

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

揭府〔2016〕20 号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

《揭阳市公共租赁住房管理办法》已经市人民政府第五届 66 次常务会议通过，现发给你们，请认真贯彻执行。

揭阳市人民政府

2016 年 4 月 7 日

揭阳市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为了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》、住房城乡建设部、财政部、国家发展改革委《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》、住房城乡建设部《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》、《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。市住房和城乡建设局是本市公共租赁住房的行政管理部门，负责全市公共租赁住房指导协调、督促等相关工作。

市房产管理局是揭阳市本级公共租赁住房具体实施单位。负责揭阳市市级公共租赁住房计划编制、组织实施和管理工作，县（市、区）住房保障工作部门负责辖区内公共租赁住房计划实施和管理工作。

各级发改、国土、规划、民政、财政、监察、国税、地税、人力资源和社会保障、人行、银监等部门，按照职责分工，做好公共租赁住房相关管理工作。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 各级住房保障实施部门应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租（廉租）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、村集体以及其他社会力量在符合城乡规划建设规划前提下，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和住房保障规划年度实施计划，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，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。

社会资金投资建设或配套建设公共租赁住房，国土部门应当在每宗土地出让条件中，明确配套建设的公共租赁住房总建筑面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设及装修标准、建成后移交、回购或出租所涉及的租赁管理、租金标准等事项，明确相关责任和权利，并在土地出让合同中约定。

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，并在房地产登记簿和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 符合下列条件的家庭（或个人，下同）可以申请公共租赁住房：

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭。需同时具备下列条件：

1、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；

2、家庭人均年收入低于当地城镇居民人均可支配收入；

3、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低于户 36 平方米或人均 13 平方米的家庭；

4、申请时没有享受其他住房保障政策；

5、符合条件的孤、老、病、残、革命伤残军人、烈属或者环卫工人等特殊困难家庭，可以优先申请实物配租。

（二）新就业人员。需同时具备下列条件：

1、自毕业的次月起计算，毕业不满 5 年；

2、具有大中专院校、职校毕业证书；

3、已与本地用人单位签订 3 年以上劳动（聘用）合同；

4、申请前 6 个月连续在本市缴纳社会保险费；

5、申请人及其配偶、申请人及其配偶的直系亲属在当地无住房资助能力；

6、申请时没有享受其他住房保障政策。

（三）外来务工人员。需同时具备下列条件：

1、非本市户籍，但在本市稳定就业 5 年以上，依法签订劳动（聘用）合同的外来务工人员；

2、申请人及其配偶、未婚子女在当地无房；

3、申请时没有享受其他住房保障政策。

城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工和外来务工人员申请公共租赁住房的收入线标准由市、县（市、区）人民政府确定后向社会公布。

（四）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。

第十九条 公共租赁住房申请审核程序按《公共租赁住房管理办法》和《广东省城镇住房保障办法》的规定执行。

第四章 轮候和配租

第二十条 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。

第二十一条 公共租赁住房房源确定后，租赁房屋管理机构应当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。

第二十二条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到当地租赁房屋管理机构进行意向登记。

租赁房屋管理机构应当会同有关部门，在 15 个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

第二十三条 对复审通过的轮候对象，租赁房屋管理机构可以采取综合评分、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。

第二十四条 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。

第二十五条 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。

第二十六条 配租对象选择公共租赁住房后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位与配租对象应当签订书面租赁合同。

第二十七条 公共租赁住房由业主单位或政府指定的运营管理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。

第二十八条 公共租赁住房按照申请对象分类配租，配租方案由各市、县（市、区）住房保障主管部门制订并公布。

根据配租方案，由公共租赁住房实施部门会同相关部门通过评分、抽签或摇号等公开方式，确定承租对象，并按规定办理入住手续。

第二十九条 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。具体由价格主管部门会同住房保障主管部门、财政部门确定，并报同级政府批准后向社会公布。租金价格标准每 2 年公布一次。

符合配租条件的有房家庭租赁公共租赁住房，享受租金优惠的承租面积应扣除自有房屋（含承租公有住房）的面积。

第三十一条 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，按时支付租金及水、电、气、物业管理等相关费用。

第五章 后续管理

第三十二条 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，应当及时向运营管理机构报告并退出。

第三十三条 公共租赁住房实施部门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户籍、人口、收入、资产、住房、工作等变动情况进行年审。经年审不符合公共租赁住房保障条件和承租规定的，必须退出。

第三十四条 公共租赁住房实施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运营管理机构的管理、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。

第三十五条 承租公共租赁住房的新就业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运营管理机构做好日常工作，承租人工作单位发生变动的，所在单位应及时告知运营管理机构。

第三十六条 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、计生服务的综合协作管理制度。住房保障主管部门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。

第三十七条 公共租赁住房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。

第三十八条 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。

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

第三十九条 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运营单位可以向人民法院提起诉讼。

第四十条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满 3 个月前向当地租赁房屋管理机构提出申请。租赁房屋管理机构会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，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运营单位可以向人民法院提起诉讼。

第四十一条 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运营单位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，应当按照市场价格缴纳租金；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运营单位可以向人民法院提起诉讼。

第六章 法律责任

第四十二条 住房城乡建设、公共租赁住房具体实施单位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。

第四十三条 公共租赁住房的所有权人、运营单位、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

第四十四条 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。

第四十五条 本管理办法自 2016 年 5 月 1 日起施行，有效期至 2021 年 4 月 30 日止。揭阳市人民政府 2011 年 1 月 31 日公布的《揭阳市公共租赁住房实施细则》（揭阳市人民政府令第 25 号）同时废止。

揭阳市人民政府关于印发揭阳市水污染防治行动计划实施方案的通知

揭府〔2016〕29 号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属有关单位：

现将《揭阳市水污染防治行动计划实施方案》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市环境保护局反映。

揭阳市人民政府

2016 年 5 月 13 日