



关于公布德宏州公共租赁住房管理办法的通告

德政规〔2018〕2号

《德宏州公共租赁住房管理办法》已经州第十五届人民政府第8次常务会议审议通过，现予公布，自2019年2月1日起施行。

德宏州人民政府

2018年12月28日

（此件公开发布）

德宏州公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范和加强我州公共租赁住房管理，进一步完善住房保障管理体系，解决城乡中等偏低收入住房困难家庭的过渡性住房需求，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、云南省人民政府《云南省公共租赁住房管理暂行办法》（云政发〔2012〕14号）等规定，以及公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行有关文件精神，结合本州实际，制定本办法。

第二条 本州行政区域内公共租赁住房的规划、建设、资金筹集、用地安排、申请、审核、配租、租赁、退出、销售、维修、运营以及监督管理等活动，适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房是公共租赁住房和廉租住房的统称，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏低收入住房困难家庭、新就业无房职工、引进人才、在城镇稳定就业的外来务工人员、地质灾害移民搬迁和符合申请条件的被征收人等人员出租的保障性生活住房。

公共租赁住房保障包括实物配租和公共租赁住房租赁补贴发放等保障方式。已享受实物配租的保障对象，将不再享受公共租赁住房租赁补贴的发放。

第四条 公共租赁住房建设和管理应当坚持“政府组织、社会参与、市场运作、统筹规划、严格监管、公平公正”的工作原则，并严格实行对保障对象有限期租赁和先租后售原则。

第五条 公共租赁住房建设管理实行属地管理、分级负责的原则，州级住建部门负责全州公共租赁住房规划、建设、分配、运营、管理的指导和监督工作。各县市住建部门负责行政辖区范围内公共租赁住房的建设、分配、运营、管理和监督工作。

各级发改、公安、民政、财政、人社、国土、审计、税务及工商等部门按照各自职责负责公共租赁住房的有关工作。

第二章 规划建设

第六条 各级住建部门牵头会商同级发改、财政、国土、民政、人社等部门，结合行政辖区内经济社会发展状况、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，编制本级公共租赁住房建设规划和年度建设

计划，明确公共租赁住房的住房供应、土地供应、资金安排等，报同级政府批准后实施。

第七条 公共租赁住房项目建设要符合城乡总体规划的要求，合理确定公共租赁住房的规划技术经济指标。要因地制宜、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对交通、医疗、教育等配套设施的需求，合理安排建设区位布局。

第八条 公共租赁住房建设要严格执行基本建设程序，加强对公共租赁住房建设全过程的监管，确保安全生产和工程质量。新建公共租赁住房要满足基本居住需求，应符合公共租赁住房建设标准、安全卫生标准和节能环保要求等国家和省的有关规定。成套建设的公共租赁住房单套建筑面积控制在 60 平方米以下，以 40 平方米左右的小户型为主。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应认真落实宿舍建筑设计规范有关规定。

第九条 公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

- （一）政府投资建设、改建、购买和租赁的公共租赁住房。
- （二）在商品房开发项目中按比例配建的公共租赁住房。
- （三）企业投资或参与建设的公共租赁住房。
- （四）经批准的企业或其他机构利用自有建设用地投资建设的公共租赁住房。

(五) 经批准的各类投资主体在开发区、工业园区、产业园区中配建的符合公共租赁住房标准的员工宿舍。

(六) 政府投资建设或与企业合资建设的人才公寓。

(七) 经批准的利用集体经济组织存量建设用地建设符合标准的公共租赁住房。

(八) 社会捐赠的公共租赁住房。

(九) 其他可以用于公共租赁住房的房源。

第十条 按比例配建公共租赁住房的普通商品住房项目，应当在土地出让前及项目审批时，明确配建公共租赁住房的配建比例、总套数、单套建筑面积、总建筑面积及建设标准等各项规划技术经济指标，并针对建成后公共租赁住房的管理、运营、移交或回购等事项，以书面方式约定。

第十一条 政府投资建设的公共租赁住房建设项目可以配建适量的商业用房，商业用房配建比例不得超过项目总建筑面积的15%。商业用房的租金、销售等收益全部缴入住房保障资金专户。

第十二条 利用集体经济组织存量建设用地投资建设的公共租赁住房，商业用房配建比例不得超过项目总建筑面积的40%；利用企业自有建设用地由企业投资建设的公共租赁住房，商业用房配建比例不得超过项目总建筑面积的70%。应当在项目审批时

明确公共租赁住房的配建比例、总套数、单套建筑面积、总建筑面积及建设标准等，并以书面方式约定。

第十三条 在符合城乡总体规划的前提下，经政府批准，鼓励各类投资主体在经济开发区、工业园区、产业园区及园区周边，按规定建设公共租赁住房服务园区务工人员。经批准建设符合公共租赁住房标准的员工宿舍，享受公共租赁住房建设和运管的有关优惠政策，纳入当地政府公共租赁住房体系统一管理。

第十四条 公共租赁住房项目开工建设时，住建部门会同有关部门将包括公共租赁住房项目名称、位置、数量、套型、单套建筑面积、开发建设单位等信息向社会公布。

第三章 资金筹集及税费

第十五条 公共租赁住房资金来源主要包括：

- （一）中央和省安排的专项补助资金。
- （二）州、县市级政府财政预算安排资金。
- （三）土地出让收入的 5%。
- （四）房地产开发税收的 10%。
- （五）住房公积金增值净收益的全部。
- （六）公共租赁住房及配套设施的租赁收益。

(七) 通过投融资、商业银行及住房公积金贷款等方式筹集的资金。

(八) 企业投入的自有资金。

(九) 社会捐赠资金。

(十) 其他符合国家规定可用于公共租赁住房建设的资金。

上述资金可整合统筹用于我州保障性安居工程建设。

第十六条 政府投资建设的公共租赁住房及配套设施的租金、销售收入，应按照国家财政管理的有关规定，纳入专户实行“收支两条线”管理。专项用于偿还政府投资建设的公共租赁住房贷款及利息，公共租赁住房及其配套设施的日常管理、维修、运营、及物业服务费用等。

非政府投资建设的公共租赁住房租金收入，应优先用于归还公共租赁住房建设贷款及公共租赁住房的维护、管理、运营和投资补助。

第十七条 经政府认定的公共租赁住房建设项目，涉及的行政性收费和政府性基金，按国家规定的有关税费政策执行。有关部门要制定措施，落实优惠政策，努力降低公共租赁住房建设成本。

在商品房中配建公共租赁住房的，按国家规定的有关税费政策执行。

由政府或经政府认定的单位新建、购买、改建的住房作为公共租赁住房，以及社会捐赠公共租赁住房房源、资金的，按照国家规定的有关税费政策执行。

第四章 用地保障

第十八条 建立健全公共租赁住房土地供应制度，保障性住房建设用地计划指标实行单列，并做到优先供给、重点保障、确保供应。国土资源部门应当根据年度保障性住房建设任务，落实具体建设用地。

第十九条 根据每年的保障性住房建设目标，国土部门应及时会商住建、发改等部门，在制定年度建设用地供应计划中优先确保保障性住房建设用地，并在年度土地供应计划中全部落实。

第二十条 政府投资建设的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应。其他方式投资建设的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。且应当将所建公共租赁住房的租金水平、套型结构、租赁对象、建设标准和设施条件写入土地划拨决定书、土地出让合同。

第五章 申请审核配租管理

第二十一条 公共租赁住房保障对象。

公共租赁住房保障对象包括：符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏低收入住房困难家庭，包括符合规定条件的新就业无房职工、稳定就业人员（包含城镇居民、外来务工人员、农村进城就业人员）、失地农民、扶贫生态移民、企业下岗职工、教师以及公交、环卫等有关单位住房困难家庭或人员。州、市、县人民政府引进的特殊专业人才，行政区域内符合条件的残疾人和老年人家庭，在行政区域工作的全国和省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人家庭、军队随军家属以及县及以上政府表彰的见义勇为人员等，符合公共租赁住房（不含廉租住房）条件的，应当优先配租。

第二十二条 公共租赁住房的申请条件方式及材料。

（一）申请条件

公共租赁住房的申请人应是年满 18 周岁的中国公民，具备完全民事行为能力，有稳定职业和收入来源，具有租金支付能力。

1. 收入条件。应符合当地人民政府公布实施的住房保障收入线，具体准入住房保障收入线由各县市人民政府结合当地实际确定，适时调整并公布实施。

公共租赁住房保障对象的收入条件为：单身人士月收入不高于国家规定的“个人所得税工资、薪金所得减除费用标准”的

85%；2人以上（含2人）家庭月收入按照不高于家庭实际人数乘以国家规定的“个人所得税工资、薪金所得减除费用标准”的85%计算。

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

州、县市政府引进的特殊专业人才和在德宏州工作的全国、省部级劳模、全国英模、荣立二等功以上的复转军人住房困难家庭按属地申请公共租赁住房，不受收入条件限制。

城镇低收入住房困难家庭收入条件原则上不高于当地民政部门公布的最低生活保障标准的3倍。

2. 住房条件。在户籍所在地、工作或居住地（满足其中一项的）无住房或者住房建筑面积低于人均15平方米的个人或家庭可以申请住房保障。

3. 外来务工人员就业时间。外来务工人员城镇稳定就业的时间一般为1年以上，具体规定由各县市住建部门结合实际确定，报同级人民政府公布实施。

（二）申请方式

公共租赁住房可以家庭、单身人士、多人合租方式申请，每个申请人及共同申请人限定只能申请承租1套公共租赁住房。

1. 家庭申请的，需确定 1 名符合申请条件的家庭成员为申请人，其配偶和具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员为共同申请人。

2. 单身人士申请的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来本地工作人员可以作为单身人士申请。

3. 多人合租的，合租人均需符合申请条件，且人数不超过 3 人，确定其中 1 人为申请人，其他人为共同申请人。

（三）申请材料

申请人可到属地公共租赁住房申请点申请，按要求如实填写提交书面申请材料，也可登录公共租赁住房信息网申请，并在 15 个工作日内向申请点提交书面材料。申请人承诺申报内容真实有效，对所提交材料真实性负责，并应书面同意住建部门核实其申报信息。需提交的申请材料包括：

1. 云南省公共租赁住房申请表。
2. 申请人、共同申请人签字的人均收入和住房状况承诺书；
3. 身份证明。申请人和共同申请人出具公安机关制发的居民身份证、户口簿和居住证。



4. 婚姻状况证明。已婚人员需提供结婚证；配偶已去世的应提供户口簿或死亡证明；离婚的应提供离婚证、离婚协议书或法院离婚判决书。

5. 就业及社保证明。

(1) 签订劳动合同的提供劳动合同，灵活就业人员提供现居住所在地居委会出具就业和收入证明，个体工商户提供营业执照和税收缴纳证明。

(2) 城镇退休人员由社会保险经办机构出具按月领取养老待遇证明或由原工作单位出具退休情况证明。

(3) 国家机关、事业单位在编工作人员由所在工作单位出具证明。

6. 住房情况证明。有工作单位的申请人和共同申请人，由单位出具住房情况证明或不动产权属证书。住房困难家庭需出具住房租赁凭证或不动产权属证书。

7. 属于本办法规定予以适当优先分配或单列分配的，应提供有关证件或相应证明材料。引进的特殊专业人才由有关部门出具引进人才证明；省部级及以上劳模、英模提供劳模、英模证书；荣立二等功以上的复转军人、见义勇为人员应提供立功受奖证书；大中专院校及职校毕业生提供毕业证书。

8. 主管部门认为应当提供的其他材料。

以上规定材料属证明的提交原件，属证件、证书或合同的提交复印件，并提供原件核对。

第二十三条 公共租赁住房保障对象审核及配租管理

（一）受理

申请材料齐全合规的，申请点应予以受理，并出具受理凭证。

（二）初审

自申请点受理申请之日起 15 个工作日内初审机构完成初审，提出初审意见。初审合格的提交县市住建部门复审；不合格的书面告知申请人并说明理由。

（三）复审

县市住建部门自收到初审合格材料之日起 7 个工作日提出复审意见。合格的进行公示；不合格的书面告知申请人并说明理由。

（四）公示

复审合格的申请人将在县市住建部门信息网上进行公示，内容包括收入、住房等有关情况，时间不少于 7 个工作日。对公示对象有异议的，县市住建部门接受实名举报，并在 10 个工作日内完成核查。经核查异议成立的，应书面告知申请人并说明理由。

（五）轮候

经公示无异议或异议不成立的进入申请人轮候库，申请人可在县市住建部门信息网或申请点查询。轮候期间，申请人工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应主动及时向原申请点如实提交书面材料，重新审核资格。

（六）配租

县市住建部门应当将配租房源的户型、数量、地点、申请时间段等有关信息在信息网和指定报刊上适时公布。并按申请的时间段、选择的公共租赁住房地点和相对应的户型面积摇号配租。

1. 申请时间段是指县市住建部门公布的申请人能够参与摇号配租的申请时间范围。

2. 相对应的户型面积是指公共租赁住房配租面积与申请人的家庭人数相对应。

3. 摇号配租由县市住建部门组织，按照分类方式，通过抽签、摇号，根据申请人选择的地点和户型面积进行配租。

摇号结果通过信息网和指定的公众媒体公示，接受社会监督，无异议的向申请人发放配租确认通知书。未能获得配租的申请人可直接进入同地点的下一轮摇号配租，也可提出变更申请地点，进入新的申请地点下一轮摇号配租。

（七）签订合同

领取配租确认通知书的申请人应在收到县市住建部门发出的入住通知后 30 日内，携带本人身份证、配租确认通知书和入住通知书到指定地点签订《云南省公共租赁住房租赁合同》（以下简称租赁合同）。未在规定时间内签订租赁合同的，视为自动放弃，本次申请配租作废，但可重新申请，申请时间按重新申请之日计算。

第二十四条 公共租赁住房租赁管理

（一）合同管理

1. 租赁合同签订期限为 1 至 5 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，应当签订续租合同。

2. 租赁合同应当明确下列内容：

- （1）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况。
- （2）房屋用途和使用要求。
- （3）租赁期限。
- （4）租金及其支付方式。
- （5）房屋维修责任。
- （6）违约责任及争议解决办法。
- （7）物业服务、水、电、燃气、供热等有关费用的缴纳责任。

(8) 其他约定。

3. 承租人在租赁期限内死亡的，共同申请人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。

(二) 租金管理

1. 公共租赁住房实施统一管理、分级定租。由政府投资建设的公共租赁住房租金以建设成本为基础，根据承租人收入状况和市场租金水平分级核定，租金原则上不得高于同地段、同档次普通商品房市场租金的 70%，对符合廉租住房保障条件的城镇低收入住房困难家庭按年租住房租金标准收取租金。具体租金分级标准由县市价格主管部门会同住建部门及财政部门结合当地实际研究制定，报县市人民政府批准后执行，并实行动态调整，每年定期向社会公布一次。

由非政府投资建设的公共租赁住房租金标准，按照低于同一时期、同一地段、同一品质普通商品住房市场租金水平确定，由县市人民政府价格主管部门定期调整发布。

2. 公共租赁住房租金按建筑面积计算。承租人应按月交纳租金，交纳日期为每月 20 日前，拖欠的从逾期之日起每日按应付金额的 1.5% 支付违约金，或者按照合同约定方式交纳租金或违约金。

3. 政府投资建设的公共租赁住房租金收入，按照政府非税收入管理有关规定全额缴入同级国库，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贷款及利息，公共租赁住房及其配套设施的日常管理、维修、运营、及物业服务费用等。

非政府投资建设的公共租赁住房租金收入，应优先用于归还公共租赁住房建设贷款以及公共租赁住房的维护、管理、运营和投资补助。

4. 由企业、事业、机关单位统一承租的公共租赁住房，对承租人拖欠租金和其他费用的，可按租赁合同约定通报其所在公司或单位。

（三）房屋管理

1. 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借或转租，也不得用于从事经营性活动或改变房屋用途。

2. 承租人应按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、有线电视、物业服务等有关费用。

3. 承租人应当每 1 年向县市住建部门申报住房、收入情况，未按规定申报的，视为放弃租赁住房，合同终止。

4. 承租人应爱护并合理使用房屋及附属设施，不得对房屋进行装修。对于房屋内部易损易耗设施及使用不当造成房屋或附属设施损坏的，由承租人承担维修责任或赔偿责任。



5. 公共租赁住房产权单位应当建立专项维修资金用于住宅共用部位、共用设施设备保修期后的大修、更新和改造，确保共用部位和设施设备处于良好状态。

6. 多人合租的，由申请人负责签订租赁合同、缴纳租金及其他费用。承租期间，不得增加共同居住人员。

（四）换租规定

因承租人数发生变化或工作地点改变需要变更房屋面积或地点的，可向县市住房保障管理部门提出换租申请。

1. 换租面积应符合规定的配租面积标准。

2. 变更地点申请换租的，经审核、公示符合条件的重新进入申请人轮候库参加摇号配租；同一地点申请换租面积的，经审核、公示符合条件的进入换租轮候库，根据公示的腾退房源情况、换租轮候顺序和相对应的户型面积依次进行换租。

3. 换租完成后，重新签订租赁合同，并按规定腾退原承租的住房。

（五）管理模式

1. 公共租赁住房所在地的街道办事处组建由社区居委会、房屋管理机构、派出所、物业服务公司、住户代表等组成的小区管理委员会，负责小区的社会管理工作。

2. 县市住建部门组建房屋管理机构或通过政府购买服务选聘专业营运服务公司负责小区运营管理。物业服务费由县（市）物价部门会同相关部门研究核定。物业服务费实行动态调整，每2年向社会公布一次。

3. 县市住建部门组建或委托的房屋管理机构负责公共租赁住房的租金收取、房屋使用、维护和住房安全情况检查，并对物业服务公司工作进行指导监督。也可通过政府购买服务方式运营、管理公共租赁住房。

4. 在乡镇建设的教育、卫生等周转房，分配管理和日常维护运营由各乡镇统一负责；政企共建的公共租赁住房由企业自行管理。

（六）退出管理

1. 租赁合同期满，承租人应退出公共租赁住房；需要续租的，应在租赁合同期满3个月前提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同，并对原承租住房享有优先权。

2. 承租人承租公共租赁住房后，其家庭人口、户籍、收入、住房等情况发生变化时，应在3个月内主动申报。下列不符合承租条件情形的，应当退出公共租赁住房，由县市住建部门依法收回房屋：

(1) 承租人已由社会福利院收养的或者已入住敬（养）老院的。

(2) 个人或家庭收入已超过规定标准的。

(3) 承租人通过购买、获赠、继承等方式获得住房的。

(4) 出现不符合承租公共租赁住房的其他情形的。

3. 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回承租的公共租赁住房，其申请人和共同申请人 5 年内不得再次申请：

(1) 采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的。

(2) 转租、出借的。

(3) 擅自改变房屋结构或使用性质的。

(4) 承租人无正当理由连续空置房屋 6 个月以上的。

(5) 拖欠租金和物业服务费累计 6 个月以上的。

(6) 在公共租赁住房中从事违法活动的。

(7) 违反租赁合同其他约定的。

(8) 其他不符合承租公共租赁住房条件的情形。

4. 退出规定

(1) 承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并结清房屋租金、水、电、气、物业等有关费用。原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。

(2) 承租人在租赁合同期满或终止后，不符合租住条件但暂时无法退房的，可以给予 3 个月过渡期。过渡期内按公共租赁住房租金标准的 1.5 倍计收租金。

(3) 承租人不再符合租住条件，拒不腾退住房的，按公共租赁住房租金标准的 2 倍计收租金，并在适当范围内公告。必要时申请人民法院强制执行。

第六章 公共租赁住房租赁补贴

第二十五条 公共租赁住房租赁补贴标准，根据县市辖区范围经济发展水平、房地产市场状况、住房保障对象需求、市场平均租金、城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业外来务工人员经济承受能力等因素合理确定租赁补贴的发放规模、发放对象及发放标准。具体标准由各县市研究确定，并动态调整，向社会公布。

第二十六条 各县市要结合租赁补贴申请家庭成员数量和本地区人均住房面积等情况，合理确定租赁补贴面积标准，原则上住房保障家庭应租住中小户型住房，户均租赁补贴面积不超过 60 平方米，超出部分由住房保障家庭自行承担。

第二十七条 租赁补贴申请家庭应与房屋产权人或其委托人签订租赁合同，并及时将租赁合同、不动产权属证明、租赁发票

等材料提交住建部门审核。各县市要根据轮候排序结果，与补贴申请家庭签订租赁补贴协议，明确补贴标准、发放期限和停发补贴事项及违约责任等，并按月或季度发放租赁补贴，在每年12月25日前完成年度最后一次租赁补贴的核发。租赁补贴发放方式由各县市自行确定，确保用于住房保障家庭租赁住房。

第二十八条 要按户建立租赁补贴档案，定期进行复核，及时掌握补贴发放家庭的人口、收入、住房等信息的变动状况。对符合条件的，继续发放租赁补贴；对不再符合租赁补贴保障条件的家庭，应终止发放租赁补贴。领取补贴期间申请实物配租公共租赁住房的，配租入住后停止发放租赁补贴。

第二十九条 公共租赁住房租赁补贴资金用于租赁补贴发放开支后，结余资金还可用于新建、改建、购买公共租赁住房支出。各县市用于城镇低收入住房保障家庭租赁补贴发放的中央专项资金到年底时不得有结余；确有结余的，应当严格按照财政部 住房城乡建设部印发的《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》（财综〔2017〕2号）等有关文件执行。

第七章 公共租赁住房先租后售管理

第三十条 公共租赁住房按照保障性住房“先租后售”政策，销售公共租赁住房。



第三十一条 公共租赁住房项目在足额安排租金收入、配套商业设施收入和土地出让总收入的 5%、房地产开发税收的 10%、住房公积金增值净收益的全部收入，中央、省、州补助资金及县市可投入的资金收入后，偿还当期融资建设资金本息仍确有困难的、不能实现自身资金平衡的项目，由县市住建部门或项目投融资建设单位制定出售方案，报县市府批准并报省、州住建局备案后方可销售部分公共租赁住房。销售收入专项用于偿还融资建设资金本息，不得以盈利为目的进行销售。

销售比例原则上不得超过该项目住宅建筑面积的 20%，确需销售 20%以上但不得超过 40%的，应当由县市人民政府报省住房城乡建设厅批准。

第三十二条 租住公共租赁住房 1 年以上、具备一定支付能力且按时足额交纳租金的家庭，可自愿申请购买所租住的公共租赁住房。

公共租赁住房可通过申请、审核、公示、轮候等程序，经县市住建部门、发改部门、财政部门审核，县市人民政府批准后销售。

第三十三条 公共租赁住房销售价格实行政府指导价管理，不以盈利为目的，综合考虑保障性住房住户承受能力、城镇基准

地价、开发建设成本等因素确定。具体销售价格由县市物价管理部门会同住建、财政等部门确定，并按季度更新并向社会公布。

第三十四条 购买的公共租赁住房5年内不得直接上市交易，不得转让、赠予，可以由直系亲属继承。购房人因特殊原因确需转让的，只能出售给符合保障性住房购买条件的家庭或政府回购，出售房屋的价格不得高于当时政府向社会公布的保障性住房销售价格计算。

第三十五条 已购买公共租赁住房的，不得再次申请租赁或购买保障性住房。

第八章 监督管理

第三十六条 县市住建部门有权组织对承租人的租住资格进行抽查复核，承租人应予以配合。经抽查不符合条件的，解除租赁合同，收回其承租的公共租赁住房。

第三十七条 通过政府网站、电视媒体、报刊、社区等公示方式，及时向社会全面公开公共租赁住房信息。包括：建设、分配、退出信息等。

第三十八条 房屋管理机构应当组织对承租（购）人履行租赁合同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人予以配合，如实提供资料。在监督检查中，房屋管理机构有权采取以下措施：

(一) 2 名以上工作人员可持工作证明，在至少 1 名成年家庭成员在场的情况下，进入公共租赁住房检查使用情况。

(二) 对违法违规行为予以制止并责令改正。

第三十九条 对出具虚假证明材料的单位和个人，由县市住房部门提请有关部门依法依规追究相关责任人员的责任。

第四十条 县市住建部门设立举报电话、举报信箱，接受社会监督，对违法违纪行为的举报，要及时核实并作出处理。

第四十一条 对违法违规收取、贪污、挪用保障性住房租售收入的，依法予以追究有关责任人的责任。

第四十二条 各有关职能部门的工作人员在资格审核和监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依规追究有关单位和个人的责任。

第九章 附 则

第四十三条 各县市可根据本办法制定实施细则。

第四十四条 本办法自 2019 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 1 月 31 日止。

原州人民政府于 2008 年 4 月 8 日发布的《德宏州廉租住房保障办法》（德宏州人民政府公告第 22 号）同时废止。

附件：相关术语解释

附件

相关术语解释

一、有稳定职业是指：

（一）与用人单位签订1年以上劳动合同，且在城镇连续缴纳6个月以上的社会保险费或住房公积金的人员。

（二）在城镇连续缴纳6个月以上社会保险费且在城镇居住6个月以上的灵活就业人员和个体工商户。

（三）在城镇退休的人员。

（四）国家机关、事业单位在编工作人员。

二、社会保险费、住房公积金的缴纳时限从申请之日起往前计算。

三、城镇中等偏低收入住房困难家庭是指：

（一）申请人具有市区常住城镇居民户籍2年（含）以上。

（二）申请家庭人均可支配收入低于规定的标准，该标准由县市建设住房保障管理部门在每期公共租赁住房受理通告中明确。

（三）申请家庭在市区无房或住房面积低于15平方米的。

（四）申请人及家庭成员符合政府规定的其他条件。

新就业大学生是指：

1. 申请人具有就业所在地常住居民户籍。
2. 申请人具有高中及以上学历。
3. 申请人自毕业次月起计算未满 5 年的。
4. 申请人在市区用人单位工作，并签订一年（含）以上劳动合同，且连续缴纳住房公积金或社会保险费一年（含）以上，或持有市区营业执照和一年（含）以上完税证明。
5. 申请人及家庭成员在市区无房，申请人（配偶）直系亲属在市区的住房资助能力低于规定的标准。
6. 申请家庭人均可支配收入低于规定的收入标准的。
7. 申请人及家庭成员符合政府规定的其他条件。

四、外来务工人员是指：

非就业地所在县市的城镇户籍，但在工作所在城镇实际居住 2 年以上，与本城镇劳动关系稳定，有经过人力资源社会保障部门备案的劳动合同或聘用合同且在本城镇无私有房产、符合住房保障收入标准的外来务工人员可以申请公共租赁住房。

五、创业人员是指：

（一）申请人具有市区常住城镇居民户籍，或持有《居住证》（或《临时居住证》）；

(二) 申请人在市区用人单位工作，并签订一年（含）以上劳动合同，且连续缴纳住房公积金或社会保险费一年（含）以上，或持有市区营业执照和一年（含）以上完税证明；

(三) 申请人及家庭成员在市区无房，申请人（配偶）直系亲属在市区的住房资助能力低于规定的标准；

(四) 申请家庭人均可支配收入低于规定的收入标准；

(五) 申请人及家庭成员符合政府规定的其他条件。

六、无住房是指：申请人和共同申请人在城镇无私有产权住房（私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋），未承租公房或廉租住房，且申请之日前 5 年内在主城区未转让住房。

七、住房困难家庭是指：人均住房建筑面积低于 15 平方米的家庭。计算方法为：人均住房建筑面积=住房建筑面积/家庭户籍实有人口数。

八、住房建筑面积按公房租赁凭证或不动产权属证书记载的面积计算；有多处住房的，住房建筑面积合并计算；家庭人口按户籍人口计算。

九、住房资助能力是指：申请人父母、子女或申请人配偶的父母在城镇拥有 2 套以上住房，且人均住房建筑面积达到 35 平方米以上。



十、实物配租是指：县级以上地方人民政府向申请公共租赁住房保障的符合条件的城镇中低收入住房困难家庭直接提供住房，并按照公共租赁住房租金标准收取租金。

十一、公共租赁住房租赁补贴是指：县级以上地方人民政府向符合条件的公共租赁住房保障家庭发放租赁补贴，支持其在住房市场上自主选择租赁住房。