

香格里拉市保障性租赁住房管理办法

(2026年6月16日局部修正版)

第一章 总则

第一条 为规范和加强我市保障性租赁住房管理，完善住房保障管理体系，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)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》(云政办发[2022]11号)，结合香格里拉市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本州保障性租赁住房规划、建设、分配、使用、管理及监督。

第三条 本办法所称保障性租赁住房，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，或者通过长期租赁等方式筹集，按照当地政府规定的供应标准，面向符合本办法规定条件的群体供应的保障性住房。

第四条 建设保障性租赁住房，按照州级负总责、我市抓落实的原则，建立目标责任制。政府是推进保障性租赁住房建设的责任主体，住房城乡建设(住房保障)部门负责本行政区域内的保障性租赁住房监督管理工作。发展改革、公安、民政、财政、人力资源和社会保障、自规、审计、税务、市场监管、工会、金融、卫健、公积金、残联、退役军人事务管理等有关部门按照各自职责负责保障性租赁住房建设管理、数据共享等工作。

第二章 土地供应

第五条 保障性租赁住房建设用地选址必须符合当地土地利用总体规划，不得占用基本农田和优质耕地。

第六条 保障性租赁住房建设用地计划实行单列，做到优先供应，应保尽保。保障性租赁住房建设用地中确需占用农用地的，依法办理农用地转用征收和供地审批手续。对于保障性租赁住房的新增建设用地，免征新增建设用地使用费、征地管理费，具备条件的，征收转用、供应可一并办理。收回使用权的国有土地和政府储备土地优先安排用于保障性租赁住房建设，并依法办理用地手续。

第七条 保障性租赁住房建设用地享受成本地价，一般实行划拨方式供应，也可采用协议出让、租赁、作价入股等方式有偿使用。对于保障性住房建设用地中配套的商业、娱乐、商品住宅等经营性用地，必须进行招拍出让。

第八条 凡当年保障性租赁住房建设用地未落实的一律不得安排商业开发等其他建设用地。

第三章 规划建设

第九条 保障性租赁住房建设规划和年度建设计划，应结合全市经济社会发展状况、城乡总体规划、土地利用总体规划、产业政策和保障性租赁住房需求情况，由市住房城乡建设部门会同发展改革、财政、自然资源等部门共同编制，报市人民政府批准后实施。

第十条 保障性租赁住房采取政府和企业共同投资建设、新建普通商品住房项目按照总建筑面积一定比例划块配建、

鼓励企业和其他社会资本按照国家、省、州、市相关政策投资建设等多种模式建设，以及通过购买、改建、在市场上长期租赁住房等多渠道筹集。新建普通商品住房项目中保障性租赁住房配建的具体比例，由州、县（市、区）人民政府结合当地实际规定。房屋可以是成套住房，也可以是集体宿舍。新建的保障性租赁住房单套建筑面积以 60 平方米左右的小户型为主。

保障性租赁住房产权按照“谁投资、谁所有”的原则确定。

第十一条 保障性租赁住房规划设计应符合《城市居住区规划设计规范》，坚持因地制宜、实事求是的原则，合理确定各项规划指标。集中建设的保障性租赁住房应按建筑面积 15%进行公建配置，配套建设文化、教育、医疗、商业、社区管理等公共服务设施。公共服务设施应与住宅同步规划、同步建设、同时投入使用。

第四章 资金管理和政策支持

第十二条 保障性租赁住房建设资金来源包括：

- （一）中央、省级补助资金；
- （二）州、市（县）人民政府公共预算专项建设配套资金；
- （三）土地出让收益安排的资金；
- （四）住房公积金增值收益安排的资金；
- （五）企业参与建设投入的自有资金；
- （六）金融机构贷款筹集的资金；

(七) 社会捐赠的资金；

(八) 其它资金来源。

第十三条 保障性租赁住房建设贷款的本金和利息由保障性租赁住房租赁收入和财政性资金等偿还。

第十四条 保障性租赁住房建设资金、租售收入实行专户管理，专款专用，不得挪作他用。

第十五条 对保障性租赁住房建设、买卖、经营等环节涉及的土地使用税、土地增值税、契税、印花税、营业税、房产税等，按照国家规定予以减免并免收城市建设配套费、异地安置人防建设费等行政事业性收费和政府性基金。以有偿方式出让的保障性租赁住房建设用地，不计提土地出让平均纯收益、农业土地开发资金、土地收益基金、廉租住房保障资金、失地农民保障风险准备金以及我省规定在土地出让金中计提的其他各项资金。

第五章 装修标准

第十六条 保障性租赁住房的室内装修应遵循“整体设计、整体装修、一次到位、方便使用”的原则，实行成品住房交房制。成品住房是指在房屋交付使用前，所有功能空间的固定面应全部铺装或粉刷完成，厨房和卫生间的基本设备应全部安装完成，能满足基本入住要求。

第六章 准入管理

第十七条 供应对象。保障性租赁住房供应对象原则上为人均住房建筑面积低于 15 平方米、符合本办法规定收入条件的下列群体：

（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；

（二）在城镇有稳定职业农业转移人口或外来务工人员；

（三）符合条件的其他群体。

第十八条 收入标准。保障性租赁住房供应对象的人均月收入不得高于国家规定的“个人所得税工资、薪金所得扣除费用标准”。新就业的职工无住房的，不受此条件限制。

低收入家庭收入条件原则上为城镇人均月收入不高于当地人民政府确定的城市低保金数额的3倍以内。

具体准入条件由各县（市、区）人民政府可结合当地实际确定，定期调整，并向社会公布。

第十九条 车辆限制条件。申请人和共同申请人名下登记的机动车辆累计价值不超过20万元。（将生产经营车辆排除在外）

第二十条 申请方式。一个家庭或者单身人士只能申请租赁一套保障性租赁住房。以家庭为单位申请保障性租赁住房的，需要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。单身人士申请保障性租赁住房的，本人为申请人。保障性租赁住房申请人应当年满18周岁，且具备完全民事行为能力。

第二十一条 申请要求。保障性租赁住房的申请人可以向户籍所在地或者工作所在地的住房城乡建设（住房保障）部门申请保障性租赁住房，但不得同时在户籍所在地和工作所在地申请。保障性租赁住房的申请人应当如实申报家庭住

房、收入和财产状况，声明同意接受审核机关调查核实其家庭住房和资产等情况。

第二十二条 申请保障性租赁住房，应提交以下材料：

（一）保障性租赁住房申请表。

（二）家庭成员居民身份证和户口簿复印件。

（三）工作收入材料、住房、劳动合同、营业执照、纳税材料，社会保险经办机构提供的社会保险缴费材料，房产、不动产查询证明，家庭所属车辆证明，其他需要提供的材料。

（四）市人民政府规定的其他证明材料。

第二十三条 市住房城乡建设（住房保障）部门负责辖区内保障性租赁住房准入、审核、公示、分配、退出等环节的监管。

第二十四条 审核机关调查核实申请人住房、金融资产、车辆、工商注册、社会保险、缴税等情况的，有关机构应当依法提供便利。

第七章 配租管理

第二十五条 受理。对申请材料齐全的，住房城乡建设（住房保障）部门设立的申请点应予以受理，并出具受理凭证。

第二十六条 初审。自申请点受理申请之日起 20 个工作日内初审机构完成初审，提出初审意见。初审合格的提交住房城乡建设（住房保障）部门复审；不合格的书面告知申请人并说明理由。

第二十七条 复审。住房城乡建设（住房保障）部门自

收到初审材料之日起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。

第二十八条 公示。复审合格的申请人将在香格里拉市人民政府公众信息网和指定报刊上进行公示，内容包括收入、住房等相关情况，时间不少于5个工作日。对公示对象有异议的，当地住房城乡建设（住房保障）部门接受实名举报，并在5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。

第二十九条 轮候。经公示无异议或异议不成立的进入申请人轮候库，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，应主动和及时向原申请点如实提交书面材料，重新审核资格。

第三十条 配租。住房城乡建设（住房保障）部门应当将配租房源的户型、数量、地点、申请时间段等相关信息在香格里拉市公众信息网和指定报刊上适时公布。并按申请的时间段、选择的保障性租赁住房地点和相对应的户型面积抽签配租。

（一）申请时间段是指住房城乡建设（住房保障）部门公布的申请人能够参与抽签配租的申请时间范围。

（二）配租由住房城乡建设（住房保障）部门组织，按照分类方式，根据申请人选择的地点和户型面积进行配租。抽签配租过程接受纪检监察机关、公证机构、新闻媒体及申请人代表监督，抽签结果通过信息公众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。配租结果及时向社会公布。

第三十一条 签订合同。领取配租确认通知书的申请人应在收到当地住房城乡建设（住房保障）部门发出的入住通知后的 30 日内，携带本人身份证件、配租确认通知书和入住通知书到指定地点签订《保障性租赁住房租赁合同》（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。

第三十二条 州、县（市、区）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级以上政府表彰的见义勇为人员，消防人员、现役军人、退役军人、残疾军人及烈士遗属、因公牺牲、病故军人遗属，三孩家庭等，符合保障性租赁住房租赁条件的，应当优先配租。

第八章 租赁管理

第三十三条 合同管理。保障性租赁住房租赁合同期限一般为 3-5 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，应当重新签订租赁合同。

第三十四条 租金管理。保障性租赁住房经营实施统一管理、分级定租。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市场租金的 70%。具体分级租金标准由县（市、区）

人民政府结合当地实际、区分不同保障对象研究制定，定期向社会发布，并报县（市、区）人民政府和住房城乡建设、发展改革部门报备。承租人应按月交纳租金。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单位或住房公积金管理中心。

第三十五条 房屋管理。保障性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用途。承租人应按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、通讯、有线电视、物业服务等相关费用。承租人应当每3年向当地保障性租赁住房管理机构申报住房、收入情况，未按规定申报的，视为放弃租赁住房，合同终止。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。保障性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。

第三十六条 房屋保证金管理。承租人在房屋交付前，向出租人支付1000元的房屋保证金。租赁期届满返还房屋时，承租人无违约行为，出租人全额退还房屋保证金本金（不计利息）。

第三十七条 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，应向住房城乡建设（住房保障）部门提出申请，由当地住房城乡建设（住房保障）

部门按配租管理程序进行换租。

第三十八条 管理模式。保障性租赁住房小区可以实行产权所有单位自我管理，也可以聘请专业机构提供物业服务。

第九章 退出管理

第三十九条 退出规定。合同期满，承租人应退出保障性租赁住房；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。

（一）低收入住房住户的收入水平已超出低收入住房保障范围，但不超出保障性租赁住房保障范围的，住房租金改按保障性租赁住房标准收取。

（二）收入水平超过保障性租赁住房保障范围的住户，应退出保障性租赁住房或按市场标准收取租金。

（三）承租人通过购买、受赠、继承等方式在申请保障性租赁住房地区获得其他住房的，必须腾退租赁的保障性租赁住房。

承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房，并结清租金、水、电、物业等相关费用。原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。

第四十条 承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回承租的保障性租赁住房，其申请人和共同申请人5年内不得再次申请：

（一）采取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、转借的；
- (三) 改变保障性租赁住房结构或使用性质的；
- (四) 承租人无正当理由连续空置6个月以上的；
- (五) 拖欠租金和物业服务费累计6个月以上的；
- (六) 在保障性租赁住房中从事违法活动的；
- (七) 违反租赁合同约定的。

第十章 监督管理

第四十一条 企业要按照已建立的保障性租赁住房申请、审核、公示、轮候、配租、退出等管理制度，切实做到配租过程公开透明、结果公平公正。

第四十二条 企业应当建立住房保障管理信息系统，完善保障性住房和保障对象档案，动态监测住房保障对象家庭人口、住房和经济状况变化等情况。

第四十三条 应当定期组织对承租人履行合同情况进行监督检查。

第四十四条 保障性租赁住房的规划、建设、租赁、运营和监督管理等工作接受社会监督。有关部门接到对违法违纪行为进行检举和控告的，应当依照各自职责及时核实，妥善处理。

第四十五条 对出具虚假证明材料的单位和个人提请有关部门依法追究相关责任人员的责任。

第四十六条 房地产中介机构违规代理出租、转租保障性租赁住房的，由相关部门按照规定予以处理。

第四十七条 国家机关和管理机构工作人员在保障性租

赁住房建设、租赁、运营、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究责任。

第十一章 附则

第四十八条 法律、法规、规章对保障性租赁住房管理另有规定的，从其规定。本办法自 2026 年 6 月 7 日起施行。