

富民县人民政府办公室文件

富政办通〔2022〕25号

富民县人民政府办公室 关于印发《富民县第一批保障性租赁住房分配 工作实施方案（试行）》的通知

各镇（街道）人民政府（办事处），县政府各部门，富民工业园区管委会：

《富民县第一批保障性租赁住房分配工作实施方案（试行）》已经第十七届富民县人民政府2022年第7次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

富民县人民政府办公室
2022年4月24日



富民县第一批保障性租赁住房分配工作 实施方案（试行）

根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《云南省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（云政办发〔2022〕11号）文件精神，按照政府扶持、金融助力、市场运作，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有、谁受益”的原则，筹集优质、宜居的保障性租赁住房。为有效增加保障性租赁住房供应，切实解决富民县新市民、青年人、企业管理层的阶段性住房需求问题，推进城乡统筹协调发展；顺利完成富民县第一批批保障性租赁住房分配工作。结合我县实际，特制定方案如下：

一、指导思想和目标任务

（一）指导思想

坚持“以人民为中心”、“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，实现住有所居的目标。按照公平、公正、公开的原则，切实做好 2021 年首批保障性租赁住房分配工作。

（二）目标任务

完成富民县 2021 年首批 110 套保障性租赁住房建设、分配任务，保障性租赁住房 2022 年 4 月底前入住。

二、具体步骤

（一）房源准备

1.完成基础建设。按照中央和省、市保障性租赁住房相关政策规定，富民县 2021 年首批 110 套保障性租赁住房由县产投集团负责建设。具体地点位于富民县黎阳时代广场 3 幢。云南富民产投集团公司按《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》要求完成建设，达到入住条件。

2.审核认定。按照“谁投资、谁所有”的原则，由产权单位向富民县保障性租赁住房工作领导小组提出申请，由领导小组审核后上报市级认定，发放认定书。

3.确定租金标准。按照《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》中“租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”以及《云南省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》中“建立科学合理的保障性租赁住房租金定价机制,指导管控保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”要求，采取市场定价机制，原则上低于同地段同品质市场租赁住房租金的 10%以上。由产权单位聘请第三方机构对租金标准进行测算，依据测算结果确定具体租金价格，并报县发改局、县市场监管局、县住建局备案。若省、市配套文件出台，按省、市文件重新制定。

4.启动分配工作。项目先行先试，由住建局配合产权单位采取多种方式在全县广泛发布公告，由申请人申报并经领导小组审核，分配房屋。

（二）准入管理

符合下列条件的可以申请保障性租赁住房：

1.在本县工作或者创业、居住的新市民、青年人等群体，申请人及其家庭成员（配偶、年满 18 周岁子女），在昆禄公路大营营兴路口至环城南路至环城西路至丁家营路口沿昆禄公路至大营营兴路口闭环范围内无住房（包括商品房、公租房、房改房、集资房、拆迁安置房、自建私房等）的人员可申请。（附图：富民县保障性租赁住房申请人准入范围图）

2.非当地户籍的，申请保障性租赁住房通过审核后一周内，需到当地公安派出所办理暂住证。

3.一个家庭或者单身人士，只能申请租赁 1 套。以家庭为单位申请的，需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。

4.申请人应当对提交材料的真实性、有效性负责，如实申报家庭住房状况，声明同意接受审核部门调查核实其家庭住房等情况。审核部门对申请人的申报材料进行审查时，相关管理部门及单位应当依法提供便利。

（三）申请审核流程

1.申请、受理。符合准入条件的申请人到项目产权或运营（管理）单位填报租房申请，提交《富民县保障性租赁住房申请表》。

2.审核。由富民县保障性租赁住房工作领导小组办公室承担审核工作。自受理之日起的 10 个工作日内对申请人房产信息进行比对、核查。申请人应当提交保障性租赁住房申请书、申请人

和共同申请人的居民身份证（户口簿）、婚姻证明（结婚证）、毕业证书（仅针对未就业毕业生）、工作证明（劳动合同协议）、非当地户籍的申请人审核通过一周内，需到当地公安派出所办理暂住证。审核未通过的可申请再次复核，以复核结果为准。

3.公示。富民县保障性租赁住房工作领导小组办公室对审核通过的申请人按批次制作公示名单进行公示，公示期 5 天。公示期间对申请人或者共同申请人有异议的，可以向县保障性租赁住房工作领导小组办公室提出，县住建部门按照《昆明市主城区保障性住房投诉举报的受理、查处工作流程》进行复核。最终以复核结果为准。

4.分配。公示结束后，产权单位负责按照公平、公正、公开、透明的原则，向符合条件的申请人分配住房，签订《保障性租赁住房租赁合同》，合同签订 3 个工作日内交房给申请人入住。

（四）租赁管理

1.保障性租赁住房租赁合同期限一般不超过 1 年，一次性收取租金数额原则上不得超过 3 个月租金，收取租金的押金数额不得超过 1 个月租金（此押金与物业公司收取房屋内配套设施、设备押金不等同）。房屋内设施设备押金由产权单位与承租人自行约定。

2.保障性租赁住房只能用于承租人自住，不得转租。承租人享有按合同约定使用保障性租赁住房的权利。

3.承租人应当按时交纳保障性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。承租人拖欠保障性租

赁住房租金累计达到2个月的，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3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保障租赁住房，并缴纳所欠租金和结清相关费用，领导小组将其纳入保障房租住失信人员名单。

4.合同期满，承租人需要续租的，应当在合同期满3个月前向项目产权或运营（管理）单位提出申请，经审核符合条件的，重新签订合同；不符合条件的，腾退保障性租赁住房。

（五）退出管理

1.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富民县保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。

2.承租人通过购买、受赠、继承等方式在富民县辖区获得其他住房的，应当自前述情形发生变化之日起30日内，向富民县保障性租赁住房工作领导小组办公室如实申报，并按期腾退保障性租赁住房，并结清相关费用。

3.对应腾退的保障租赁住房，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。搬迁期满不腾退保障性租赁住房的，保障性租赁住房的产权单位或者运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退保障性租赁住房，并按照市场租金标准交纳租金。

三、法律责任

1.产权单位或者运营单位有下列行为之一的，责令限期改正，取消奖补资格、纳入信用监管等措施；拒不改正的，由相关职能部门立案查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理：（1）向不符合条件的对象出租保障性租赁住房的；（2）未履行保障性租赁住房及其配套设施维修养护义务的；（3）将改建后的保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”等违规行为的。

2.申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请保障性租赁住房的，给予警告，并记入个人住房保障诚信档案。以欺骗等不正当手段承租保障性租赁住房的，记入个人住房保障诚信档案；未承租保障性租赁住房的，取消承租资格；已承租保障性租赁住房的，责令限期退回所承租保障性租赁住房，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，自退回保障性租赁住房之日起5年内不得再次申请保障性租赁住房。

四、投诉举报

监管单位：富民县保障性租赁住房工作领导小组。

举报电话：0871-68818133；0871-68816750。

五、本《实施方案》自印发之日起执行，试行期一年。

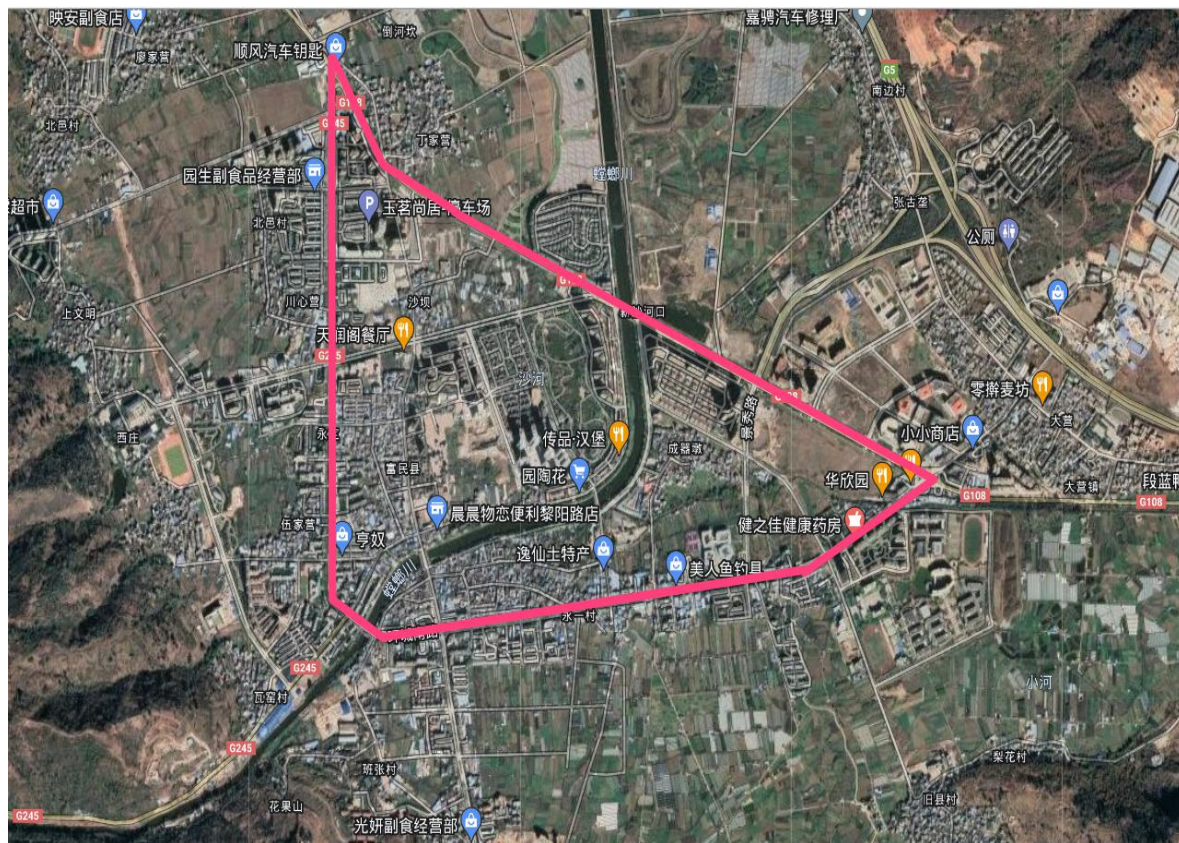
附件：1.富民县保障性租赁住房申请人准入范围图

2.富民县保障性租赁住房申请表

3.富民县保障性租赁住房租赁合同

附件 1：

富民县保障性租赁住房申请人准入范围图



附件 2:

富民县保障性租赁住房申请表

申请人基本情况	姓名		性别	☐ 男 ☐ 女	工作单位		粘贴近三个月内的免冠照片
	身份证号码				工作状态	“在职” “企业高管” “新市民” “青年人”	
	单位地址						
	婚姻状况	“未婚” “已婚”		申请居住人数			
	联系方式（手机）						
	通讯地址					电子邮箱	
	申请人类型	“当地户籍城镇居民”	户籍所在地：_____ 居住地址：_____ 是否正在享受城镇住房保障类型： “是（“城镇公租房”“限价商品房”“其他保障性住房”） “否” 购买社会保险类型： “医保” “养老”				
“非当地户籍居民”		“务工人员” “普通大中专院校及职校毕业生” 居住证号：_____发证机关：_____ 居住证登记地址：_____ 购买社会保险类型： “医保” “养老”					
申请意向	拟申请户型	☐ 一# ☐ 二# ☐ 三# ☐ 四# ☐ 五# ☐ 六# ☐ 七# ☐ 八# ☐ 九# ☐ 十#					
	申请方式	“家庭” “个人”					

附件 3:

合同编号: _____

富民县保障性住房租赁合同

出租人: _____

承租人: _____

合同签订时间: _____年____月____日

富民县住房和城乡建设局监制

说 明 事 项

一、本合同供本市行政区域内保障性租赁住房产权单位或运营单位将保障性租赁住房出租给保障对象时使用。

二、订立本合同前，双方当事人应当仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、填充性的内容。对于合同中的专业用词不理解的，可以向当地住建（保障）部门咨询。

三、本合同文本中“_____”部分为填写内容。对于实际情况未发生或双方当事人不作约定的，应当在空格部位打“×”，以示删除。

四、双方当事人应当遵循自愿、公平及诚实信用的原则签订合同。

五、本合同未尽事宜，可以订立补充协议。

出租人（以下简称甲方）：

地址：

联系电话：_____ 邮政编码：_____

承租人：_____

身份证号：_____

联系电话：_____ 手机：_____

工作单位：_____

居住地址：_____ 邮政编码：_____

共同承租人：_____ 身份证号：_____

联系电话：_____ 手机：_____

共同承租人：_____ 身份证号：_____

联系电话：_____ 手机：_____

共同承租人：_____ 身份证号：_____

联系电话：_____ 手机：_____

（承租人及共同承租人以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《云南省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（云政办发〔2022〕11号）和《富民县保障性租赁住房管理暂行办法》等有关规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方租赁_____（项目名称）保障性租赁住房的有关事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

甲方将坐落于_____县（市）区_____路（街、巷）_____号_____项目_____栋_____单元_____室保障性租赁住房（以下简称：该房屋）出租给乙方居住使用。该房屋建筑面积为_____平方米，建筑结构_____，户型_____。

该房屋设施设备见附件_____，该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同终止时交还该房屋时的验收依据之一。

第二条 房屋用途

该房屋的用途为乙方自行居住。

第三条 交付期限

甲方应于_____年_____月_____日前将该房屋交付给乙方，并保证房屋及附属设施设备能正常使用。因不可抗力因素或非甲方原因，导致甲方无法按期交房的，甲方不承担任何违约责任。

第四条 租赁期限

该房屋租赁期限为_____个月，租赁期自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

租赁期满，乙方应如期交还该房屋。如需继续租住，应在租赁期满3个月前向运营单位提出书面续租申请。经审核符合条件的，凭运营单位同意续租的通知，双方重新签订租赁合同。

第五条 租金标准

该房屋按建筑面积计算租金，月租金标准为_____元/平方米，月租金合计为人民币_____元（大写：_____仟_____佰_____拾_____元_____角_____分）。

租赁期内，甲方按照运营单位结合市场价格调整租金标准的，乙方承诺按照调整后的标准缴纳租金。乙方应当自租金调整的次月起，按照调整后的租金标准缴纳租金。

第六条 租金缴纳按以下方式进行：

第七条租房保证 金

合同签订之日，乙方按相当于____个月的租金标准租房保证金：_____元（大写：_____）。合同终止或者解除，乙方无违约事项、无对房屋损害行为并结清全部相关费用后，自乙方腾退出房屋交甲方验收通过之日起7个工作日内甲方无息退还乙方租房保证金。

在租赁期内，若乙方有任何违约行为（包括但不限于乙方欠付租金、物业费、违约金或其它应付费用等延期付款违约行为和其他违约行为的），甲方有权从租房保证金中扣除同等金额的费用及损失，不足部分甲方有权继续追偿。

第八条 物业管理

乙方应当与项目物业管理服务企业签订《保障性租赁住房管理规约》及物业服务协议，遵守《保障性租赁住房管理规约》的规定及物业服务协议的约定，并按时缴纳物业服务费用。

租赁期内，租赁时间不足月的按实际天数计收物业服务费用（日物业服务费用按照月物业服务费用除以 30 天计算）。

第九条 房屋维修

（一）租赁期间，非因乙方原因或合理损耗造成的房屋及附属设施设备损坏，甲方应当依法协调相关单位承担保修或维修责任。

（二）甲方应定期检查该房屋及其附属设施设备，确保出租的房屋及其附属设施设备满足正常使用状态。

（三）乙方应当合理使用并爱护该房屋及其附属设施设备，不得擅自对该房屋进行装修。

（四）灯泡、水龙头、淋浴混合龙头、室内开关、插座及其他日常使用的易损易耗品由乙方自行负责维修并承担相关费用。

（五）因乙方原因造成房屋及其附属设施设备损坏以及造成甲方、乙方或者第三人财产损失和人身损害的，乙方承担全部维修责任及赔偿责任。

（六）甲方如需要对该房屋及附属设施设备进行检查或者维修时，乙方应积极配合。如因乙方原因导致该房屋及附属设施设备不能及时维修而发生安全事故或者造成其他损失的，乙方承担全部责任。

第十条 合同的解除与终止

（一）甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

1. 甲方不能按照本合同约定的期限交付房屋及其附属设施设备，交付逾期 30 日以上的。

2. 甲方提供的房屋不符合安全条件的, 或者在房屋使用期间未尽约定的修缮义务, 经房屋安全鉴定机构书面确认为严重损坏房和危险房的。

(二) 乙方有下列行为之一的, 甲方有权不予退还押金, 并解除合同, 收回该房屋:

1. 转借、转租、擅自邀人合租或者调换所承租保障性租赁住房的;

2. 改变所承租保障性租赁住房用途的;

3. 破坏或者擅自装修所承租保障性租赁住房, 拒不恢复原状的;

4. 在保障性租赁住房内从事违法活动的;

5. 无正当理由连续 6 个月(含)以上闲置保障性租赁住房的;

6. 租赁期内, 乙方的住房、收入和财产状况发生变化, 或者乙方承租、承购其他商品住房, 已不符合承租保障性租赁住房条件, 且未在约定期限内申报并腾退房屋的;

7. 拖欠租金累计达到 3 个月的;

8. 以隐瞒有关情况或者提供虚假证明材料等欺骗方式取得保障性租赁住房的;

9. 对承租的保障性租赁住房进行私搭乱建或者私拆乱改, 未按甲方要求及时拆除或者恢复原状的;

10. 不按约定安全使用房屋导致房屋结构损坏、火灾等重大安全事故的。

11. 其它违反国家、省、市、县保障性租赁住房管理规定的行为。

（三）租赁期满，合同自然终止。

（四）乙方需提前退租的，应提前 1 个月书面通知甲方，结清相关费用后合同解除。

（五）租赁期间，该房屋因不可抗力导致毁损、灭失和造成任何一方损失的，本合同终止，甲、乙双方互不承担责任。

（六）租赁期间，因国家法律、法规、政策调整、城市规划、旧城改造等公共利益需要或者其它原因而发生房屋拆除、改造或者收回时，本合同自行终止，乙方应无条件服从，及时腾退房屋。

第十一条 房屋腾退

（一）乙方应当自合同终止或者解除之日起 20 日内腾退该房屋。腾退期内租金按照合同约定的租金缴纳，超过腾退期未腾退该房屋的，乙方还应承担约定的违约责任。腾退期满不腾退该房屋的，甲方有权采取一切必要措施收回该房屋，由此产生的全部法律责任和经济损失由乙方自行承担。

（二）租赁期内，乙方的住房、收入或者财产状况发生变化，或者乙方承租、承购其他商品住房，已不符合承租保障性租赁住房条件的，应当在 30 日内向原申请营运单位如实申报并腾退该房屋，并交付甲方验收。否则甲方有权根据本合同的约定解除合同并要求乙方承担违约责任。

（三）乙方腾退住房时，甲方应当对该房屋及其附属设施设备以及允许其装修的部分进行查验，若有损坏、遗失的，乙方应当负责恢复、修理或者赔偿。返还房屋时，承租人不得拆除改善的部分，甲方不补偿承租人因改善而支出的费用。

承租人未经甲方书面同意擅自改善或者返还房屋时拆除改善部分的，应当恢复原状或者赔偿损失。

（四）乙方在腾退该房屋时结清租金、物管费、水、电、气等相关费用，并将该房屋内的乙方所有私人物品清空。

（五）租赁期满不再续租或申请续租未予核准，以及租赁期间承租人不再符合保障性住房租赁租住条件须提前返还房屋的，承租人自收到出租人返还房屋通知之日起20日内，将该住房及附属设施设备和相关物品返还出租人。返还房屋时，承租人应当保持该住房及附属设施设备的正常使用状态，结清租金、费用等全部款项。

返还房屋后承租人遗留的物品，甲方可作废弃物处理乙方承诺就此不向甲方提出任何异议和要求。

（六）承租人在承租期限内死亡的，本合同载明的其他家庭成员可以继续承租该住房，承租期限为本合同剩余租赁期限。

第十二条 甲方违约责任

（一）甲方有前款第十条第（一）项情形，乙方不解除合同的，甲方从逾期之日起按_____支付违约金至交房；乙方解除合同的，甲方按_____向乙方支付违约金。除支付违约金外，甲方无需承担其它责任。

（二）甲方违反本合同约定，提前收回房屋的，甲方应按_____向乙方支付违约金。除支付违约金外，甲方无需承担其它责任。

第十三条 乙方违约责任

(一)乙方如逾期支付租金,除承担逾期期间的房屋租金外,每逾期一日按_____标准支付违约金。

(二)乙方未经甲方书面同意而改变保障性租赁住房结构或擅自对房屋进行装修的,甲方有权要求乙方恢复原状并赔偿甲方全部损失,且甲方无需给予乙方任何补偿。

(三)乙方如逾期腾退房屋,除承担逾期期间的房屋租金外,每逾期一日按_____支付违约金。

(四)乙方其他违约责任: _____

_____。

第十四条 其他约定事项

(一)租赁期间,由乙方自行承担使用该房屋产生的包括但不限于水、电、气、通讯、有线电视电话网络费、物业服务、垃圾处理等费用。

(二)因乙方行为导致甲方物业公共区域或者第三人损害的,由乙方承担全部损害赔偿责任。

(三)乙方如有违约行为,由承租人及共同承租人承担连带责任。

(四)乙方承租人及共同承租人在租赁期内因死亡或离婚等原因发生变化的,乙方应当在前述情形发生变化之日起30日内向营运单位如实申报并按照相关部门审批内容进行处理。

(五)为保证保障性租赁住房的合理、有效使用,甲方有权定期或者不定期检查该房屋的使用情况及核对乙方的有关房产信息,乙方同意无条件予以配合。

第十五条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议,双方应协商解决,协商不能达成一致的,可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十六条 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同一式三份,甲乙双方各执一份,县住建(保障)部门备案一份,具有同等法律效力。

甲方(签章):

乙方(签字):

法定代表人:

委托代理人:

联系电话:

联系电话:

签约时间: 年 月 日 签约时间: 年 月 日

附件 3.1: 承租人基本情况表

附件 3.2: 房屋设施设备清单

附件 3.3: 补充协议

附件 3.1:

承租人基本情况表

承租人		性 别		出生年月	
移动电话		工作单位			
固定电话		身份证号码			
身份证复印件					
共同承租人情况					
姓 名	与承租 人关系	出生年月	工作(学习) 单位	身份证号码	

附件 2：

房屋设施设备清单

名称	单位	数量及规格	名称	单位	数量及规格
室内门	扇		非可视对讲	台	
防盗门	扇		电灯（吸顶灯）	盏	
电 表	只		蹲便器（水箱）	套	
水 表	只		抽油烟机	台	
气 表	只		换风扇	台	
电线总阀盒	个		燃气灶	台	
弱电盒	个		成品橱柜	套	
窗护栏	樘		毛巾架	个	
水龙头	个		成品立柱盆	个	
插 座	个		淘菜盆	个	
门禁卡	张		淋浴混合龙头	个	
房门钥匙	套		地砖、墙砖	已装修	
电止数			乳胶漆墙面	已装修	
水止数			天棚塑钢扣板	已装修	
气止数			机顶盒	个	
备注：					

附件 3.3:

补充协议

