

揭阳市人民政府文件

揭府规〔2022〕1号

揭阳市人民政府关于印发揭阳市 公共租赁住房管理办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市政府各部门、各直属单位：

《揭阳市公共租赁住房管理办法》已经市政府六届109次常务会议审议同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。



揭阳市公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为加强对公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》《广东省城镇住房保障办法》等有关规定，结合本市实际，制定本管理办法。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房的房源建设筹集、配租、准入、退出和监督管理等活动，适用本管理办法。

第三条 本管理办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条 市人民政府负责公共租赁住房政策制订、任务下达、监督检查等工作。县（市、区）人民政府负责辖区内公共租赁住房具体政策制订、计划编制、组织实施及监督管理等工作。

市住房城乡建设局负责全市公共租赁住房的指导和监督工作。县级地方人民政府住房城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内的公共租赁住房管理工作。

市市区保障房管理中心是市本级住房保障实施机构，具体承办市本级公共租赁住房日常事务管理工作，县级地方人民政府可以设立或者明确住房保障实施机构，具体承办本行政区域内公共租赁住房日常事务管理工作。

各级发展改革、公安、民政、财政、人力资源和社会保障、自然资源、税务、人行、银保监等相关部门，按照各自职责，做好公共租赁住房相关工作。各街道办事处（或乡镇人民政府）、社区居委会配合做好公共租赁住房相关工作。

第五条 市、县级住房保障主管部门应当会同有关部门调查当地公共租赁住房保障对象数量和房源需求状况，在住房保障规划中明确规划期内公共租赁住房的房源筹集、土地供应和资金安排，并编制公共租赁住房年度计划，经当地政府批准后组织实施。

第二章 资金和房源筹集

第六条 公共租赁住房的资金来源，主要包括：

- （一）中央和省安排的专项补助资金；
- （二）市、县（市、区）财政预算安排的资金；
- （三）在土地出让净收益中安排的公共租赁住房保障资金；
- （四）通过投融资方式和公积金贷款筹集的资金；
- （五）公共租赁住房租金收入和配套设施出租收入；
- （六）按国家规定发行的企业专项债券；
- （七）社会捐赠；
- （八）经市人民政府批准可纳入公共租赁住房筹集资金使用

的其他资金。

第七条 鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款，支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金，专项用于公共租赁住房建设和运营。探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金拓展公共租赁住房融资渠道。政府投资建设的公共租赁住房，纳入住房公积金贷款支持保障性住房建设试点范围。

第八条 公共租赁住房建设资金实行专款专用，不得挪作他用。政府投资建设公共租赁住房的租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级财政，实行“收支两条线”管理。公共租赁住房租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款，以及公共租赁住房的维护、管理和投资补助。

企业和其他机构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和管理支出。

第九条 公共租赁住房的房源筹集方式，主要包括：

（一）政府筹集

1.政府组织投资建设、收购和租赁的住房；

2.按5%比例在商品住房开发以及“三旧”改造中的商品房项目中配套建设；

3.机关、企事业单位的现有存量公房、直管公房改造成公共租赁住房；

4.廉租住房和经济适用住房按照有关规定转为公共租赁住房。

（二）产业基地配套

结合产业园区建设，符合规划要求，按照生产区与居住区分离原则，集中配套建设以集体宿舍形式为主的公共租赁住房。

（三）社会筹集

1.企业以及其他社会力量在符合城乡建设规划前提下，利用受让土地投资建设公共租赁住房；

2.社会捐赠。

第十条 公共租赁住房规划，应充分考虑承租对象交通、就业、就学、就医等基本需求，合理安排区位布局。

公共租赁住房建设应积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设的整体水平。

第十一条 公共租赁住房建设用地纳入土地利用年度供应计划，在申报年度用地供应指标时单独列出，予以优先保障。

政府投资的公共租赁住房建设用地，采取划拨方式供应。其他资金投资的公共租赁住房建设用地，主要通过有偿使用方式供应。新建公共租赁住房只能租赁，不得出售。公共租赁住房项目中的配套设施建设应按国家和省有关规定执行，并依法办理相关手续。

第十二条 公共租赁住房的开发建设和租赁经营所涉及的税费优惠政策按国家和省有关规定执行。

第十三条 按照“保本微利”原则，政府可以通过资本金注入、投资补助、贷款贴息、房租补贴等形式支持社会力量参与公共租赁住房的建设和经营，也可以在明确政策、合同约定的前提

下通过公开招标形式由社会企业参与建设管理。

第十四条 新建公共租赁住房包括集体宿舍和成套住宅，成套住宅单套建筑面积控制在60平方米以下，以40平方米左右为主。鼓励各地积极发展建筑面积低于30平方米的小户型公租房。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应满足宿舍建筑设计规范的有关规定。非新建方式筹集的公共租赁住房，要坚持适用、满足基本住房需求原则。

新建公共租赁住房应根据承租对象的居住和生活需要，同步建设相应配套设施、生活服务用房和管理用房，并实施物业管理。

第十五条 公共租赁住房按照“经济、环保”原则进行简易装修，配置必要的生活设施。

第十六条 公共租赁住房工程项目的验收和保修，按照国家有关规定执行。

第十七条 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”原则，并在权属证书上载明公共租赁住房性质；属于共有的，应当注明共有份额。在公共租赁住房性质不变的前提下，投资者权益可以依法转让。

第三章 申请和审核

第十八条 申请公共租赁住房，应当符合以下条件之一：

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭（或个人，下同）

1.在当地无房（含无自有房产、租住公房和工作单位安排的临时住房，下同）或所拥有的自有住房、承租公有住房的建筑面积

积低于户 36 平方米或人均 13 平方米的家庭；

2.家庭财产低于规定标准；

3.申请人及其共同申请的家庭成员具有本地城镇常住户口，并在本地工作或居住；

4.家庭上一年度个人所得税人均申报收入低于上一年度当地城镇常住居民人均可支配收入；

5.申请时没有享受其他住房保障政策。

符合城镇中等偏下收入住房困难家庭条件的低保、特困、孤、老、病、残、革命伤残军人、烈属或者环卫工人等特殊困难家庭，可以简化申请程序，优先安排实物配租。

（二）外来务工人员（非本市户籍）

1.在当地无房或所拥有的自有住房、承租公有住房的建筑面积低于户 36 平方米或人均 13 平方米的家庭；

2.收入、财产低于规定标准；

3.在本市稳定就业 5 年以上，并依法签订劳动（聘用）合同；

4.申请时没有享受其他住房保障政策。

（三）新就业人员

1.在当地无房或所拥有的自有住房、承租公有住房的建筑面积低于户 36 平方米或人均 13 平方米的家庭；

2.收入、财产低于规定标准；

3.持有全日制中专以上毕业证，从毕业当月计算起未满 8 年；

4.已与本地用人单位签订 3 年以上劳动（聘用）合同，并正常缴存社会保险；

5.申请时没有享受其他住房保障政策。

收入、财产具体标准由市、县级人民政府住房保障主管部门根据本地区实际情况确定，报本级人民政府批准后实施，并向社会公布。

第十九条 各开发区（工业园区）、大中专院校等单位引进的人才，经市组织、人社等部门确定为高层次创新创业人才，在本市没有自有住房的，可申请公共租赁住房。

第二十条 公共租赁住房申请，由申请人向户籍所在地街道办事处或者镇人民政府提出申请。新就业无房职工和外来务工人员申请的，由用人单位对照申请条件初步审核后，统一向单位注册地街道办事处或者镇人民政府提出申请。经县（市、区）住房保障实施机构会同民政等有关部门复审，报市、县级住房保障主管部门审核。

第二十一条 申请人应当如实填写家庭成员及户籍、收入、住房、存款等有关情况，并同意住房保障主管部门或者实施机构进行核查及公示核查结果。

第二十二条 住房保障主管部门和实施机构可以通过入户调查、邻里访问、信函索证、信息查证等方式，对申请人及其家庭成员的收入、车辆、存款、有价证券等有关财产情况进行调查核实。公安、银行、证券、自然资源、税务、市场监管等部门根据各自职责，依法向住房保障主管部门和实施机构出具申请人有关财产证明。

第二十三条 住房保障申请的审核结果，由受理的街道办事处或者镇人民政府和住房保障实施机构在办公场所或通过门户网站予以公示，公示期限不少于 20 日。公示期内，对公示内容

有异议的单位和个人，应当以书面形式提出。街道办事处或者镇人民政府、住房保障实施机构应当对异议进行核实，并公布核实结果。

拒不配合审查、经审查不合格或者因公示期内有异议经核实成立的，由街道办事处或者镇人民政府和住房保障实施机构在办公场所或通过门户网站予以公开，并注明理由。

第四章 轮候和配租

第二十四条 对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公共租赁住房，轮候期不超过5年。

依法被征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，不受轮候限制，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予住房保障。

第二十五条 公共租赁住房房源确定后，由市、县级住房保障主管部门制定配租方案并向社会公布。配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围、意向登记时限等内容。

企事业单位投资的公共租赁住房的供应对象范围，优先向本单位符合条件的职工出租，剩余房源由当地政府调剂安置其他保障对象租住。

第二十六条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案进行意向登记。

住房保障主管部门应当会同有关部门，在15个工作日内对

意向登记的轮候对象进行复审，复审结果应当予以公示。

第二十七条 对复审通过的轮候对象，住房保障主管部门可以采取综合评分、随机摇号等方式，确定配租对象与配租排序。

综合评分办法、摇号方式及评分、摇号的过程和结果应当向社会公开。

第二十八条 配租对象与配租排序确定后应当予以公示。公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择公共租赁住房，每个配租对象只能选择一套公共租赁住房。配租结果应当向社会公开。

第二十九条 复审通过的轮候对象中转业退伍军人或享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等，可以优先安排公共租赁住房。

第三十条 配租对象配租公共租赁住房后，公共租赁住房所有权人或者其委托的住房保障实施机构与配租对象应当签订书面租赁合同。

第三十一条 公共租赁住房由业主单位或政府指定的住房保障实施机构负责日常维护和管理。

公共租赁住房房源实行统一配租，由住房保障主管部门统筹安排，任何单位和个人不得擅自出租。

第三十二条 复审通过的轮候对象配租公共租赁住房后，仍有剩余房源的，可按照配租方案对新申请对象进行分类配租，由住房保障主管部门会同相关部门通过评分、抽签或摇号等公开方式，确定配租对象，并按规定办理入住手续。

第三十三条 公共租赁住房建筑面积与申请人的保障面积

相对应，一人和二人户以单间或一室户型为主，三人及三人以上户以二室户型为主。

第三十四条 公共租赁住房租金实行政府定价。综合考虑社会经济发展水平以及市场租赁价格水平等因素，并根据保障对象的承受能力，按同区域同类住房市场租金 60%-80%的比例分类确定。具体由住房保障主管部门、财政部门确定，并报同级政府批准后向社会公布。

第三十五条 无生活来源、无劳动能力、无法定赡养人或抚养人等特殊困难群体，缴交租金确有困难时，可向住房保障实施机构书面申请减免租金，经住房保障主管部门批准并报财政部门备案。

第三十六条 公共租赁住房租赁实行合同管理，租赁合同期限一般不超过 5 年，租赁合同应当明确房屋位置、面积、结构、居住人数、附属设施和设备状况，房屋用途和使用要求，保证金额度及相关规定、租金标准及支付方式、租赁期限、房屋维修责任、停止租赁的情形及退出机制、违约责任等内容。承租人应根据合同约定，按时支付租金及按规定缴纳水、电、气、物业管理等相关费用。

第五章 后续管理

第三十七条 公共租赁住房家庭的户籍、人口、收入、资产、住房、工作等情况发生变化，不再符合公共租赁住房保障条件时，应当及时主动向住房保障实施机构报告并退出。

第三十八条 住房保障实施机构应当定期会同相关部门对已经享受公共租赁住房政策的家庭所申报的家庭收入、资产、住房等变动情况进行核查。经核查不符合本办法第十八条规定的，住房保障实施机构应当收回保障房或者停止发放租赁补贴，并按照规定办理相关手续。

第三十九条 住房保障主管部门应会同相关部门依法加强对社会公共租赁住房投资主体和住房保障实施机构的管理、监督、检查，严格对社会投资主体的股份转让和公共租赁住房项目转让行为的审批管理和监管，以保障各方合法权益和公共租赁住房项目的有序运营服务。

第四十条 承租公共租赁住房的新就业无房职工和外来务工人员的所在单位应积极协同当地住房保障主管部门和住房保障实施机构做好日常管理工作，承租人工作单位发生变动的，所在单位应及时书面告知住房保障实施机构。

第四十一条 建设全市一体化的住房保障信息网络系统，公共租赁住房房源统一纳入市住房保障信息管理网络系统，并建立相应的房源、租赁、监督管理制度，人口、户籍、社保、低保的综合协作管理制度。住房保障实施机构应当健全当地公共租赁住房管理信息系统和信息发布制度，全面、及时、准确地发布公共租赁住房供求信息，保证公共租赁住房管理工作的公开、透明与高效；完善公共租赁住房档案管理制度，根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时更新住房档案，实现动态管理；建立信用记录平台，加强租赁管理。

第四十二条 承租人不得将房屋转租、转借、转让，改变房

屋使用用途；禁止加层、改建、扩建；禁止损害住房结构和设施设备。

第四十三条 承租人有下列行为之一的，终止租赁合同，收回公共租赁住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；
- （二）改变所承租公共租赁住房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （四）在公共租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；
- （六）隐瞒有关情况或者提供虚假材料的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，住房保障实施机构应当责令其限期退回；逾期不退回的，住房保障实施机构可以依法申请人民法院强制执行。

第四十四条 承租人累计6个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的住房保障实施机构可以向人民法院提起诉讼。

第四十五条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前向当地住房保障实施机构提出申请。住房保障实施机构会同有关部门对申请人的家庭收入、资产、住房等变动情况进行联合审核。经审核符合本办法第十八条规定的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的住

房保障实施机构可以向人民法院提起诉讼。

第四十六条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；

（三）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的住房保障实施机构应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，按照原租赁合同确定的标准的 150% 计收租金；承租人有其他住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的住房保障实施机构可以向人民法院提起诉讼。

第六章 法律责任

第四十七条 住房保障主管部门、住房保障实施机构及其他相关主管部门工作人员在公共租赁住房投资、建设、运营、管理中不履行法定职责，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法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条 公共租赁住房的所有权人、住房保障实施机构、申请人、承租人、房地产经纪（中介）机构等单位和个人违

反公共租赁住房有关规定的，根据《公共租赁住房管理办法》《广东省城镇住房保障办法》等有关规定予以处罚。

第七章 附则

第四十九条 鼓励有条件的企业在符合用地规划前提下，参照公共租赁住房政策建设外来务工人员公寓、人才公寓，解决本企业或周边企业的引进人才等新就业职工和外来务工人员居住问题。

第五十条 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

第五十一条 本办法自2022年4月1日起施行，有效期至2027年3月31日止。2016年4月7日公布的《揭阳市公共租赁住房管理办法》同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，市法院、检察院，揭阳军分区，各人民团体，各新闻单位，中央、省驻揭单位。

揭阳市人民政府办公室

2022年1月17日印发