

恩平市人民政府办公室文件

恩府办〔2021〕93号

关于印发恩平市公共租赁住房管理 暂行办法的通知

各镇人民政府（街道办事处）、市有关单位：

《恩平市公共租赁住房管理暂行办法》业经市政府十六届159次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。实施中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。

恩平市人民政府办公室

2021年8月3日

恩平市公共租赁住房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为加强我市公共租赁住房管理，规范运营和使用，完善住房保障体系，根据《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）、《关于做好公共租赁住房和廉租住房并轨运行有关财政工作的通知》（财综〔2014〕11号）、《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）、《江门市公共租赁住房管理实施细则》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 恩平市范围内公共租赁住房的规划和建设、房源筹集、保障对象资格审核、房屋分配和租赁等管理、监督工作均适用本办法。

第三条 公共租赁住房是指由政府投资、统筹建设或政府提供政策支持，其他各类主体投资建设，纳入政府统一管理的限定套型面积、租金标准、供应对象的保障性住房。本办法所称的公共租赁住房是指由政府投资、统筹建设的公共租赁住房。

第四条 公共租赁住房的建设实行政府主导、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规定对象的阶段性居住困难，根据申请人家庭的人口规模配租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 新建的成套公共租赁住房，坚持户型小、功能齐、配套好、质量高、安全可靠的原则，单套建筑面积以 40 平方米左右为主，严格控制在 60 平方米以下。

第七条 市住房和城乡建设局是我市住房保障工作管理部门。主要负责全市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。

市财政局负责筹集公共租赁住房建设管理资金和年度预算管理；市民政局负责核实低保家庭等困难家庭的收入情况；市退役军人事务局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；市公安局负责核实申请对象及其家庭成员拥有机动车辆权属情况；市人力资源和社会保障局负责核实申请对象及其家庭成员缴交社会保险费情况；市税务局负责核实申请对象及其家庭成员纳税情况；市市场监督管理局负责核实申请对象及其家庭成员的商事登记情况。

各镇人民政府（街道办事处）应当协助做好公共租赁住房管理相关工作。

第二章 房源筹集

第八条 我市公共租赁住房保障规划和年度计划由市政府根据本市的经济水平、房价水平和公共租赁住房的供求情况编制和公布。

第九条 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。

第十条 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。

第十一条 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。

第十二条 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；依法落实国家现行有效的税收优惠政策。

第十三条 公共租赁住房建设实行“谁投资，谁所有”（在土地出让时有前置条件的除外），并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。

第十四条 新的公共租赁住房交付使用前，建设单位应当按照环保、节能、经济适用的原则完成室内装饰装修。承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意。

第三章 保障对象

第十五条 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。

第十六条 城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工、外来务工人员、环卫工人、公交司机等从事社会公益服务性特殊行业人员分别符合下列条件的，可以申请公共租赁住房。

(一) 同时具备下列条件的城镇中等偏下收入住房困难家

庭，可以申请公共租赁住房：

1. 申请人及共同申请的家庭成员具有本市城镇非农业户籍，并在本市区工作或居住。

2. 家庭年人均可支配收入低于上年度本市城镇人均可支配收入的 80%。

3. 家庭财产净值符合市政府公布的标准。

4. 在本市城镇无自有住房，或虽有自有住房但家庭人均住房建筑面积低于同期政府公布的住房保障面积标准。

5. 未享受住房货币补贴政策、政府购房优惠政策（包括经济适用住房、限价商品住房等）。

（二）同时具备下列条件的新就业职工，可以申请公共租赁住房：

1. 具有本市城镇居民非农业户口。

2. 从初次就业起计，工作 3 年以内。

3. 人均可支配收入低于上年度本市城镇人均可支配收入的 80%。

4. 申请人及其家庭在本市城镇无自有住房，或虽有自有住房但家庭人均住房建筑面积低于同期政府公布的住房保障面积标准。

5. 在本市工作满 3 个月并与本市用人单位签订了劳动（聘用）合同，已购买社会保险 3 个月以上。

（三）同时具备下列条件的外来务工人员可以申请公共租赁

住房：

1. 持有本市城镇居住证或具有本市农业户口。

2. 人均可支配收入低于上年度本市城镇人均可支配收入的80%。

3. 申请人及其家庭在本市城镇无自有住房，或虽有自有住房但家庭人均住房建筑面积低于同期政府公布的住房保障面积标准。

4. 在本市工作并与本市用人单位签订了劳动（聘用）合同并购买社会保险。

其中，符合上述第1、3、4点的外来务工人员和本市农业户籍进城务工人员，只限于工作企业所在地以集体宿舍形式建设的公共租赁住房。

（四）同时具备下列条件的人员，可以申请公共租赁住房：

1. 青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机；

2. 教师、医生的年龄在35周岁以下；

3. 家庭月人均可支配收入低于政府公布标准；

4. 在本市区无自有住房，或虽有自有住房但家庭人均住房建筑面积15平方米以下；

5. 持有现用人单位出具的工作证明或劳动（聘用）合同。

第四章 申请与审核

第十七条 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。

第十八条 城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工、外来务工人员 and 环卫工人、公交司机等从事社会公益服务性特殊行业人员申请公共租赁住房按照规定提供申请资料，并对申请材料的真实性负责。

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应提交下列材料：

1. 恩平市公共租赁住房租赁申请表；
2. 申请人及共同申请人居民身份证、户口簿和结（离）结婚证复印件；
3. 申请人及共同申请人收入证明；
4. 申请人家庭财产净值申报表；
5. 住房状况证明：自有住房的提供房产证复印件或购房合同复印件；租住住房的提供房屋租赁合同（不含同一户籍有赡养、抚养和扶养关系的租住、借住关系）；借用住房的，提供户主与借用人的借用关系证明。
6. 诚信承诺书。

(二) 新就业职工申请公共租赁住房，应提交下列材料：

1. 恩平市公共租赁住房租赁申请表；
2. 申请人居民身份证及户口簿复印件，已婚的应同时提供婚姻状况证明；
3. 申请人收入证明；
4. 申请人及其家庭在本市范围内的住房状况证明(提交办法参照本条第(一)款第5项)；
5. 申请人与本市用人单位签订的1年以上劳动(聘用)合同复印件；
6. 就业单位为申请人在本市缴纳3个月以上社会保险费的资料复印件；
7. 诚信承诺书；
8. 如有共同申请人的，一并提交共同申请人的上述材料。

(三) 外来务工人员申请公共租赁住房，应提交下列材料：

1. 恩平市公共租赁住房租赁申请表；
2. 申请人居民身份证及居住证或户口簿复印件；
3. 申请人收入证明；
4. 申请人及其家庭在本市范围内的住房状况证明(提交办法参照本条第(一)款第5项)；
5. 申请人与本市用人单位签订的劳动(聘用)合同复印件；
6. 就业单位为申请人在本市缴纳社会保险费的资料复印件；
7. 如有共同申请人的，一并提交共同申请人的上述材料；

8. 诚信承诺书;

其中,外来务工人员申请工作企业所在地的集体宿舍形式公共租赁住房的,需提交上述第1、2、5、6、8项申请材料。

(四)青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机申请公共租赁住房,应提交下列材料:

1. 恩平市公共租赁住房租赁申请表;

2. 申请人居民身份证及居住证或户口簿复印件,已婚的应同时提供婚姻状况证明;

3. 申请人收入证明;

4. 申请人及其家庭在本市范围内的住房状况证明(提交办法参照本条第(一)款第5项);

5. 申请人与本市用人单位签订的劳动(聘用)合同复印件;

6. 诚信承诺书;

7. 如有共同申请人的,一并提交共同申请人的上述材料。

第十九条 公共租赁住房的申请和审核,应按照以下程序办理:

(一)领表:由申请人凭户口簿、身份证向户籍或就业所在街道办事处或镇人民政府领取《恩平市公共租赁住房租赁申请表》(以下简称申请表)。

(二)申请:申请人如实填写申请表,并向户籍或就业所在街道办事处或镇人民政府提交申请表和相关资料。

(三)初审:由申请人户籍或就业所在街道办事处或镇人民

政府受理和初审，并提出初审结果报送市住房和城乡建设局。

(四)审核(复审):市住房和城乡建设局可以通过入户调查、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住房、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，依法向市住房和城乡建设局出具有关财产证明。

(五)公示: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，在办公场所并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退回申请，并书面说明理由。

第五章 轮候与分配

第二十条 公共租赁住房实物配租实行轮候分配。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条件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，取消资格，并书面告知。

第二十一条 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，按照国家和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。

第二十二条 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。

第六章 租赁及租金管理

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 公共租赁住房租赁合同期限一般为 3 年, 租赁资格每 3 年审核一次。其中, 对符合廉租资格保障条件的保障对象的住房租赁合同期限一般为 1 年, 租赁资格每年审核一次。

第二十六条 公共租赁住房的租金按照套型建筑面积计收, 具体标准为:

(一) 符合廉租资格申请条件的申请人, 租金按廉租资格租金标准计收。

(二) 年人均可支配收入低于市政府公布标准 60% 的申请人, 租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的 60% 计收。

(三) 年人均可支配收入为市政府公布标准 60% - 70% 的申请人, 租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的 70% 计收。

(四) 年人均可支配收入为市政府公布标准 70% - 80% 的申请人, 租金按照房屋所在地房屋租金市场参考价的 80% 计收。

(五) 以集体宿舍形式建设的公共租赁住房, 其租金按照房

屋所在地房屋租金市场参考价的 80%确定，承租人的租金按宿舍入住人数（人均住房面积不少于 5 平方米）平均分摊。

人均住房（含自有产权房屋）建筑面积超过同期市政府公布的住房保障面积标准的，差额部分按照房屋所在地房屋租金市场参考价全额计收。

符合廉租资格的住户租金标准和房屋所在地房屋租金市场参考价，由市住房和城乡建设局按照有关规定制定，并报市人民政府批准发布。公共租赁住房租金的计收比例可根据社会经济发展状况、公共租赁住房的建设标准和配套设施、住房保障对象承受能力以及市场房屋租金水平等情况适时进行调整。具体的调整时间和幅度，由市住房和城乡建设局提出意见，报市人民政府批准后公布执行。

第二十七条 公共租赁住房的租金收入，应按照政府非税收入管理规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理，专户储存、专款专用，专项用于偿还公共租赁住房的贷款，以及公共租赁住房的维护、管理等。

第二十八条 承租人应按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，不得损害其他业主和使用人的合法权益。

承租人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。

第二十九条 公共租赁住房小区实施物业管理的，其物业管理费由承租人负担。

第七章 租赁补贴和租金核减

第三十条 租赁住房补贴发放对象为通过公共租赁住房申请资格审核符合廉租保障资格且暂时未分配房源的轮候家庭。如申请人已租住直管公房的，市住房和城乡建设局应采用租金核减方式减收其公租房租金，做到应保尽保。

第三十一条 廉租租赁补贴按照房屋所在地房屋租金市场参考价、廉租租赁资格租金单价、人均住房保障面积和家庭人口确定。其计算方式为：
$$\text{月廉租租赁补贴} = (\text{房屋所在地房屋租金市场参考价} - \text{廉租租赁资格租金单价}) \times \text{人均住房保障面积} \times \text{家庭人口}。$$

人均廉租租赁补贴面积的计算方式为：持本市《低保证》和《低收入家庭证》的家庭按市政府公布的人均住房保障面积确定；非持《低保证》和《低收入家庭证》的家庭按市政府公布的人均住房保障面积与实际人均住房的差额面积（低收入家庭人均租赁住房补贴面积=按市政府公布的人均住房保障面积 - 自有人均住房建筑面积）确定。

家庭人口的计算方式为：以市民政局核定的家庭人数为计发补贴人数，超过5人的按5人计算。

第三十二条 发放廉租租赁补贴按月或按季度均衡核发，年度最后一次核发租赁补贴确保当年12月25日前全部发放到位。

第三十三条 申请租金核减的家庭，凭市住房和城乡建设局

通知，直接到公房管理中心办理公房租金核减手续。月租金核减计算方式为：

未达保障面积的月租金核减=原公房租金 - 廉租租金单价计得租金

已达或超出保障面积的月租金核减=原公房租金 - 保障面积内廉租租金 - 超保障面积部分的公房租金

第八章 续约、退出和责任

第三十四条 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。相关部门按照本办法第十九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。

第三十五条 申请人正在领取租赁住房补贴或正在实施租

金核减期间，如经审核不符合公共租赁住房租赁资格的，立即停止发放租赁住房补贴或停止租金核减。

第三十六条 公共租赁住房承租人主动申请退出公共租赁住房的，应向市住房和城乡建设局提出解除租赁合同的书面申请。按规定退出公共租赁住房的，应保持原租住房屋及附属设施设备完好，并结清各种应由承租人承担的公共服务费用。

第三十七条 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。

第三十八条 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本市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。

第三十九条 市住房和城乡建设局要会同市民政局、公安局、各镇人民政府（街道办事处）等有关部门加强对公共租赁住房承租人的监督检查，并采取定期走访、抽查等方式，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租赁资格的可提前解约。

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。

第四十条 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政府门户网公示：

（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。

第四十一条 用人单位为申请人出具虚假证明申请公共租赁住房的，将依法依规追究相关责任人的法律责任。构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第四十二条 承租人违反本办法有关规定，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。

第四十三条 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；

第九章 附 则

第四十四条 本办法如与国家、省和江门市颁布的政策有抵触的，以国家、省和江门市的相关政策规定为准。

第四十五条 我市人才公寓和由社会力量投资建设的公共租赁住房管理办法另行制定。

第四十六条 本办法自 2021 年 8 月 10 日起施行，有效期 3 年，期限届满后将根据实际情况依法评估修订。原《恩平市公共租赁住房管理暂行办法》（恩府办〔2018〕109 号）同时废止。

公开方式：主动公开

恩平市人民政府办公室人秘股

2021年8月4日印发
