嵩明县保障性租赁住房管理实施方案

为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步完善嵩明县住房保障体系，解决新市民、青年人的阶段性住房困难问题，根据中央、省、市各级关于保障性租赁住房工作相关文件，特别是《昆明市住房和城乡建设局关于印发昆明市保障性租赁住房管理实施细则（试行）的通知》（昆建规〔2022〕1号）文件精神，结合嵩明县当前实际，制定本实施方案。

一、实施主体

嵩明县住房和城乡建设局是嵩明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。负责会同相关职能部门开展本行政区域内保障性租赁住房的申请、申请人资格认定、后续监管以及违规行为查处等工作。

各项目产权或运营（管理）单位负责保障性租赁住房的出租分配及日常管理。

二、房源管理

本方案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或者经有权部门批准同意实施的房屋，其申请、审核及后续管理工作适用本方案。

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。项目管理、运营应遵守昆明市住房租赁有关工作规定，按要求纳入昆明市保障性住房业务管理系统统一管理。同时报县级住房和城乡建设局核验备案。

三、准入条件及申请流程

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嵩明县域内无自有产权住房，且在本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（含机关事业单位符合条件的职工）。申请人本人、配偶（若有）必须作为共同申请人。

**（一）申请、受理。**申请人自行到嵩明县住房和城乡建设局或指定业务受理点填写《嵩明县保障性租赁住房申请表》，按要求完成信息填报及提供相应佐证材料。或者通过指定的第三方手机应用程序进行线上申请。

**（二）审核。**嵩明县住房和城乡建设局负责对申请人的自有产权住房及享受其他形式保障性住房政策等信息进行提取汇总，10个工作日内完成审核。审核未通过的，申请人可向县住房和城乡建设局申请复核。

**（三）配租。**申请人（申请家庭）经审核通过后，按照申请表中填报的房源项目，由项目产权或运营（管理）单位通知其办理选房（分配）。

**（四）租赁合同签订。**项目运营（管理）单位应登陆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，合同期限原则上不少于1年、不超过3年。

**（五）续租或退租**

合同期满，承租人需要续租的，应当在合同期满前向项目运营（管理）单位提出申请，经县住房和城乡建设局审核同意后，续签租赁合同。

承租人通过购买、受赠、继承等方式在嵩明县行政区域内获得其他住房的，应向县住房和城乡建设局如实申报，经审核后不再符合条件的，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。

承租期间，承租人出现《昆明市住房和城乡建设局关于印发昆明市保障性租赁住房管理实施细则（试行）的通知》（昆建规〔2022〕1号）文件中第十七条规定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。

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。

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，并结清相关费用并将解除合同相关台账留存备查。

四、租金

租金由项目产权或运营（管理）单位应当委托专业评估机构对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估，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%确定并报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。

租金自承租之日起算，按“年”缴纳。未满承租周期退租的租金由项目运营（管理）单位应据实结算后退还承租人。履约保证金数额不得超过3个月租金，项目运营（管理）单位应设立专户做好资金管理保存。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。租赁期间产生的水、电、物业服务等其他费用，由承租人自行进行缴纳。项目运营（管理）单位应公开承租期间所有收费项目及收费标准。

五、工作要求

 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；应建立投诉举报和反馈机制，并将投诉举报电话向社会公布；应严格按照本方案规定履行职责，不得滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为。

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；应遵守《昆明市物业管理条例》相关规定。

六、其他要求

本方案未尽事宜按照《昆明市住房和城乡建设局关于印发昆明市保障性租赁住房管理实施细则（试行）的通知》（昆建规〔2022〕1号）及其他相关上级文件执行。

本方案由嵩明县住房和城乡建设局负责解释，自发布之日起执行。

附件：

1. 嵩明县保障性租赁住房项目信息备案表
2. 嵩明县保障性租赁住房申请表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 附件1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 嵩明县保障性租赁住房项目信息备案表 |
| 产权单位： | 受托运营（管理）单位： |
| 项目负责人： | 联系电话： | 项目负责人： | 联系电话： |
| 项目信息 |
| 项目（小区）名称： |
| 项目地址： |
| 竣工验收时间： 年 月 |
| 保障性租赁住房建筑面积（㎡）： |
| 栋号： |
| 保障性租赁住房套数： |
| 租金信息 |
| 是否取得租金评估报告 | 评估单价（均价，元/㎡/月） | 执行单价（元/㎡/月） |
|  |  |  |
| 申请备案单位（盖章）：项目负责人（签字）：申请日期： 年 月 日 |
| 备案单位（盖章）：负责人（签字）：申请日期： 年 月 日 |
| 注：1.此表由项目产权单位或产权人委托的运营单位填报，申请备案单位必须与项目产权单位或产权人委托的运营单位一致，并提供营业执照复印件（加盖公章）2.备案时，申请单位应提供有效的消防验收合格检测报告、房屋安全使用管理和突发事件应急预警处置制度的书面盖章材料。 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 附件2 |  |  |  |  |
| **嵩明县保障性租赁住房申请表** |
| 申请项目（小区）名称： |
| 申请人信息 |
|  | 姓名 | 身份证号码 | 联系电话 | 身份证地址 |
| 申请人 |  |  |  |  |
| 共同申请人1 |  |  |  |  |
| 共同申请人2 |  |  |  |  |
| 共同申请人3 |  |  |  |  |
| 共同申请人4 |  |  |  |  |
| 申请人需提供的材料及承诺 |
| 申请人需提交的佐证材料： 1.申请人及共同申请人身份证复印件（1人/1份）。 2.不动产登记查档表（申请人自行到不动产登记中心查询后提交，1人/1份）。 **承诺书 申请人承诺提交资料均真实有效，若提供虚假证件、材料或者隐瞒真实情况，以欺骗方式申请住房保障的，****嵩明县住房和城乡建设局有权依照相关法律、法规的规定予以处罚。申请人及共同申请人必须保证提供的联系方式畅通，如有发生变化的，应当立即告知嵩明县住房和城乡建设局或项目运营单位，以保证及时获得相关信息。否则，因通信不畅通产生的后果由申请人及共同申请人自行承担。申请人及共同申请人应严格按照租赁合同（协议）约定履行相关义务并承担相应责任。若因政策调整或其他原因导致合同（协议）无法履行的，应服从住房保障部门或项目运营单位安排。  申请人（签字）：  日 期： 年 月 日** |
| 资格审查情况 |
| 审核单位意见：□ 同 意 □ 不同意 不符合原因：  审核单位（盖章）：  经办人（签字）：  日 期： 年 月 日 |