

潮州市人民政府文件

潮府〔2016〕33号

潮州市人民政府关于修订潮州市公共租赁住房管理实施细则的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

为进一步完善我市住房保障体系，加强我市公共租赁住房管理，经市政府 2016 年度第 12 次常务会议讨论通过，决定对《潮州市公共租赁住房管理实施细则》（潮府〔2013〕43 号）进行修订，现将修订后的实施细则印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府

2016 年 8 月 22 日

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2016年8月22日印发

潮州市公共租赁住房管理实施细则

第一章 总则

第一条 为进一步完善我市住房保障体系，加强我市公共租赁住房管理，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》、《广东省城镇住房保障办法》和省政府办公厅《关于加快发展公共租赁住房实施意见》（粤府办〔2010〕65号）等规定和要求，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房的建设、分配和管理等工作，适用本细则。

第三条 本细则所称公共租赁住房，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 住房和城乡建设行政主管部门负责各自行政区域内公共租赁住房的指导和监督工作。租赁房屋管理机构具体负责各自区域内公共租赁住房的日常管理工作。发改、监察、财政、人力资源和社会保障、国土资源、城乡规划、民政、税务、银监和人民银行等有关部门应各司其职、密切配合，协助做好

公共租赁住房相关工作。

第五条 租赁房屋管理机构应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，建立健全公共租赁住房档案管理制度。

第二章 建设管理

第六条 各级人民政府（管委会）应根据住房保障对象申报情况，结合当地财政承受能力，按照分步实施、轮候分配的原则，组织制定公共租赁住房建设规划。

第七条 公共租赁住房的建设用地纳入土地利用年度计划和住房保障年度计划，在申报年度用地指标时单独列出，重点保障，确保供应。

政府投资建设的公共租赁住房项目，建设用地以划拨方式供应。

第八条 公共租赁住房的房源筹集方式主要包括：

- （一）政府投资建设、收购和租赁的住房；
- （二）在商品住房开发以及“三旧”改造中的商品住房项目中按一定比例配套建设的住房；
- （三）廉租住房、经济适用住房按规定改转为公共租赁住房；
- （四）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；
- （五）各类产业园区集中配套建设的职工公寓和集体宿舍；
- （六）企业和其他机构投资建设的住房；

(七) 社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

第九条 政府投资建设的公共租赁住房项目可按城市规划设计要求配建商业服务设施，统一经营管理，租金及其他经营收入按照政府非税收入管理的规定缴入国库，实行收支两条线管理，专项用于公共租赁住房建设和维修、维护。

第十条 政府投资的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、县财政年度预算安排资金；

(三) 土地出让收入按规定比例提取的资金；

(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) 出租公共租赁住房及出租、出售配套设施回收的资金；

(六) 社会捐赠的资金；

(七) 经批准可用于公共租赁住房的其他资金。

公共租赁住房建设资金实行专款专用，不得挪作他用。

第十一条 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的，配建比例和管理方式报经市、县人民政府批准后实施。

城乡规划、国土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。

配建的公共租赁住房应予所在项目统一规划、同时建设、同步配套、同时交付使用。

第十二条 各类企业和投资主体可以独资、集资或股份制的方式在开发区（含工业园区和产业园区，下同）投资建设公共租赁住房。所建公共租赁住房面向用工单位或者开发区就业人员出租，享受公共租赁住房建设和运营的有关优惠政策。

第十三条 在符合城乡规划的前提下，经市、县政府批准，企事业单位可以利用自有存量建设用地或与拥有存量建设用地的单位合作建设公共租赁住房，纳入当地租赁房屋管理机构统一管理，优先向本单位符合条件的职工出租；剩余房源由租赁房屋管理机构调剂安置。

第十四条 农村集体建设用地经批准可建设公共租赁住房。利用农村集体建设用地建设公共租赁住房，其土地所有权和使用权不得改变；房屋应当整体确权，不得分拆确权；房屋只租不售。

第十五条 新建公共租赁住房以满足基本居住需求为原则，应当符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量安全。

新建的成套公共租赁住房，单套建筑面积控制在 60 平方米以下，以 40 平方米左右为主；以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，执行宿舍建筑设计规范，人均住房建筑面积不低于 5 平方米。

第十六条 公共租赁住房建设一律免收各项行政性事业收

费和政府性基金，其建设、购买、运营等环节按照财政部和国家税务总局的规定，享受城镇土地使用税、印花税、契税、土地增值税、营业税、房产税等税收优惠。

第十七条 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”，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 公共租赁住房原则上以家庭为申请单位，每个家庭确定一人为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。申请人与共同申请的家庭成员之间应当具有法定的赡养、抚养或者扶养关系。

孤儿年满 18 周岁后可独立申请公共租赁住房。

第十九条 中等偏下收入住房困难家庭同时具备下列条件的，可以申请公共租赁住房：

（一）申请人及其共同申请的家庭成员具有本市城镇常住户口，并在本市工作或居住；户籍因就学、服兵役迁出本市的，可作为家庭成员共同申请；

（二）家庭年人均收入低于我市上年度城镇居民人均可支配收入的 70%（困难家庭优先保障）；

（三）无自有住房，或自有住房人均建筑面积低于 13 m²（无房家庭优先保障）。

第二十条 有下列情况之一的，不享受公共租赁住房：

（一）已享受廉租住房实物配租或政府购房优惠政策（包括经济适用住房、限价商品住房等）、已购买房改房或已租住公有房屋的家庭；

（二）已由社会福利院收养的或者已入住敬（养）老院；

（三）法律法规规定不得申请公共租赁住房的其他情形。

第二十一条 下列房屋认定为申请家庭的住房：

（一）家庭成员的私有房屋；

（二）家庭成员承租的公有房屋；

（三）现实际居住的父母或子女的房屋；

（四）家庭成员转让或被征收不满 5 年的自有或共有住房（含承租公房）；

（五）待入住的商品房、拆迁安置房、经济适用住房。

第二十二条 新就业人员同时具备下列条件的，可以申请公共租赁住房：

（一）具有大专以上学历；

（二）自毕业的次月起计算，毕业不满 5 年；

（三）已与本地用人单位签订劳动（聘用）合同；

（四）本人及其父母在本市范围内无私有房产且未租住公房。

第二十三条 非本市户籍，但在本市稳定就业 7 年以上，依法签订劳动（聘用）合同的外来务工人员，本人及其配偶、未婚子女在本市没有自有住房的，可以申请公共租赁住房。

第二十四条 各开发区、大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。

第二十五条 公共租赁住房申请人的有关条件和要求，根据国家 and 省的有关规定，结合我市经济社会发展情况可适时调整，由市住房和城乡建设行政主管部门提出并报市政府同意后公布实施。

第二十六条 城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房实行审核公示制度，按照下列程序办理有关手续：

（一）申请公共租赁住房的家庭，应当由申请人向户籍所在地街道办事处（镇人民政府）提出书面申请，并提交下列材料：

- 1、《潮州市公共租赁住房申请表》；
- 2、申请人身份证件、家庭成员户口簿复印件（提供原件核查）；
- 3、家庭人均收入证明；
- 4、住房情况证明；
- 5、对所提交材料真实性负责的承诺书；
- 6、其他需要提供的相关材料。

（二）街道办事处（镇人民政府）应自受理之日起 20 个工作日内，就申请家庭的户口、收入、住房状况等进行全面调查，提出初审意见，并经社区居民委员会组织评议，在社区内公示。公示期限不少于 20 天，经公示无异议或异议不成立的，由街道

办事处（镇人民政府）将申请材料、初审意见和公示情况一并报送当地租赁房屋管理机构。

属廉租住房保障对象的，街道办事处（镇人民政府）应根据廉租住房相关规定，将申请材料、初审意见和公示情况一并报送当地民政部门。民政部门应当自收到上报材料之日起15个工作日内，对申请家庭的收入情况进行审核，并出具意见，将申报材料转交当地租赁房屋管理机构。

（三）租赁房屋管理机构自收到街道办事处（镇政府）或民政部门提交的相关材料之日起20个工作日内，会同有关部门，对申请家庭住房状况、收入情况进行审核，提出审核意见。

对符合申请条件的家庭，应当予以公示，公示期限不少于20天，经公示无异议或异议不成立的，批准申请家庭纳入公共租赁住房保障范围，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开；对不符合条件的，应当通知申请人所在街道办事处（镇人民政府），由街道办事处（镇人民政府）通知申请人并说明理由，申请人对审核结果有异议的，可向租赁房屋管理机构申请复核。

第二十七条 新就业人员、外来务工人员 and 经所在地组织、人社等部门确定的高层次创新创业人才申请公共租赁住房，由所在单位统一向当地租赁房屋管理机构提出书面申请，不受理个人申请。

申请单位申请时应提供以下材料：

（一）《潮州市公共租赁住房申请表》；

- (二)《潮州市公共租赁住房申请汇总表》;
- (三)对入住人员的组合租赁安置方案;
- (四)入住人员身份证、户口簿(户籍证明)、学历证明、劳动(聘用)合同、社会保险缴纳证明等复印件(提供原件核查);
- (五)申请单位出具的担保书;
- (六)申请单位营业执照等复印件(提供原件核查);
- (七)其他需要提供的相关材料。

第二十八条 租赁房屋管理机构收到申请单位的申请材料后,应当在5个工作日内进行审查,对申请材料不齐全或者不符合法定形式的,应一次性告知申请单位需要补正的全部内容。补正材料所用的时间不计入租赁房屋管理机构审核的时间。

除前款规定外,自租赁房屋管理机构收到申请材料之日起即为受理。

租赁房屋管理机构应在受理之日起15个工作日内对申请材料进行审核,作出决定。经审核不符合条件的,租赁房屋管理机构应当告知申请单位并说明理由;经审核符合条件的,进入配租环节。

第四章 轮候和配租

第二十九条 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。

第三十条 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，可以规定为本单位职工。

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

第三十五条 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。

第三十六条 公共租赁住房租赁合同一般应当包括以下内容：

- （一）合同当事人的名称或姓名；
- （二）房屋的位置、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、供热等相关费用的缴纳责任；
- （六）退回公共租赁住房的情形；
- （七）违约责任及争议解决办法；
- （八）其他应当约定的事项。

合同签订后，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应当在 30 日内将合同报当地租赁房屋管理机构备案。

第三十七条 公共租赁住房租赁期限一般不超过 5 年。

第三十八条 公共租赁住房的租金标准由当地物价部门会同住房保障主管部门，根据租赁对象的经济承受能力、租房区域、位置条件和建设管理成本等，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，并报同级政府批准后实施。

公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。

第五章 使用与退出

第三十九条 公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。

第四十条 公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

第四十一条 公共租赁住房承租人及其家庭成员对配租的住房享有占有权和使用权，不享有收益权和处分权。

第四十二条 公共租赁住房原则上进行简易装修并配备相应的生活设施，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。

第四十三条 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。

第四十四条 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;
- (六) 承租人不再符合承租条件的;
- (七) 其他违反租赁合同行为。

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。

第四十五条 住房和城乡建设行政主管部门应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。

公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第四十六条 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。

第四十七条 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住房情况、收入情况进行审核并公示，公示期限不少于 20 天，经公示无异议或异议不成立的，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。

第四十八条 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。

第四十九条 房地产经纪（中介）机构及其经纪（中介）人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪（中介）服务。

第六章 附则

第五十条 各相关部门及其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。

第五十一条 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，由住房和城乡建设行政主管部门根据《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。

第五十二条 本细则自公布之日起施行，有效期至 2020 年 12 月 31 日。《潮州市公共租赁住房管理实施细则》（潮府〔2013〕43 号）同时废止。