

大埔县公共租赁住房实施细则

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为进一步完善我县住房保障体系,加强公共租赁住房管理,保障城镇住房困难居民基本居住需求,根据《社会救助暂行办法》、《广东省社会救助条例》、《公共租赁住房管理办法》、《广东省城镇住房保障办法》、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)和《梅州市人民政府办公室关于印发梅州城区公共租赁住房管理实施细则的通知》(梅市府办〔2022〕21号)等有关规定,结合本县实际,制定本实施细则。

第二条 本县行政区域内公共租赁住房的规划建设、筹集、申请、受理、准入、审核、退出和监督管理等活动,适用本实施细则。

第三条 本细则所称公共租赁住房,是由政府主导投资、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、纳入政府统一管理,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生活。

按照建立以公租房为主体的具有广东特色的新型住房保障制

度，我县逐步将直管公房、廉租住房和公租房等保障性住房统筹管理、并轨运行，统一归类为公租房。

第四条 县公有房屋和保障性住房服务中心受县住房和城乡建设局的委托，负责全县公共租赁住房的计划编制、组织实施和管理工作。

各镇人民政府、丰溪林场、社区居委会配合做好公共租赁住房相关工作。

县发改、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、市场监管、政务服务数据管理、税务、人民银行、银保监、住房公积金管理等部门按照各自职责，协助做好公共租赁住房工作。

第五条 公共租赁住房保障纳入市人民政府对县人民政府住房保障年度责任制考核。各职能部门未能按照相关职责分工完成工作任务的，将按照相关规定进行问责。

第二章 资金和房源筹集

第六条 公共租赁住房的建设资金来源，主要包括：

- (一) 中央和省、市安排的专项补助资金；
- (二) 县财政年度预算安排资金；
- (三) 每年提取土地出让净收益 5% 的资金；
- (四) 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余额；
- (五) 通过投融资方式筹集的资金；
- (六) 出租公共租赁住房及出租、出售配套设施回收的资金；

(七) 社会捐赠的资金；

(八) 其他可纳入公共租赁住房筹集使用的资金。

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。

第八条 住房公积金贷款风险准备金提取达到住房公积金贷款余额的1%时，当年可不再提取贷款风险准备金。

第九条 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，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和管理费用。

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费用。

第十条 公共租赁住房的房源筹集方式，主要包括：

(一) 由政府投资建设、收购或长期租赁的住房；

(二) 机关、企事业单位在符合城乡规划的前提下，经县政府批准，利用自用土地建设的住房；

(三) 各类企业和其他机构以独资、集资或股份制的方式投资建设的住房；

(四) 在商品住房开发以及“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧村庄）改造中的商品住房项目中按有关规定标准不低于项目总建

筑面积 5% 的比例配建的住房；

（五）廉租住房等按照有关规定转为公共租赁住房的住房；

（六）社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

第十一条 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。

第十二条 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，予以重点保障。

政府投资建设公共租赁住房的建设用地以划拨方式供应；其他方式投资建设公共租赁住房的建设用地可采取出让、租赁、作价入股等方式有偿使用。采取租赁方式的，可按年缴纳土地租金。

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。

第十三条 在商品住房开发及“三旧”改造项目中配套建设公共租赁住房，住建、自然资源部门应当在建设项目用地出让条件中，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、建设标准、房屋权属等事项，并在土地出让合同中约定。房地产开发企业未按规定配套建设公共租赁住房的，应当依法承担相应违约责任。

第十四条 对公共租赁住房建设筹集、经营管理所涉及的城镇土地使用税、印花稅、契稅、土地增值稅、房產稅、增值稅、個人所得稅等，以及城市基礎設施配套費等政府性基金、行政事業性收費，按規定落實優惠政策。

第十五条 新建的公共租赁住房，單套建築面積嚴格控制在60平方米以下，以40~50平方米為主。戶型包括單間、一室戶和兩室戶。以集體宿舍形式建設的公共租赁住房，應滿足宿舍建築設計規範的有關規定。非新建方式籌集的公共租赁住房，要堅持適用、滿足基本住房需求原則。

新建公共租赁住房，可以根據承租對象的居住和生活需要，同步建設相應配套設施、生活服務用房和管理用房，並實施物業管理。

第十六条 公共租赁住房按照“經濟、節能、環保”原則進行簡易裝修，配置必要的生活設施。

公共租赁住房工程項目的驗收和保修，按照國家有關規定執行。

第十七条 公共租赁住房着重解決規定對象的階段性居住困難，滿足基本居住需求，定向出租，只租不售，循環使用。

公共租赁住房建設實行“誰投資、誰受益”原則，房屋性質登記為公共租赁住房。在公共租赁住房性質不變的前提下，投資者權益可以依法轉讓。

第三章 申請審核

第十八条 申请公共租赁住房的对象主要包括：

- （一）城镇低保住房困难家庭；
- （二）城镇中等偏下收入住房困难家庭；
- （三）新就业职工；
- （四）有稳定职业的外来务工人员。

新引进高素质人才、军转干部、城镇复员军人、见义勇为人员、拆迁安置家庭的住房保障问题，其他文件有特别规定的，从其规定。

第十九条 申请公共租赁住房的，申请人及共同申请人在申请之日前5年内没有出售或赠与房产，且申请时未享受其他住房优惠政策。

申请人及其家庭成员患有重大疾病出售房产用于治病的，不受前款规定的限制。

第二十条 申请公共租赁住房原则上以家庭为申请单位，申请公共租赁住房的家庭，应当指定一名具有完全民事行为能力的家庭成员为申请人，其他共同居住的家庭成员作为共同申请人。

未成年人的法定监护人未履行监护职责的，与其共同居住的亲属可作为申请人。

无民事行为能力或患有精神疾病的成年人，由其监护人代为申请。监护人未共同居住的，原则上不安排实物配租，发放租赁补贴。

- （一）城镇低保住房困难家庭，应当同时具备下列条件：

1. 申请人及共同申请的家庭成员具有本县申请辖区城镇户籍，并在本辖区常住；

2. 属于大埔县民政部门认定的低保家庭；

3. 申请人及共同申请人无自有住房，或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米。

（二）城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应当同时具备下列条件：

1. 申请人具有本县申请辖区城镇户籍，并在本辖区常住；申请人的配偶或子女非本县申请辖区城镇户籍，但随申请人一起生活居住的，可以作为共同申请家庭成员；

2. 家庭人均年收入低于大埔县上年度城镇居民人均可支配收入的 70%；

3. 申请人及共同申请人无自有住房，或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米。

（三）新就业职工申请公共租赁住房，应当同时具备下列条件：

1. 经本县人力资源和社会保障部门招聘录用、办理正式手续的机关、企事业单位干部职工；

2. 已与申请辖区用人单位签订 3 年以上劳动（聘用）合同；

3. 申请前连续 6 个月在本县缴纳了养老保险费；

4. 申请人及共同申请人在就业所在地无房，或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米。

(四) 外来务工人员申请公共租赁住房，应当同时具备下列条件：

1. 已与申请辖区用人单位签订3年以上劳动合同，有稳定工作和收入来源；

2. 申请前连续6个月在本县缴纳了养老保险费；

3. 申请人及共同申请人在就业所在地无房，或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于15平方米。

第二十一条 申请人申请公共租赁住房，应当按照规定提交申请材料，并对提供的材料真实性负责。

申请公共租赁住房所需提交材料目录，由县住房保障主管部门按照方便群众办事的原则另行规定，并向社会公布。

第二十二条 城镇居民人均可支配收入和家庭资产净值标准由县政府确定后向社会公布。

第二十三条 申请、审核公共租赁住房按照下列程序办理：

(一) 申请公共租赁住房由申请人向户籍所在社区居委会提出。

申请人可通过线下服务窗口或网上办事大厅申请公共租赁住房。

(二) 社区居委会受理公共租赁住房申请后，应当对申请人的户籍、家庭收入、财产、住房状况等情况进行初审，并将初审情况报送县住房保障主管部门审核。

通过网上办事大厅受理的公共租赁住房申请，由承办单位转

送社区居委会进行核实、初审。

（三）县住房保障主管部门应将通过初审的低保家庭名单及相关材料转送县民政部门，由其对申请人家庭的收入、财产等条件进行审核，并将审核结果在5个工作日内反馈县住房保障主管部门。县住房保障主管部门对申请人的住房状况进行审核。

（四）县住房保障主管部门可以通过入户调查、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、市场监管、政务服务数据管理、税务、社保、住房公积金管理等部门根据各自职责，依法提供相关政务数据或出具申请人有关财产证明。

（五）公共租赁住房申请的审核结果，由县住房保障主管部门通过门户网站予以公示，公示期不少于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。县住房保障主管部门会同相关单位对异议进行核实，在10个工作日内公布核实结果。

拒不配合审查、经审查不合格或者公示期内有异议经核实成立的，由社区居委会退回申请，并书面说明理由。

第四章 轮候配租

第二十四条 县住房保障主管部门应当建立公共租赁住房轮候册，将经审核符合条件的公共租赁住房申请人按照审核公示通过的时间确定轮候顺序，列入轮候册，并将轮候信息在大埔县政

府网站公开。轮候时间原则上为 2 年，最长不超过 3 年。

第二十五条 公共租赁住房的实物配租轮候排序，按照列入轮候册时间的先后以及是否属于优先保障家庭等因素确定，具体排序为：

（一）低保家庭、见义勇为人员、二级以上（含二级）残疾人员、复转军人、单亲家庭、消防救援人员以及享受国家定期抚恤补助的优抚对象等优先保障家庭；

（二）上年度未获保障家庭；

（三）本年度通过审核的其他家庭。

同一保障次序中，多人口家庭优先配租。

轮候 2 年未获得实物配租的家庭，应当在第 3 年予以实物配租，但放弃实物配租的除外。

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，优先给予实物配租。

第二十六条 轮候期间，申请人由于家庭成员、户籍、收入、财产及住房等情况发生变化，应当在情况发生变化之日起 30 日内如实向县住房保障主管部门申报。经审核，申请人不再符合规定条件的，县住房保障主管部门应当取消其轮候资格。

第二十七条 申请人有下列情形之一的，视同放弃配租资格，重新轮候：

（一）已选定房源但未在规定时间内签订租赁合同的；

（二）其他放弃配租资格的情形。

城镇中等偏下收入住房困难家庭两次放弃实物配租的，采取租赁补贴方式予以保障；其他申请人从第二次放弃实物配租之日起重新开始申请。

第五章 后续管理

第二十八条 公共租赁住房租赁实行合同管理，租赁合同应当明确房屋地址、用途、面积、结构、附属设施和设备、使用要求、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，按时缴交租金及水、电、物业管理等相关费用。公共租赁住房租赁合同期限为3年。

第二十九条 承租人享有按合同约定租赁期限使用公租房的权利，承租期间不得对房屋进行装修，并负有及时维护、合理使用的责任。因使用不当造成房屋或生活配套设施损坏的，应当赔偿；因过失造成责任事故的，应当承担相应的法律责任。

第三十条 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得转租、出借、空置、私自调换，不得用于从事其他经营活动。

第三十一条 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，按照不高于同期、同区域、同类型普通商品住房平均租金的80%和住房困难群体的收入水平分层次确定。

租金的具体标准由县住房保障管理部门会同县发改部门确定，实行动态调整，并报县政府批准后及时向社会公布。

第三十二条 公共租赁住房租赁合同期满需要续期的，申请人应当在期满 3 个月前提出延续申请，经审核仍符合规定条件的，重新签订租赁合同；不再符合规定条件的，在合同期满之日收回公共租赁住房。

第三十三条 有下列情形之一的，保障对象可申请公共租赁住房调换：

（一）房屋出现质量问题短时间内无法解决，严重影响居住的；

（二）因住房无电梯且楼层较高，申请人或共同申请人一至二级肢体残疾、行动不便的；

（三）患有重大疾病需要就近治疗等特殊情况的。

第三十四条 因工作生活需要，保障对象之间协商达成互换意向的，可申请公共租赁住房互换。

第三十五条 申请家庭所持有的公共租赁住房租赁合同期限不少于 1 年，申请家庭成功调换互换后，三年内不得再次申请。对符合公共租赁住房调换和互换条件的，县住房保障部门按规定程序予以办理。

房屋出现质量问题且严重影响居住安全的，应当及时调换。

第三十六条 承租人在租赁期间通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房，以及家庭的户籍、人口、收入、资产、工作等情况发生变化，不再符合公共租赁住房保障条件时，应当及时向住房保障管理机构报告并退出。

第三十七条 住房保障管理部门将不定期通过入户巡查、邻里访问、单位征询等方式对公租房入住情况进行检查，承租人应主动给予配合。对发现违反公租房的租住行为，住房保障管理部门对其记入住房不良信用记录，并作出相应处理。

第三十八条 在入户巡查中，发生承租人外出导致无法进行检查的，住房保障管理部门将电话约请承租人在规定时间到指定地点进行约谈。未按时约谈或留存电话无法联系约谈的将作为恶意闲置公租房记入住房不良信用记录。

第三十九条 住房保障管理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和监督，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职工和外来务工人员所在单位应积极协同当地住房保障管理部门和运营管理机构做好日常管理工作，承租人工作单位发生变动的，所在单位应及时告知运营管理机构。

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、监督管理制度以及人口、户籍、计生服务的综合协作管理制度。住房保障管理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，对违反公租房管理规定的，全部记入电脑管理系统的住房不良信用记录，列入住房保障黑名单，并根据相关规定作出相应处理。

第四十二条 加强公共租赁住房的社会服务和管理。公安、计生、住房保障管理等部门应会同各镇人民政府、丰溪林场、社区居委会共同加强对公共租赁住房居住群体的人口、治安、计生等服务管理。

第六章 法律责任

第四十三条 公共租赁住房申请人、承租人有下列行为之一的，住房保障管理部门对其记入住房不良信用记录，2年内不得再次申请，并作出如下相应处理：

（一）申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，驳回申请；

（二）承租人家庭的户籍、人口、收入、资产、住房、工作等情况发生变化，不再符合公租房保障条件，未主动报告提出退出的，责令退出；

（三）无正当理由累计6个月以上未缴纳租金、物业管理服务费用及其他费用，经催告后仍不缴纳的，解除合同并责令退出，收回公共租赁住房；

（四）租住期间拖欠水电费、电视费等生活日常缴费被相关部门追查拒不缴交的，解除合同并责令退出，收回公共租赁住房；

（五）合同到期未续约或申请续约经审核不符合条件应退出而拒不退出的，责令退出；

（六）违反公共租赁住房其他管理规定的。

第四十四条 公共租赁住房轮候人、承租人有下列行为之一的，住房保障管理部门依照《公共租赁住房管理办法》，对其记入住房不良信用记录，处以1000元以下罚款、5年内不得再次申请，并作出如下相应处理：

（一）申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料，以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令退出；

（二）转租、转借他人使用，擅自调换，改变公租房用途，在房内从事违法活动，破坏或擅自装修公租房拒不恢复原状的，责令退出；有违法所得的，处以违法所得3倍以下但不超过3万元的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任；

（三）无正当理由连续6个月以上闲置公租房且2次约谈不到位和不配合安全检查的，责令退出；

第四十五条 承租人退出公共租赁住房但暂时无法退出的，经住房保障管理部门批准可给予6个月的过渡期，租金按同区域同类型住房的市场租金标准收取，过渡期从解除公共租赁住房合同之日起计算。

第四十六条 承租人以不正当手段骗取公共租赁住房的，其责令退出前的房租按同区域同类住房的市场标准收取，房租差额从始租日算起。

第四十七条 住房保障管理部门应当责令其退出，承租人拒不退出的，可依法申请人民法院强制执行，承租人自退回公租房之日起5年内不得再次申请。承租人拖欠的租金和其他费用，可以通报其所在单位，并从其工资收入中直接划扣。承租人为国家机关、事业单位或国有企业工作人员的，可以一并提请所在单位进行纪律处分或行政监察机关依纪依规对其进行责任追究。在发出责令退出通知日起至法院强制执行退出期间的租金按市场房租2倍计收。

第四十八条 国家机关、事业单位及运营单位工作人员在公共租赁住房建设、筹集、审核、租赁、管理等工作中，存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等违法违规行为的，由所在单位进行纪律处分或行政监察机关依纪依规对其进行责任追究；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第四十九条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。如有违反应责令限期改正，记入房地产经纪信用档案，并依照《房地产经纪管理办法》，对房地产经纪人员，处以1万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元以下罚款。

第七章 附 则

第五十条 本实施细则所称的本县申请辖区城镇户籍是指湖寮镇下辖 4 个社区（福坪社区、城北社区、城东社区、城西社区）和茶阳镇（茶阳社区）。

第五十一条 本实施细则自印发之日起施行。

第五十二条 本实施细则由大埔县公有房屋和保障性住房服务中心负责解释。