验收和保修，按照国家



有关规定执行。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 日内，将竣工项目的房源基本情况报公共租赁住房所在地住建（保障）部门备案。

**第十七条** 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。

政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入及配套设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会力量投资建设的公共租赁住房维修管理等费用由所有权人及其委托运营单位自行承担。

**第十八条** 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位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。

### 第三章 准入管理

**第十九条** 公共租赁住房供应对象原则上为本地无房或人均住房建筑面积低于 20 平方米，符合政府规定的财产收入等标准限制的下列群体：





## 大理市人民政府行政规范性文件

---

(一)城镇中等偏下收入和低收入住房困难家庭、单身人士、新就业职工等(其中申请廉租房的应具有大理市城镇户籍2年以上)。

(二)外来务工人员、大中专院校毕业生、新就业职工、新市民等(其中非大理市户籍的云南省籍农业转移人口或外来务工人员需在大理市工作1年以上,非云南省籍外来务工人员需在大理市工作3年以上);

州、市政府引进的特殊专业人才和在大理市工作的全国、省部级劳模、全国英模、在部队服役期间荣立二等功、战时荣立三等功以上的复退转军人住房困难家庭按属地申请公共租赁住房,不受收入限制。

**第二十条** 1个家庭或者单身人士只能申请租赁1套公共租赁住房。以家庭为单位申请的,需确定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。单身人士申请的,本人为申请人。申请人须年满18周岁,并具备完全民事行为能力,在本市有稳定工作和收入来源,具有租金支付能力。

**第二十一条** 申请公共租赁住房收入和财产的具体标准,市人民政府、经开区、海开委可根据经济发展水平、人均可支配收入、物价指数、房屋出租率等因素,实行动态管理,适时调整。由市住建(保障)部门会同发改、民政、统计、人社等部门制定,经市政府批准后向社会公布。



**第二十二条** 具有下列情形之一的，不得申请公共租赁住房：

- （一）申请之日前3年内有房产转让行为的；
- （二）已领取征收补偿货币化安置费用的；
- （三）已享受福利分房、廉租住房实物配租、经济适用住房等保障性住房的家庭；
- （四）采取提供虚假证明材料等欺骗方式申请的；
- （五）其他不得申请公共租赁住房的情形。

因重大疾病、意外事故等特殊情况下有房产转让行为的，可以提出公共租赁住房申请。

**第二十三条** 申请人应当提交《云南省公共租赁住房申请表》、申请人和共同申请人的居民身份证、户口簿、婚姻证明、毕业证书（明）、工作证明、收入证明、社会保险缴纳证明、住房和财产状况（含纳税证明、营业执照、购车发票）等证明材料，非当地户籍的申请人应当同时提供公安部门核发的居住证或经劳动部门备案的劳动合同备案花名册等。

州、市政府引进的特殊专业人才和在大理市工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功、战时荣立三等功以上的复转军人证明材料。

**第二十四条** 公共租赁住房的申请、受理、公示，按照下列程序进行：



（一）申请与受理。申请公共租赁住房的家庭，向公共租赁住房所在地的住建（保障）部门提出申请，并提供户口簿、居民身份证、婚姻状况、收入等相关证明材料，申请材料符合规定的，应当受理。申请材料不符合规定的，应当一次性书面告知申请人需要补齐的材料。

（二）联审公示。公共租赁住房所在地住建（保障）部门在初审的基础上，会同不动产、市场监管、公安、公积金等部门进行联审，并将审核结果通过媒体、政府门户网站等方式进行不少于 15 日的公示，公示无异议的，申请人进入轮候库。对不符合条件的，取消轮候资格，书面通知申请人并说明理由。

**第二十五条** 公共租赁住房的申请人可向户口所在地或者工作所在地的住建（保障）部门申请公共租赁住房，但不得同时在户口所在地和工作所在地申请。

**第二十六条** 申请人应当对提交材料的真实性、有效性负责，如实申报家庭住房、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。

**第二十七条** 审核部门调查核实申请人住房、金融资产、车辆、工商注册、缴税等情况的，相关管理部门及单位应当依法提供便利。



## 第四章 配租管理

**第二十八条** 公共租赁住房实行轮候摇号配租制度。具体的轮候摇号和配租管理规定,由公共租赁住房所在地的住建(保障)部门制定。

**第二十九条** 申请人在轮候期间,家庭人口、户籍、收入、住房、财产等情况发生变化的,应当及时向公共租赁住房所在地住建(保障)部门如实申报。住建(保障)部门按照本办法相关规定重新进行审核,符合条件的继续轮候;不符合条件的退出轮候,轮候期不超过3年。

**第三十条** 对符合条件的申请人,按照申请的时间段、所填写的选房区域、工作地点、户籍所在地和服从分配的原则进行摇号配租,并向获得配租的申请人发放配租确认通知书,配租结果及时向社会公布。对摇号未能获得配租的申请人,按照申请人员轮候顺序、困难程度进行合理配租。

**第三十一条** 取得轮候资格的享受城镇最低生活保障的家庭、残疾人、孤寡老人、重点优抚对象家庭、在大理市工作的全国和省部级劳模、全国英模、在服兵役期间荣立二等功、战时荣立三等功以上的复退转军人家庭、军队随军家属以及县级以上政府表彰的见义勇为人员、环卫、公交等公共服务行业住房困难家庭应当优先配租。



## 大理市人民政府行政规范性文件

---

**第三十二条** 居住在经鉴定为危房的；居住在已确定征收范围内的住房且符合过渡性安置条件的，可以单列配租。

**第三十三条** 政企共建、企业投资建设的公共租赁住房，可以优先向本企业符合条件的职工配租，超出部分由政府安排向社会出租。

**第三十四条** 摇号时的配租面积和户型原则上与申请人的家庭人数相适应。

**第三十五条** 经开区、海开委住建（保障）部门应当将公共租赁住房配租情况及时报市住建（保障）部门备案。

### 第五章 租赁管理

**第三十六条** 领取配租确认通知书的申请人在 30 日内与公共租赁住房产权单位或者运营单位签订《云南省公共租赁住房租赁合同》（以下简称合同），合同期限原则不超过 3 年，并办理交房入住的相关手续。产权单位或者运营单位应当在合同签订后 20 个工作日内到公共租赁住房所在地住建（保障）部门进行备案。

申请人未按期签订合同的，视为自动放弃，本次名额、指标作废，但可以按照程序重新申请。



**第三十七条** 公共租赁住房实行动态管理制度。公共租赁住房所在地住建（保障）部门承租户资格检审原则上每3年进行1次。

**第三十八条** 公共租赁住房只能用于承租人自住，承租人享有按合同约定使用公共租赁住房的权利。但不得出现转租、转借、闲置及改变房屋性质用途等情况。

承租人应当合理使用房屋及附属设施，因使用不当造成房屋及附属设施损坏的，应当负责修复或者赔偿。

**第三十九条** 公共租赁住房的物业管理由产权单位、运营单位或者有营业执照的物业服务企业承担。

承租人应当按时交纳公共租赁住房的租金和水、电、气、通信、电视、物业服务、垃圾清运等费用。

**第四十条** 承租人拖欠公共租赁住房租金的，产权单位或者运营单位应当通知承租人及时交纳所欠租金。拖欠住房租金累计达到6个月的，产权单位或者运营单位可要求承租人腾退所承租的公共租赁住房，按照租赁合同约定，缴纳所欠租金和结清相关费用。

**第四十一条** 承租人和共同承租人在租赁期内因家庭人口变动，需要继续承租或者调换公共租赁住房的，应当向公共租赁住房所在地的住建（保障）部门提出申请，经审核符合条件的，重新签订合同；不符合条件的，腾退公共租赁住房。



合同期满，承租人需要续租的，应当在合同期满 3 个月前向公共租赁住房所在地的住建（保障）部门提出申请，经审核符合条件的，重新签订合同；不符合条件的，腾退公共租赁住房。

**第四十二条** 公共租赁住房的租金标准，由市发改部门会同市住建部门统筹考虑当地住房市场租金水平和保障对象的收入状况等因素合理确定，报市人民政府批准后，向社会公布。市人民政府按年度实行动态调整，并向社会公布，但原则上不得高于同地段同档次市场租金的 70%。企业和其他机构投资建设和运营管理的公共租赁住房租金标准可以根据政府公布的租金标准不高于 10% 浮动。

公共租赁住房的租金标准，按照市人民政府批准的租金标准执行，任何单位和部门不得擅自改变租金标准。

按照属地管理的原则，对于生活困难无力缴纳公共租赁住房房租的低保对象、特困供养对象、残疾人等特殊人群，可以向当地民政、残联、退役军人事务等主管部门提出减免租金的申请，经民政、残联、退役军人事务等主管部门审核后报当地人民政府批准，由当地住建（保障）部门可根据困难程度给予减免租金。

**第四十三条** 公共租赁住房的租金实行分级定租（对符合廉租住房保障条件的城镇低收入住房困难家庭按照廉租住房的租金标准收取租金）。配租后的公共租赁住房（含廉租房）承租人按每平方米租金标准乘以房屋建筑面积所得总额缴交租金。



**第四十四条** 政府投资建设的公共租赁住房及配套设施的租金收入，属政府非税收入，其收支纳入财政预算，实行“收支两条线”管理。专项用于偿还借款本息、共用部位和共用设施维修资金、维护管理费、业务费、支付项目建设资金等。租金收入及专项支出专款专用，并接受审计部门的监督。

非政府投资建设的公共租赁住房产权人应当把租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款，以及公共租赁住房的维护、管理和投资补助。

**第四十五条** 公共租赁住房租金收入按规定计提共用部位、共用设施维修资金、维护管理费、业务费后的结余部分，按投资产权比例进行分配。公共租赁住房共用部位、共用设施维修资金按租金收入的 3% 计提，维护管理费按租金收入的 4% 计提，业务费按租金收入的 6% 计提。其中共用部位、共用设施维修资金、维护管理费实行财政专项管理，专账核算，专款专用；业务费专项用于公共租赁住房出租业务的开展。

## 第六章 退出管理

**第四十六条** 承租人租赁合同期满应当腾退公共租赁住房；需要续租的，按照第四十一条第二款的规定办理。





**第四十七条** 承租人要求解除租赁合同的，产权单位、运营单位和物业服务企业应当及时办理相关手续，并结清相关费用。产权单位或者运营单位应当将解除合同的情况报公共租赁住房所在地的住建（保障）部门备案。

**第四十八条** 公共租赁住房承租人有下列行为之一且拒不整改的，解除租赁合同，收回公共租赁住房，其行为记入信用档案，5年内不得申请公共租赁住房：

- （一）采取提供虚假材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；
- （二）转借、转租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性质用途的；
- （四）破坏或者擅自改变房屋结构和配套设施，拒不恢复原状的；
- （五）拖欠租金、物业管理费累计6个月以上的；
- （六）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （七）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；
- （八）住房、收入和财产状况发生变化，已不符合承租公共租赁住房条件而未如实申报的；
- （九）违反租赁合同其他约定的。

**第四十九条** 承租人提出续租申请但经审核不符合续租条件的；租赁期间，通过购买、受赠、继承等方式在承租公共租赁住房的地区获得其他住房的，或者在租赁期内家庭人均收入、财



产、住房面积超过规定标准的，应当自前述情形发生变化之日起30日内，向公共租赁住房所在地住建（保障）部门如实申报，并按期腾退公共租赁住房。

**第五十条** 承租人有本办法第四十一条、第四十七条、第四十九条规定腾退公共租赁住房行为，对应腾退的公共租赁住房，其产权单位或者运营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。搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或者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。

## 第七章 监督管理

**第五十一条** 经开区、海开委住建（保障）部门应将签订的租赁合同、修缮管理等资料进行汇总，定期报市住建（保障）部门备案，并建立公共租赁住房统计报表制度，按季度向市住建（保障）部门上报统计数据，统计数据应做到真实、准确、完整。

**第五十二条** 市住建及经开区、海开委住建（保障）部门应建立健全公共租赁住房档案管理制度，完善纸质档案和电子档案的收集、管理、保管、利用等工作，保证档案数据的完整、准确，并根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时变更住房档案，实



现公共租赁住房档案的动态管理。

**第五十三条** 市住建及经开区、海开委住建（保障）部门应当建立公共租赁住房管理信息系统，及时将公共租赁住房的地点、户型、面积、租金，以及申请、轮候、配租和退出等信息，向社会公布，接受社会监督。

**第五十四条** 市住建及经开区、海开委住建（保障）部门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。

**第五十五条** 市住建及经开区、海开委住建（保障）部门应当定期对承租人履行合同情况进行监督检查。

**第五十六条** 为申请人出具虚假证明材料的，有关部门应当依法追究相关单位和人员的责任。

**第五十七条** 房地产中介机构及其经纪人员违规代理出租、转租、出售公共租赁住房的，由有关部门按照规定予以处理。

**第五十八条** 任何单位和个人有权对违反本办法规定的行为进行举报，接受举报的单位应当依法进行调查、核实和处理，并及时将处理结果反馈举报人。

**第五十九条** 国家机关工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规的，依法依规追究相关单位人员的责任；申请人及相关单位和个人违法违规的，依法依规追究责任。



## 第八章 附 则

**第六十条** 本办法自 2022 年 9 月 30 日起施行，有效期至 2027 年 9 月 29 日。2011 年 1 月 31 日发布的《大理市人民政府办公室关于印发〈大理市廉租住房管理办法〉的通知》（大市政办发〔2011〕23 号）、2011 年 6 月 27 日发布的《大理市人民政府办公室关于印发〈大理市公共租赁住房建设管理办法（试行）〉的通知》（大市政办发〔2011〕98 号）同时废止。