

江门市人民政府文件

江府〔2019〕32号

江门市人民政府关于印发《江门市公共租赁住房管理实施细则》的通知

各市（区）人民政府，市有关单位：

《江门市公共租赁住房管理实施细则》业经市政府十五届七十三次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。



江门市公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为加强我市公共租赁住房管理，规范运营与使用，完善市区住房保障体系，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）等有关规定，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于本市行政区域内公共租赁住房的规划与建设、申请与审核、分配、租赁、使用与退出等监督管理工作。

第三条 本实施细则所称公共租赁住房，是指由政府投资、统筹建设或由政府提供政策支持，其他各类主体投资建设或通过其他方式筹集，纳入政府统一管理的限定建设标准、租金水平、供应对象的保障性住房。

第四条 本市公共租赁住房建设、管理应当遵循政府主导、社会参与、以需定建、适度保障、公开、公平、公正的原则。

第五条 公共租赁住房着重解决保障对象的阶段性居住困难，根据申请人家庭的人口规模分配、租赁不同面积的套型住房，满足基本居住需求，定向出租，只租不售，超标退出，循环使用，规范管理。

第六条 市住房保障主管部门负责全市公共租赁住房的组织督导和协调工作，负责制定全市保障性住房发展规划，建立公共租赁住房信息管理系统。县级住房保障主管部门负责本辖区公共租赁住房的规划和建设，保障对象资格审核和年审，房屋分配和租赁等管理工作。

县级以上住房保障主管部门负责确定公共租赁住房租金标准，并结合市场租金适时调整。

财政主管部门负责筹集公共租赁住房建设管理资金和年度预算管理；民政主管部门负责核实低保家庭等困难家庭的收入情况；退役军人主管部门负责核实转业复员退伍军人、军烈属等住房困难群体的资格；公安机关负责核实申请对象及其家庭成员拥有机动车辆权属情况；人力资源和社会保障主管部门负责核实申请对象及其家庭成员缴交社会保险费情况；税务机关负责核实申请对象及其家庭成员纳税情况；市场监督管理部门负责核实申请对象及其家庭成员的商事登记情况。

镇人民政府或者街道办事处应当协助有关部门，做好公共租赁住房管理相关工作。

第二章 规划、建设与房源筹集

第七条 县级以上人民政府应当将公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，并根据需求制定住房保障土地储备计划，确保用地供应。

县级以上人民政府根据上级下达的指标任务，结合本市的经济
发展、房价水平和公共租赁住房的供求情况，组织编制公共租
赁住房保障规划和年度计划。

第八条 公共租赁住房来源：

（一）政府投资建设、购买、租赁或者依法收回、回购、没
收的住房；

（二）政府委托企业或者其他组织建设、配套建设的住房，
企业或者其他组织按照与政府约定建设、配套建设的住房；

（三）单位自筹建设的住房；

（四）产业园区集中配套建设的住房；

（五）社会赠予政府的住房；

（六）其他途径筹集的住房。

第九条 新建的成套公共租赁住房，坚持户型合理、功能齐
全、质量优良、绿色环保的原则，单套建筑面积控制在 60 平方米
以下。

第十条 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）当地财政年度预算安排的资金；

（三）提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值
收益余额；

（四）每年提取土地出让净收益一定比例的资金；

（五）通过创新投融资方式和公积金贷款筹集的资金；

（六）出租公共租赁住房及配套设施回收的资金；

(七) 经政府批准可纳入公共租赁住房筹集使用范围的其他资金。

第十一条 公共租赁住房建设按照国家现行有关规定免收各项行政事业性收费和政府性基金；依法落实国家现行的税收优惠政策。

第十二条 公共租赁住房应当在不动产登记簿和不动产权属证书上载明公共租赁住房性质。

第三章 申请与审核

第十三条 公共租赁住房区分不同对象实行分类保障，保障对象主要是城镇中等偏低收入住房困难家庭、新就业职工、符合保障条件的外来务工人员及环卫工人、公交车司机等从事社会公益服务性特殊行业人员。

符合下列条件的住房保障对象可申请公共租赁住房：

- (一) 在本地无住房或者住房面积低于规定标准；
- (二) 收入、财产低于规定标准。

符合低收入条件的保障对象除按前款规定执行外，在房源不足的情况下，可申请租赁补贴，解决基本居住需求。

保障对象资格标准由公共租赁住房所在地住房保障主管部门根据实际情况制定，适时调整，报同级人民政府批准后向社会公布实施。

第十四条 公共租赁住房的申请人向户籍或者就业所在地镇人民政府或者街道办事处提出申请。

以家庭为申请单位的，应确定一名符合申请条件且具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，申请人与共同申请人之间必须有法定的赡养、抚养或扶养关系并共同生活。

申请人不具备完全民事行为能力的，须由其监护人代为提出申请。

第十五条 申请公共租赁住房应提交的材料包括：

- （一）公共租赁住房申请审批表；
- （二）申请人及共同申请家庭成员身份户籍状况；
- （三）收入状况；
- （四）住房状况；
- （五）家庭资产申报表；
- （六）诚信承诺书；

申请公共租赁住房需要提交的材料由住房保障主管部门公布公共租赁住房申请资料清单或受理通告。

申请人及其共同申请的家庭成员按本实施细则的规定提供申请材料，并对申请材料的真实性负责。

第十六条 公共租赁住房申请受理后，由住房保障主管部门会同民政等有关部门审核并向社会公示。

第四章 轮候与分配

第十七条 公共租赁住房实行轮候分配，在轮候期间，申请人和共同申请人的户籍、收入、财产和住房等情况发生变动的，申请人应主动向原受理单位申报。申请人因情况发生变化不再符合规定条件的，受理单位应取消其公共租赁住房轮候资格，并书面告知。

轮候时间超过 3 年的，受理单位应对申请人是否符合规定的相关资料重新审核，申请人应予以配合。经审核，申请人仍然符合规定条件的，其原轮候次序不变；申请人因情况发生变化不再符合规定条件的，受理单位应取消其公共租赁住房轮候资格，并书面告知。

第十八条 符合条件的申请人取得公共租赁住房轮候资格，登记为轮候对象，县级住房保障主管部门应建立轮候登记册，在市住房保障网站进行公示。以下情况依次序拥有轮候优先权或不受轮候限制：

（一）轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、复退军人、孤寡老人、中重度残疾人员、单亲妇女家庭、一户多残家庭等特殊保障对象，按照上述次序从现有公共租赁住房房源中优先选房，同类人员的选房次序按资格公示先后排列；

（二）依法被政府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，按照国家 and 省有关规定优先给予住房保障；

(三) 单位自主建设、产业园集中配套建设的公共租赁住房，筹建单位和产业园内部的企业员工（个人）享有优先配租权利。该类型保障房的分配和管理由保障房项目投资单位实施，并将租赁住房名单、相关租赁情况等向同级住房保障主管部门报备；

(四) 在房源不足时抽中轮候号的申请人，在有相应空置房源时，按轮候号的顺序直接配租入住。

以上符合条件的优先配租对象只能享受一次优先配租权利。

第十九条 公共租赁住房的分配，应按照以下程序办理：

(一) 住房保障主管部门根据房源、轮候对象制定分配方案，并向社会公示；

(二) 在公共租赁住房进行分配 5 日前向轮候对象发出租赁分配通知书，告知分配时间、地点以及拟分配的房源地址；

(三) 公共租赁住房的分配必须做到公平、公开、公正，以公开摇号或电子系统摇号等方式进行，分配后公示结果；

(四) 轮候对象通过摇号方式选房并确定房号后，在规定期限内签署租赁确认书。

第二十条 公共租赁住房分配后，申请人凭租赁确认书及相关证件与公共租赁住房管理部门签订书面租赁合同。租赁合同应包括以下内容：

(一) 合同当事人的姓名或名称；

(二) 房屋的公安门牌号码、用途、面积、结构、室内设施和设备以及使用要求；

(三) 租赁期限、租金数额和支付方式；

- (四) 房屋维修责任；
- (五) 物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳责任；
- (六) 退回公共租赁住房的相关条约；
- (七) 承租人已租住公房的，应于签订公共租赁住房租赁合同 30 日内退出原租住公房。
- (八) 违约责任及争议解决办法；
- (九) 其他应当约定的事项。

第二十一条 除不可抗力外，轮候对象发生以下情况之一的，视同放弃住房保障的权利。再次申请的，应当重新轮候：

- (一) 未按住房保障部门规定的时间、地点参加选房的。
- (二) 参加选房但拒绝选定住房的。
- (三) 已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的。
- (四) 其它放弃配租权利的情况。

第二十二条 公共租赁住房租赁合同期限一般为 3 年。住房保障主管部门每 3 年核查一次保障对象有关情况，对低收入条件保障对象每年核查一次。

第五章 租金标准与租赁补贴

第二十三条 公共租赁住房的租金按套型建筑面积计收。按照家庭收入情况，实行差别化租金，采取租金减免方式分档计租。租金具体标准由住房保障主管部门提出意见，报同级政府批准后公布执行。

承租人的家庭人均住房（含自有产权房屋）建筑面积超过同期县级人民政府公布的住房保障面积标准的，差额面积部分按照房屋所在地房屋租金市场参考价全额计收。

第二十四条 政府投资的公共租赁住房的租金收入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，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

第二十五条 住房保障主管部门应根据当地的人均保障建筑面积、家庭人口、补贴标准、收入水平、区域因素、低保标准、物价指数等因素制定租赁补贴标准并适时调整。

符合低收入条件的保障对象，已承租公共租赁住房的，其租赁补贴直接在租金中予以扣减；因所需房源不足未能承租公共租赁住房的，其租赁补贴可申请直接发放，并签订租赁补贴协议。

低收入条件和具体补贴办法由县级人民政府确定。

第二十六条 租赁补贴应按照以下程序发放：

（一）住房保障主管部门核定申请人符合租赁补贴发放条件的，向申请人发出《办理租赁住房补贴的通知》；

（二）申请人自收到通知之日起 30 日内向住房保障主管部门提交租赁合同或租赁补贴协议办理租赁补贴申请和备案手续。

住房保障主管部门应当定期核查租赁补贴发放对象的有关情况，对不再符合保障条件的，发出书面通知并停止发放租赁补贴。

第六章 使用与退出

第二十七条 承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，承租人应当负责修复或承担赔偿责任。

第二十八条 公共租赁住房实施物业管理的，承租人应当与物业管理服务单位签订物业管理服务合同，并由承租人支付相关物业管理费用。

第二十九条 公共租赁住房承租人，如租赁合同或租赁补贴协议期满需申请续约的，应在租赁合同或租赁补贴协议期满 3 个月前向原申请部门提出申请，并如实申报家庭人口、收入、住房、财产等变动情况。相关部门按照本实施细则第十五条的规定及下列程序办理。

（一）经审核仍符合公共租赁住房租赁资格的，由住房保障主管部门与承租人重新签订租赁合同或租赁补贴协议。

（二）经审核不再符合公共租赁住房租赁资格的，承租人应当自收到书面通知之日起 30 日内结清有关费用并腾退。有正当理由暂时无法腾退的，给予最长不超过 6 个月的延长租住期，延长期内租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价计收；无正当理由逾期不腾退并拒不执行的，依法申请人民法院强制执行并按照房屋所在地房屋租金市场参考价的 2 倍计收。

（三）新就业职工、外来务工人员、青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机等因工作调整离开原工作单位的，原用人单

位及其本人须及时向所在地的住房保障主管部门申报。申报后给予原承租人不超过 6 个月的延长租住期，并由原承租人携带与市区新就业单位签订的劳动（聘用）合同、新就业单位为申请人出具的购买社会保险的资料复印件以及本人收入状况等资料到住房保障部门办理续约手续。延长期满未能办理续约手续的，住房保障主管部门收回原租住的公共租赁住房。延长期满后仍不腾退的，租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的 2 倍计收。

第三十条 承租人有下列情形之一的，应当按照合同约定支付违约金，住房保障主管部门应当根据合同约定或者法定情形，解除合同并收回公共租赁住房：

（一）无正当理由连续 6 个月以上未在公共租赁住房内居住的；

（二）无正当理由连续 2 个月或者累计 6 个月以上未缴纳租金的；

（三）擅自互换、出借、转租、抵押公共租赁住房的；

（四）将公共租赁住房用于经营性用途或者改变使用功能的；

（五）因故意或重大过失，造成租赁的公共租赁住房严重损毁的；

（六）存款、股票基金等资产价值超过规定数额或者经审核不再符合保障条件的；

（七）法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

第七章 监督与责任

第三十一条 住房保障主管部门会同民政、公安等有关部门采取定期走访、抽查等方式，加强对公共租赁住房承租人的监督检查，及时掌握承租人的人口、收入及住房、财产变动等有关情况，对认定不再符合公共租赁住房保障资格的可提前解约。

第三十二条 住房保障主管部门应加强公共租赁住房相关信息档案管理及信息公开工作，建立公共租赁住房建设项目档案、房源信息档案和保障对象档案，完善信息公开制度。

第三十三条 住房保障主管部门实施监督检查，有权采取以下措施：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，并要求对与核查事项相关的情况作出说明、提供相关证明材料；

（二）依法检查住房使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象与住房保障工作相关的资料，了解公共租赁住房住户家庭成员、家庭收入和财产状况；

（四）对违反住房保障相关法律、法规、规章规定的行为予以制止并责令改正。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与住房保障有关的资料。

住房保障主管部门及其工作人员，对工作中知悉的公民个人信息应当保密，但按照规定应当予以公示的个人信息除外。

第三十四条 住房保障主管部门应当建立信用管理黑名单公示制度，对以下违法或违约行为定期于住房保障网公示：

（一）以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房，并受到行政处罚的；

（二）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

（三）改变所承租公共租赁住房用途、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）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

（五）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（六）违反其他法律法规行为的。

承租人有前款所述行为，住房保障主管部门按照有关规定收回公共租赁住房。承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十五条 用人单位为申请人申请公共租赁住房出具虚假证明材料的，依法追究责任单位及其相关责任人的法律责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十六条 承租人违反本实施细则有关规定，按照《公共租赁住房管理办法》、《广东省城镇住房保障办法》等有关规定处理。

第三十七条 住房保障主管部门、其他相关职能部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中有下列行为之一的，由任免机关或监察机关按照管理权限依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一) 滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守；
- (二) 挪用、截留或者私分住房保障资金的；

第八章 附 则

第三十八条 各市（区）可参照本实施细则制定本辖区的公共租赁住房管理办法，在满足本实施细则规定的保障对象住房需求的基础上，可扩大公共租赁住房保障范围。

社会力量投资建设的公共租赁住房可参照本实施细则执行。

第三十九条 本实施细则与国家、省今后颁布的政策有抵触的，以国家、省的相关政策规定为准。

第四十条 本实施细则自 2019 年 12 月 1 日起施行，有效期 5 年。

公开方式：主动公开

抄送：市纪委监委，市委有关部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

江门市人民政府办公室秘书科

2019年10月18日印发
