



临翔区人民政府关于印发《临沧市临翔区保障性租赁住房建设和管理实施细则（试行）》的通知

临翔政规〔2024〕2号

各乡（镇、街道）人民政府（办事处），区直各办、局，各人民团体、企事业单位：

《临沧市临翔区保障性租赁住房建设和管理实施细则（试行）》已经区五届人民政府第48次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真抓好落实。

临翔区人民政府

2024年12月19日

（此件公开发布）



临沧市临翔区保障性租赁住房建设和管理实施细则（试行）

第一章 总则

第一条 为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》《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》《临沧市保障性租赁住房建设和管理办法》《临翔区保障性租赁住房项目认定实施方案》等的有关规定，切实规范临翔区保障性租赁住房认定、建设、运营和管理等工作，有效解决新市民、青年人等群体住房困难问题，结合临翔区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于临翔区行政区域内保障性租赁住房的认定、建设、运营和管理等活动。

第三条 本实施细则所称保障性租赁住房，是指纳入国家保障性租赁住房建设计划，由政府提供财税、金融等政策支持，引导多主体投资，多渠道供给，限定面积、租金，面向符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困难群体租赁供应的保障性住房。



第四条 临翔区人民政府、各职能部门，应当按照本实施细则规定，在保障性租赁住房的认定、建设、运营和管理等工作实施过程中履行相应责任，落实土地、财税、金融等支持政策，加强保障性租赁住房出租运营等全过程管理。

临翔区人民政府负责统筹安排辖区内保障性租赁住房建设计划和年度建设任务。

临翔区住房和城乡建设局是全区保障性租赁住房行业主管部门，负责统筹项目建设、运营和管理等工作；负责建设计划和年度建设任务的落实；负责对全区保障性租赁住房的申请、审核及管理工作进行指导、监督；牵头协调相关部门制定配套政策，会同各职能部门做好保障性租赁住房相关工作。

各职能部门按照本实施细则履行职责，负责指导、监督保障性租赁住房项目认定、建设、运营和管理等相关工作。

第五条 保障性租赁住房建设完成投入运营后，产权人或运营单位应当按照相关规定开展保障性租赁住房供应分配、合同签订及租赁等运营管理工作。

第二章 建设筹集



第六条 保障性租赁住房建设以小户型、适用、满足基本居住需求为原则，可以是成套住房，也可以是宿舍型或公寓住房。以成套住房形式建设的建筑面积以不超过 70 平方米的小户型为主，原则上不应少于保障性租赁住房筹集总套数的 70%。以宿舍形式建设的建筑面积控制在 40 平方米左右。结合城市人才引进和三孩生育政策，可建设少量面积超过 70 平方米的户型。

新建商品房中配建的保障性租赁住房或利用非居住存量房屋改建的保障性租赁住房，房源应相对集中，单个项目房源原则不少于 30 套（间）或建筑面积不少于 1500 平方米。其中，商业办公类房屋应以整幢、整栋或整层为改建单元，厂房、仓储类房屋应以整幢或整栋为改建单元，旅馆、科研教育类房屋应以整幢为改建单元。

保障性租赁住房建设应进行简约、环保的基本装修，达到基本入住条件，具备条件的可配置基础性家具。

第七条 保障性租赁住房的筹集应当充分发挥市场机制作用，遵循“政府支持、多方参与，因地制宜、供需匹配，产城融合、职住平衡”的原则，坚持“谁投资、谁所有”，积极引导市场主体参与投资建设，通过新建类（含配建）、改建类（含改造）、转化类（含长期租赁，收购）等方式，多渠道扩大供给。积极支



持专业化规模化的房地产开发企业、住房租赁企业等各类主体参与建设、运营、管理保障性租赁住房，形成多元化的保障性租赁住房供给体系。

第八条 保障性租赁住房建设资金主要通过以下方式筹集：

- （一）中央和省级财政补助资金；
- （二）保障性租赁住房专项债券；
- （三）银行贷款；
- （四）各类园区、企事业单位自筹资金；
- （五）社会捐赠资金；
- （六）保障性租赁住房租赁回收的资金；
- （七）其它方式筹集的资金。

第九条 保障性租赁住房项目主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有存量土地、各类园区配套用地、适当利用新供应国有建设用地进行建设；商品房开发项目配建及存量闲置房屋改建（含改造）、转化（含长期租赁、收购）的房源。房源筹集渠道主要包括：

- （一）政府或者政府平台公司组织新建（含配建）、改建（含改造）、转化（含长期租赁、收购）的房源；
- （二）村集体（农村集体经济组织）新建（含配建）、改建



（含改造）、转化（含长期租赁、收购）的房源；

（三）企事业单位或与其他市场主体合作新建（含配建）、改建（含改造）、转化（含长期租赁、收购）的房源；

（四）各类园区（高新区）配套新建（含配建）、改建（含改造）、转化（含长期租赁、收购）的房源；

（五）住房租赁企业或房地产开发企业等机构新建（含配建）、改建（含改造）、转化（含长期租赁、收购）的房源；

（六）积极探索在城市更新、城市基础设施综合项目等开发中配建保障性租赁住房；通过老旧小区改造、城中村存量房源品质提升、各类园区转型升级等项目多渠道筹措的保障性租赁住房。

第十条 新建保障性租赁住房项目应保证水、电、气、路、通信等市政公用设施配套齐全，合理配套商业服务设施和公共服务设施，商业服务设施建筑面积原则上控制在建筑总面积的 30% 以下。

第十一条 新建类保障性租赁住房项目必须严格按照国家有关建筑工程施工质量验收统一标准和基本建设程序进行勘察、设计、施工和竣工验收。

改建类、转化类保障性租赁住房应当满足安全使用要求。



第十二条 为落实人才住房保障政策，保障性租赁住房按总套数 30%以内的比例筹集人才住房，解决各类人才住房问题。

第三章 支持政策

第十三条 对于列入保障性租赁住房计划，拟开工建设或正在建设和已建成投入运营，纳入保障性租赁住房规范管理的项目，均应发放项目认定书予以认定。保障性租赁住房项目认定流程按照《临翔区保障性租赁住房项目认定实施方案》所规定的程序办理。

第十四条 符合规定的保障性租赁住房建设项目应当取得《保障性租赁住房项目认定书》，项目纳入保障性租赁住房建设计划，可享受国家和省级的土地、金融、税费等支持政策，并获得中央和省、市规定的补助资金。

未取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目不得享受相关支持政策。

第十五条 取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目，根据不同的建设方式，经临翔区人民政府同意，可享受以下相应的政策支持：



（一）探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的，在符合规划的前提下，农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

（二）利用企事业单位依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房的，在符合规划的前提下，可变更土地用途，不补缴土地价款，权属不变，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

（三）利用产业园区工业项目配套用地建设保障性租赁住房的，在符合规划的前提下，其配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限可由 7% 提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

（四）在符合规划的原则下，允许利用非居住存量闲置房屋（商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等）改建为保障性



租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑，不得改建为保障性租赁住房。

（五）利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房的，在符合规划的前提下，支持提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保。保障性租赁住房可采取出让、租赁或划拨等方式供应保障性租赁住房用地，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取，并在出让合同中具体约定。

第十六条 保障性租赁住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

第十七条 利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，按照现行政策给予税收优惠政策，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

第十八条 保障性租赁住房承租人可在项目地址所辖社区办理户口迁入登记或申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。租赁终止或腾退房屋后，承租人应及时将



户口迁出租赁住房地址。

第十九条 鼓励保障性租赁住房自持主体向支持保障性租赁住房建设的银行等金融机构申请贷款和融资，在申请贷款和融资过程中，各相关职能部门应进行协助。

第四章 运营管理

第二十条 由政府投资新建（含配建）、改建（含改造）、转化（含长期租赁、收购）的保障性租赁住房项目，原则上需要通过公开招投标、竞争、授权等方式选定运营管理机构。由政府投资配建、收购的保障性租赁住房，可由原项目管理部门进行管理，但应接受政府相关部门的监督和指导。

第二十一条 由政府与社会资本合作新建的保障性租赁住房项目，按照双方投资合作的约定，在约定的期限内由出资双方或双方共同委托的运营管理机构对项目进行经营管理。超过约定期限的，可由产权人通过公开招投标、竞争、授权等方式选定运营管理机构。

第二十二条 由企事业单位或其他市场主体自建的，由企事业单位或其他市场主体自行运营管理。



第二十三条 保障性租赁住房运营期自项目正式投入运营之日起计算。政府投资的新建保障性租赁住房项目运营期原则上为长期；改建类、转化类、其他投资主体建设保障性租赁住房项目运营期不得少于 8 年，运营期满后经申请批准可退出或继续作为保障性租赁住房。

项目在运营期限未满，无正当理由（或未经批准）退出、中止租赁合同的，取消其相关优惠政策，并退回所获得保障性租赁住房建设补助资金。

第二十四条 运营期满后不再用作保障性租赁住房的，报行业主管部门批准后可恢复为原用途使用或转为市场租赁住房运营，涉及的各项补助资金不再收回，恢复原有房屋性质和用途，享受保障性租赁住房的水、电、气等优惠政策同步取消。

恢复为原用途使用不再作为保障性租赁住房的，由运营管理机构报行业主管部门备案，并提前 6 个月通知承租人，妥善处理按期退租事宜；转为市场租赁住房运营的，停止享受保障性租赁住房支持政策。

第二十五条 保障性租赁住房产权按照“谁投资、谁所有、谁受益”原则确定，投资者权益可以依法转让：

（一）政府或者政府平台公司投资建设、土地用途转换配建、



收购、改建、转化的保障性租赁住房，所有权归政府或者政府平台公司所有；

（二）企事业单位利用依法取得使用权的土地建设以及企事业单位转化、改建的保障性租赁住房，所有权归投资人所有；

（三）利用非居住存量房屋改建的保障性租赁住房，所有权归房屋权属单位所有；

（四）利用商品房开发项目中配建的保障性租赁住房，由企业自持的，所有权归投资人所有。

第五章 租金管理

第二十六条 保障性租赁住房租金标准应综合考虑房屋建设、维修和运营管理成本等因素，且不得超过市场租赁住房租金的 85%。运营单位应当委托专业机构评估同地段同品质市场租赁住房租金。租金核定后，由运营单位报临翔区发改部门和行业主管部门备案后执行。

由园区及企事业单位自建的保障性租赁住房，由运营单位按照上述租金定价原则确定后，报临翔区发改部门和行业主管部门备案后执行。



保障性租赁住房租金实行动态管理，并适时向社会公布，评估周期原则上不低于 3 年。

第二十七条 保障性租赁住房租金按运营管理与承租人签订的租赁合同约定的方式交纳，运营单位不得向承租人变相收取中介费、服务费等其它费用。运营单位可以向承租人提供增值服务，由承租人自愿选择并支付相应费用。承租人应按时缴纳房屋租金和房屋使用过程中发生的物业服务费、水、电、气、通讯、电视等费用。

第二十八条 保障性租赁住房租金按以下情形分类管理：

（一）政府投资建设的保障性租赁住房，租金收取由管理运营单位负责，按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，实行“收支两条线”，专项用于保障性租赁住房贷款偿还、房屋维护、运营管理等；

（二）其他方式建设的保障性租赁住房，租金收取由投资人或房屋产权单位负责，自收自支。

第六章 申请和审核

第二十九条 申请保障性租赁住房应当同时满足以下条件：



（一）申请保障性租赁住房，申请人必须年满 18 周岁，具有完全民事行为能力，其配偶及具有法定赡养、扶养、抚养关系的家庭成员可作为共同申请人；

（二）申请人及共同申请人在申请保障性租赁住房的房源所在城区无住房或人均住房建筑面积低于 35 平方米；

（三）申请人及共同申请人未在临翔区城区享受住房保障政策。

第三十条 符合保障性租赁住房准入条件，具备下列情形之一的，优先配租保障性租赁住房：

- （一）临翔区内引进人才、退役军人；
- （二）烈士遗属、伤病残军人等重点优抚对象；
- （三）一至四级残疾人员和重大疾病救助对象；
- （四）劳动模范、见义勇为人员家庭；
- （五）其他可以优先的情形。

第三十一条 应提交的申请资料：

- （一）《临翔区保障性租赁住房申请书》（原件）；
- （二）申请人及共同申请人（或家庭成员）居民身份证、户口簿（户籍证明）复印件、婚姻证明材料（未婚声明（原件）、结婚证（复印件）、离婚的须提供离婚证或法律文书（复印件））；



(三) 申请人及共同申请人提供临翔区房产管理部门出具的住房情况证明;

(四) 申请人及共同申请人提供未在临翔区享受住房保障政策的证明材料;

(五) 其他需要提供的材料。

第三十二条 审核程序:

(一) 申请: 申请人向保障性租赁住房的运营管理单位提交申请, 填写申请表并提交相应的申请材料。

(二) 审核: 运营管理单位收到齐备的申请材料后, 最迟于10个工作日内对申请材料进行核验, 符合条件的予以配租, 不符合条件的应及时告知。

第三十三条 保障性租赁住房既可以面向符合准入条件的申请人配租, 也可以面向用人单位整体配租, 由运营管理单位与用人单位签订租赁合同, 并明确各自责任权利。

第三十四条 用人单位整体申请保障性租赁住房的, 按下列程序办理:

(一) 用人单位向保障性租赁住房运营管理单位提出申请;

(二) 由用人单位按照本实施细则规定的准入条件对拟配租职工进行资格审核并制定具体分配管理方案, 在本单位公示不少



于 5 个工作日；

（三）保障性租赁住房运营单位对符合配租条件的用人单位进行配租并签订租赁合同。用人单位按照合同约定按时足额缴纳相关费用；

（四）用人单位根据分配管理方案做好具体配租工作，与本单位职工签订租赁合同，并将分配结果向运营单位报送。

第三十五条 申请保障性租赁住房的单位和个人对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责，并承担相应法律责任。

第三十六条 申请材料（清单）如有调整，将适时在临翔区政府门户网站上公布。

第七章 租赁管理

第三十七条 经审核符合申请条件的，运营单位自行选择配租方式，按程序进行房屋分配，签订租赁合同。

原则上 1 户家庭或单身人员只能申请承租 1 套保障性租赁住房。

第三十八条 承租人应当与运营单位签订《保障性租赁



住房租赁合同》，明确产权人与承租人的权利和义务，承租期间须遵守房屋使用安全规定及租赁合同相关约定。合同签订期限不得超过3年。承租人有续租需求的须在租赁合同期满前3个月内提出续租申请，经审核仍符合保障条件的可以续租。

第三十九条 企事业单位自建的保障性租赁住房优先保障本企业符合条件的职工，由企业自行按配租条件进行配租，配租情况报行业主管部门备案，同时报送辖区派出所。

第四十条 保障性租赁住房的产权人、运营管理机构、承租人、承租单位应遵守《物业管理条例》相关规定。

第八章 退出管理

第四十一条 承租人在租赁合同期内，提前退出承租住房的，应提前10个工作日告知运营管理机构，在解除租赁合同前，承租人应结清房屋租金、水、电、物业等相关费用；对原有住房和设施造成损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。解除租赁合同时，项目运营管理机构应当及时办理相关手续，并结清相关费用。承租到期不再续租的，承租人应结清房屋租金、水、电、物业等相关费用；对原有住房和设施造成损坏、遗失的，承租人



应恢复、修理和赔偿。解除租赁合同时，项目运营管理机构应当及时办理相关手续，并结清相关费用。

第四十二条 保障性租赁住房的承租人及共同申请人有下列情形之一的，应当腾退保障性租赁住房：

- （一）提供虚假证明材料等欺骗方式取得保障性租赁住房的；
- （二）转租、转借或擅自调换所承租保障性租赁住房的；
- （三）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；
- （四）改变所承租保障性租赁住房用途的；
- （五）通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房，人均住房面积超过规定标准的；
- （六）在保障性租赁住房中从事违法活动的；
- （七）无正当理由连续 6 个月以上闲置保障性租赁住房的。
- （八）拖欠租金或物业服务费累计 6 个月以上的；
- （九）依据合同约定符合解除合同或者退租情形的；
- （十）其他法律、法规、规章及省、市、区相关文件规定的应当腾退的情形。

超过腾退期限拒不腾退的，产权人和运营管理机构可收回已



承租的房屋。

第四十三条 申请人和共同申请人在申请地取得私有产权住房（私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋），人均住房面积超过规定标准但尚未交付使用，经运营管理机构同意后，按市场租金标准缴纳房租，私有产权住房达到交付标准并已交付使用的，运营管理机构给予承租人6个月的过渡期，过渡期满不腾退保障性租赁住房的，保障性租赁住房的产权人或运营管理机构可以依照相关法律法规向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退保障性租赁住房。

第九章 监督管理

第四十四条 保障性租赁住房由其产权人或运营管理机构自行维修养护，维修养护费用自行承担。产权人或运营管理机构应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修和养护工作，确保保障性租赁住房的正常使用。

第四十五条 行业主管部门应当加强指导、检查和督促保障性租赁住房房源使用安全管理工作。

产权人或经营单位为房屋使用安全责任人，房屋使用安



全责任人可以与承租人就房屋使用安全责任等事项进行约定，由承租人承担相应的房屋使用安全责任。

第四十六条 行业主管部门应当建立住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。运营管理单位定期将房源租赁等情况报行业主管部门备案。

第四十七条 产权人或运营管理单位违反本实施细则，有下列行为之一的，责令限期整改，拒不整改的，由行业主管部门取消其运营管理资格，行业主管部门收回补助资金、追缴补助资金占用费，拒不缴回资金的由行业主管部门依法依规进行追缴：

（一）用作保障性租赁住房期间改变住房租赁用途，进行分割登记、分割转让、分割抵押，上市销售或以长期租赁等为名变相销售的；

（二）以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策的；

（三）向不符合条件的对象出租保障性租赁住房的；

（四）不执行租金低于同地段同品质市场租赁住房租金 85% 的；

（五）未按本实施细则规定分配保障性租赁住房的。

第四十八条 行业主管部门可以通过以下方式监督检查：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情



况作出说明、提供材料；

（二）检查物业使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象的有关资料，了解相关情况；

（四）法律、法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合监督检查，按照要求如实提供相关材料。

第四十九条 建立健全保障性租赁住房市场联合监督机制，对市场运营主体实施负面清单管理。探索保障性租赁住房信用体系建设，建立健全保障性租赁住房运营主体和保障对象信用档案。

第五十条 有关行政管理部门、建设单位及其工作人员在保障性租赁住房管理工作中不按照本实施细则规定履行职责，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照相关规定追究责任；构成犯罪的，移交相关部门依法追究刑事责任。

第五十一条 严禁有关机构或个人为保障性租赁住房提供转租、出售等经纪业务。



第十章 附则

第五十二条 本实施细则自 2024 年 1 月 19 日起施行，有效期三年。