

始兴县住房和城乡建设管理局文件

始住建规〔2022〕1号

始兴县住房和城乡建设管理局关于印发 《始兴县公共租赁住房管理意见》 的通知

各有关单位、乡镇：

为完善我县住房保障体系，规范公共租赁住房管理工作，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（第11号令）和《广东省人民政府办公厅印发关于加快发展公共租赁住房实施意见的通知》（粤府〔2010〕65号）等文件精神，结合本县实际，我局制定了《始兴县公共租赁住房管理意见》，现予印发。

始兴县住房和城乡建设管理局

2022年3月9日

始兴县公共租赁住房管理意见

第一章 总则

第一条 为完善我县住房保障体系，规范公共租赁住房管理工作，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39号）、住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（第11号令）和《广东省人民政府办公厅印发关于加快发展公共租赁住房实施意见的通知》（粤府[2010]65号）、《韶关市区公共租赁住房管理办法》（韶府规[2017]8号），结合本县实际，制定本意见。

第二条 本意见适用于始兴县城镇范围内公共租赁住房的规划、建设、分配、使用和监督管理工作。

第三条 本意见所称公共租赁住房，是指由政府主导投资、建设和管理，或由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、纳入政府计划，限定建设标准和租金水平，面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工、专业技术人才和优秀外来务工人员等群体出租的政策性住房。

第四条 县住管局负责贯彻实施国家、省、市住房保障政策规定，组织目标责任落实、公共租赁住房的发展建设计划、房源筹集、政府投资公共租赁住房的配租和监督管理。

县房管所负责政府投资公共租赁住房的建设、需求申报、申请人的住房条件资格审查、在保对象和轮候对象相关信息录

入和更新、租赁补贴或实物配租及退出管理工作及负责公共租赁住房的租金收缴、维修养护等具体管理工作；组织实施住房保障相关工作。

县纪委监委、县发改局、县民政局、县财政局、县人社局、县自然资源局、县统计局、县税务局、太平镇和城南镇政府及各居委会等相关部门按照职责分工，协助做好公共租赁住房的相关管理工作。

第二章 公共租赁住房建设和房源筹集

第五条 公共租赁住房的建设实行“政府主导，社会参与；统筹规划，多方建设；政策支持，严格监管”的原则。

政府鼓励和扶持社会力量投资开发建设公共租赁住房。

第六条 县政府投资建设的公共租赁住房，由县房地产管理所作为项目法人，采用社会化、专业化的模式实施工程项目的建设和管理。

第七条 公共租赁住房的规划，应充分考虑低收入住房困难家庭对交通、就业、入学、就医等基础设施条件的要求，合理安排区位布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。列入保障住房土地储备计划用地，非经法定程序不得改变用地性质。公共租赁住房年度建设用地计划应当纳入年度土地供应计划，用地指标单列，并优先保障。政府投资建设的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应；其他方式投资的公共租赁住房用地可以采用出让、合作投资等方式有偿使用。

第八条 新建公共租赁住房应满足基本居住需求，可以是成套住房，也可以是集体宿舍。成套建设的公共租赁住房套型建筑面积一般控制在60平方米左右，为专家型人才建设的人才公寓性质的公租房可超出此标准。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行宿舍建筑设计规范的有关规定。

第九条 新建公共租赁住房应综合考虑安全、环保、实用和经济等因素进行普通装修。

第十条 政府投资公共租赁住房建设的资金来源，主要包括：

- (一) 国家、省对公共租赁住房建设的专项补助资金；
- (二) 政府年度财政预算安排；
- (三) 提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益。
- (四) 土地出让净收益中规定比例的资金；
- (五) 积极拓宽融资渠道，通过银行、非银行金融机构和公积金贷款等投融资方式筹集的公共租赁住房建设资金；
- (六) 经政府批准可用于公共租赁住房建设的住房保障剩余资金；
- (七) 出租公共租赁住房及配套设施取得的租金收入，包括按规定加倍收取的租金、租金滞纳金等；
- (八) 上级补助及社会捐赠等用于公共租赁住房筹集的资金；
- (九) 经政府批准可纳入公共租赁住房筹集资金使用范围的其他资金。

第十一条 政府筹集公共租赁住房的房源渠道主要包括：

- (一) 政府直接投资建设的公共租赁住房；
- (二) 出让土地（包括招拍挂、“三旧”改造出让）用于商品房开发的项目中按配建的公共租赁住房；
- (三) 政府收购的符合公共租赁住房使用标准的住房；
- (四) 政府依法没收的可以用于居住的住房；
- (五) 社会捐赠及其他渠道筹集的公共租赁住房。

第十二条 政府通过土地、税费、信贷等优惠政策鼓励社会力量投资建设和经营公共租赁住房，纳入公共租赁住房建设投资计划，应向县住房保障部门进行申报备案。企事业单位在各类园区产业项目中集中或配套建设的职工公寓和集体宿舍如需纳入公共租赁住房管理，应当向县住房保障部门申报。

第十三条 公共租赁住房建设一律免收各项行政事业性收费和政府性基金，建设、购买、运营等环节的税费减免按财税部门规定执行。

第三章 申请条件和程序

第十四条 城镇中等偏下收入住房困难家庭申请政府投资建设的公共租赁住房应当同时符合以下条件：

- (一) 申请人及共同申请的家庭成员具有本县城镇户籍，并在本县县城范围内工作或居住 3 年以上（以申请人户口簿为准），申请时仍居住在县城；

(二)低收入、中等偏下收入住房困难家庭类申请公共租赁住房需要提供县民政部门出具的有效期内的《最低生活保障金领取证》或属于低收入家庭的证明。

(三)在县城镇无自有房产或家庭人均住房建筑面积低于15平方米;

(四)无租住廉租住房、直管公房或单位自管公房等保障性住房;

(五)申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前5年内没有购买、出售、赠与、离婚析产或自行委托拍卖过房产。

第十五条 符合本意见第十五条(一)至(四)条件的申请家庭,因重大疾病等原因造成经济条件特别困难,在申请之日前5年内转让房产的(不含转让给直系亲属及兄弟姐妹的情况),应提供二级以上(含二级)医院专科医生明确诊断等相关证明材料,经县房地产管理所审核批准后可以申请承租公共租赁住房。

第十六条 对政府直接实施的棚户区改造或危旧房改造中的未房改拆迁户,如其家庭成员均无自有产权房且未享受政府其他住房补贴优惠的,可以在拆迁安置时直接申请承租公共租赁住房。

第十七条 申请承租政府投资建设的公共租赁住房应当以家庭为单位并实行家庭成员全名制。申请人与其共同申请的家庭成员应当具有法定的赡养、抚养或收养关系。申请家庭应当以具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。

户籍因就学、服兵役等原因迁出本县的，可作为家庭成员共同申请。

符合本意见第十四条规定且达到 35 周岁以上的单身人士，父母在本县范围内无自有产权住房，或父母租住直管公房或单位自管公房人均建筑面积在 15 平方米以下的，可以独立申请承租公共租赁住房。

第十八条 新就业职工申请公共租赁住房，应当具备下列条件：

- （一）具有中专以上学历，且自毕业起不满 5 年；
- （二）具有本县城镇户籍，且在本县工作 1 年以上；
- （三）已与本县用人单位签订聘用期为 1 年以上的劳动合同；
- （四）在本县无自有房产或家庭人均居住建筑面积低于 15 平方米；
- （五）在申请受理之日前 5 年内没有转移过房产；
- （六）新就业职工申请公共租赁住房，父母不能作为共同申请人。

第十九条 专业技术人员申请公共租赁住房，应当具备下列条件：

- （一）具有中级以上专业技术职称或技师（二级）以上职业资格；
- （二）在本县工作 1 年以上，已与本县用人单位签订聘用期为 1 年以上的劳动合同；

(三) 在本县无自有房产，在申请受理之日前 5 年没有转移过房产；

(四) 申请时没有享受本县高层次人才住房保障或其他住房保障。

第二十条 政府投资公共租赁住房的申请、审核、公示、轮候程序：

(一) 申请人持身份证、户口簿（户籍证明）、婚姻状况证明、民政部门出具的低收入证明、拥有的房产及现居住住房的权属或承租证明（承租单位房屋的，要求提供租赁合同或单位证明；承租社会房屋的，要求提供租赁合同和房屋租赁登记备案证明；承租期原则上要求 1 年以上，以租赁登记备案日期为准）、县不动产登记中心所提供的查档证明等证明材料向居住地社区居委会提出申请，填写《始兴县公共租赁住房申请表》，居委会（申请人实际居住地与户籍所在地不在同一居委会的，由户籍所在地居委会协助调查）通过邻里访问、入户调查、查档取证（民政等有关部门）以及信函索证等方式对申请人的家庭人口、收入和住房状况以及实际生活水平进行调查评议。

(二) 居委会将调查评议结果报居住地镇政府，由镇政府组织专门人员对评议结果进行复核，并将复核结果分别在居委会和镇政府张榜公示 5 个工作日。

(三) 镇政府将符合条件的申请对象报县房管所，由县房管所会同县住管局对申请人的住房等情况进行调查核实，对核

实符合条件的，在始兴有线电视台和政府信息网公示 5 个工作日。

（四）在公示期内，对无投诉或经调查核实投诉不实，符合公共租赁住房保障条件的，由县房管所对公共租赁住房保障对象予以登记，书面通知申请人，并向社会公开登记结果。经审核，不符合规定条件的，县房管所应当书面通知申请人，说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以向县住管局提出申诉。

（五）县房管所根据申请人的家庭收入水平、住房困难程度和申请顺序等，确定相应的保障方式及轮候顺序（根据评分确定），并向社会公布。

（六）对轮候到位的申请人，县房管所按照已确定的保障方式，与其签订公共租赁住房合同，安排承租。

（七）新就业职工和专业技术人员由申请人向县房管所提出书面申请。

申请人应当如实申报家庭收入、资产和住房状况，并对申报信息的真实性负责。

第二十一条 已通过廉租住房租赁、经济适用住房购买资格审核，正在轮候的家庭，可直接到县房管所申请轮候公共租赁住房。

第二十二条 处于申请或轮候状态的申请人家庭人均居住面积、家庭年人均可支配收入、家庭人员结构、婚姻状况等情况发生变动的，申请人应当自变动之日起 30 日内如实向居委

会和镇政府提交书面材料，居委会和镇政府应当根据实际情况重新审核资格条件，按程序报批后由县房管所调整轮候顺序。

第二十三条 处于轮候状态的申请人家庭，在轮候期间购买住房的，取消该家庭的轮候资格。

第二十四条 申请人或共同申请人患重大疾病的，应提供二级以上（含）医院出具的诊断证明。患有精神分裂症疾病或不具有完全民事行为能力，应提交监护人监护保证书。

第二十五条 申请人或共同申请人属于优抚对象、孤老病残人员、见义勇为人员的，需提供民政部门及政府或相关部门的认定材料。

第二十六条 新就业职工学历及就业时间以最后一个全日制学历和毕业时间确定。

第二十七条 申请租赁补贴的家庭应提交租赁房屋合同、所租赁住房的权属证明。

第二十八条 县房管所应建立与全省联网的公共租赁住房服务信息平台，完善公共租赁住房承租户及申请人的纸质及电子档案，加强相关档案的管理和利用工作，保证档案数据的完整准确，实现网上实时动态管理和监督。

第四章 租金及租赁管理

第二十九条 社会力量投资建设的公共租赁住房的租金标准原则上不得高于房屋所在地市场租金标准参考价的80%。

第三十条 承租政府公共租赁住房的承租人，按市场租金水平的一定比例支付租金：低收入住房困难家庭类按照15%收

取，中等偏下收入住房困难家庭类的按照 30%收取；新就业职工类、优秀外来务工人员类按照 60%收取租金。

公共租赁住房租金计收比例根据经济社会发展及市场房屋租金水平等情况进行调整。具体的调整时间和幅度，由县房管所结合实际我县情况提出意见，报县政府批准后公布执行。

政府投资建设的公共租赁住房租金收入纳入基金预算管理，按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款，公共租赁住房的维护、管理和投资补助。

第三十一条 公共租赁住房统一由县住管局组织公开招聘物业服务企业进行统一管理，由县住管局及承租人与聘请的物业管理公司签订委托管理协议。物业管理费用由价格主管部门根据物业服务企业的物业服务等级制定物业服务收费标准，由承租人负担。

第三十二条 承租公共租赁住房，应签订公共租赁住房合同，公共租赁住房租赁合同应当包括下列内容：

- （一）房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （二）租金、租赁保证金及其支付方式；
- （三）物业管理费、水电费、电视费等费用及其支付方式；
- （四）房屋用途和使用要求；
- （五）租赁期限；
- （六）房屋维修责任；
- （七）停止公共租赁住房保障的情形；

(八) 违约责任及争议解决办法;

(九) 其他约定等。

租赁合同期限原则上为 3 年。

第三十三条 承租公共租赁住房的家庭，应当自租赁合同届满之日前 6 个月内向所在居委会或镇政府如实申报家庭人口、收入及住房变动等情况。镇政府应在 3 个月内完成对申报情况的调查核实工作，并将申报及核实结果报县房管所，县房管所将按以下规定处理：

(一) 经审核符合公共租赁住房租赁条件的，继续提供公共租赁住房，视家庭年人均可支配收入情况按照第三十条的规定相应调整租金标准，并与承租人续签租赁合同；

(二) 经审核不再符合公共租赁住房租赁条件的，按租赁合同约定退出所承租的公共租赁住房，拒不退出公共租赁住房，按市场租金计收或由县房管所向人民法院提起诉讼，并将其不诚信行为录入住房保障黑名单予以公布。

第三十四条 申请公共租赁住房后承租人及家庭成员有下列情形之一的，承租人应当按规定退出公共租赁住房：

(一) 采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

(二) 家庭收入、人口、住房(含自建、购买、受赠)等情况发生变化，不再符合公共租赁住房保障条件的；

(三) 转租、出借公共租赁住房的；

(四) 承租人无正当理由连续空置 6 个月以上的；

(五) 拖欠租金累计 3 个月以上的；

(六) 违反租赁合同约定的其他行为。

第三十五条 公共租赁住房承租人主动申请退出公共租赁住房的，应向投资产权人（出租人）提出解除租赁合同的书面申请，按规定退出公共租赁住房，并结清水、电、煤气等一切应当由承租人承担的相关费用。

第三十六条 租赁合同期限届满未申请续约或申请续约未获批准以及被取消承租公共租赁住房资格的，承租人应结清有关费用并于合同届满之日后 30 天内腾退出公共租赁住房；暂时无法腾退的，给予 6 个月的过渡期，过渡期内按原租金标准计收租金；过渡期满后仍不腾退的，租金标准按照房屋所在地段市场租金参考价计收，一年后按照房屋所在地段市场租金参考价的 2 倍计收租金。

第三十七条 承租人不得对已装修的公共租赁住房进行二次装修，同时不得对承租的公共租赁住房进行扩建、加建和擅自改变原有使用功能和内部结构。

第三十八条 承租人不得将公共租赁住房出借、转租、分租或闲置，不得擅自改变使用性质，用于从事其他经营活动，不得私自调换。

承租公共租赁住房期间，承租人应当配合公共租赁住房不定期的入户核查工作，主动提供相关证件及租赁合同给工作人员进行核对。

第三十九条 承租人拖欠租金的，由投资产权人（出租人）通报其所在单位，并可从其工资收入中直接划扣。

第五章 法律责任

第四十条 承租人利用公共租赁住房进行违法活动，擅自将承租的房屋转让、转借、转租、分割使用，擅自放空、随意改变住房结构及房屋设施和使用性质，或者无正当理由连续6个月以上空置公共租赁住房或无正当理由累计3个月以上未缴纳房租的，无偿收回承租的公共租赁住房，并追收欠缴租金及违约金。

第四十一条 承租人以虚报、瞒报或伪造等不正当手段取得公共租赁住房租赁资格的，经县房管所查实不符合公共租赁住房申请条件的，可终止租赁合同，无偿收回其所租赁的公共租赁住房，并按公共租赁住房同地段市场租金标准追缴承租期内的租金差额，5年内承租人不得购买或申请承租保障性住房。

第四十二条 承租人人为造成房屋及其附属设施设备损坏或乱搭、乱建危及房屋安全，违反消防、安全、卫生、物业管理等有关规定，造成房屋火灾、倒塌或人员伤亡的，应当承担修复赔偿和由此引起的法律责任。

第四十三条 承租人有违反房屋管理和物业管理法律、法规、规定行为的，依法承担相应责任。

第四十四条 为申请公共租赁住房和低收入家庭住房的申请人出具虚假证明的单位和个人，由其上级主管部门或纪检监察机关依法依规追究单位领导及相关责任人责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十五条 公共租赁住房工作的相关职能部门的工作人员在规划、计划、资格审核、评分、房源筹集、配租和监督管理等工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依纪严肃追究相关单位和人员的责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附则

第四十六条 本意见自发布之日起施行，有效期 5 年。本意见由县住管局负责解释。