

开平市人民政府办公室文件

开府办〔2012〕80号

关于印发开平市公共租赁住房 管理办法（试行）的通知

各镇人民政府、办事处，翠山湖管委会，市各有关单位：

《开平市公共租赁住房管理办法（试行）》业经市政府第十五届10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，请径向市住房和城乡建设局反映。



开平市公共租赁住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 根据《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和《印发关于加快发展公共租赁住房实施意见的通知》（粤府办〔2010〕65号）及有关法律、法规、规章和规范性文件的精神，为完善我市住房保障体系，改善我市中等偏下收入住房困难家庭居住条件，规范公共租赁住房的管理，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房的建设管理和申请分配及其相关活动适用本办法。

第三条 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，面向符合条件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，着重解决规定对象的阶段性居住困难，低收入住房困难家庭优先予以保障。

公共租赁住房定向出租，只租不售，超标退出，循环使用，规范管理。

第四条 市住房和城乡建设局是公共租赁住房的组织实施单位，负责本市公共租赁住房的发展规划、年度计划、房源筹集、

配租和监督管理工作。市发展改革、监察、财政、国土资源、城乡规划、民政、税务和各镇政府、街道办、翠山湖管委会等有关单位各司其职，密切配合，协同做好公共租赁住房的建设、管理等相关工作。

单位自行配租管理的公共租赁住房，由产权单位或运营单位根据本办法规定进行建设、配租和管理，并接受政府监督。

第五条 公共租赁住房建设坚持政府主导、社会参与的原则。

第二章 筹集和建设

第六条 市住房和城乡建设局根据我市的经济发展水平、房价水平和市场小户型租赁住房供需情况等因素，制定公共租赁住房的发展规划和年度计划，报市政府批准后实施。公共租赁住房的建设应当统筹规划、合理布局，充分考虑居民的交通、就业、入学、就医等要求，尽可能安排在交通便利、公共配套设施建设齐全的区域。

第七条 公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划；予以重点保障。政府投资建设的公共租赁住房用地实施划拨供应。社会力量投资建设的公共租赁住房用地，可采用出让、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。

第八条 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）市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) 在土地出让收入中提取一定比例的资金;
- (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出租、出售配套设施回收的资金;
- (七) 发行企业专项债券;
- (八) 个人、社会捐赠的资金;
- (九) 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。

公共租赁住房建设资金实行专款专用, 接受社会和监察、审计部门的监督管理。

第九条 公共租赁住房房源的筹集渠道主要包括:

- (一) 政府投资建设、收购的住房;
- (二) 在商品住房开发建设以及“三旧”(旧城镇、旧厂房、旧村庄)改造中商品住房项目配建的公共租赁住房;
- (三) 各类产业园区集中配建的职工公寓和集体宿舍;
- (四) 企业和其他机构投资建设的公共租赁住房;
- (五) 政府在市场上租赁的住房;
- (六) 廉租住房、经济适用房按有关规定转为公共租赁住房;
- (七) 政府存量公房, 机关企事业单位、社会机构拥有的各类在租和空置房源及集体宿舍改造成的公共租赁住房;
- (八) 社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

第十条 新建成套公共租赁住房, 单套建筑面积以 40 平方米左右的小户型为主, 严格控制在 60 平方米以内, 并根据我市实际配建不同面积的套型住房。新建集体宿舍作为公共租赁住

房的，应当符合国家《宿舍建筑设计规范》，配有厕所、洗浴间、阳台等，并确保人均居住面积不少于国家规定标准。

公共租赁住房的建设严格执行国家的建设程序和建设标准，保证质量和安全。房屋建成后，工程建设项目的验收和保养，按照国家有关规定执行。

第十一条 新建公共租赁住房应当满足基本居住要求，符合安全卫生标准，并按照经济、节能和环保的原则进行一次性装修。

第十二条 鼓励并扶持企业和各类机构等社会力量投资、经营公共租赁住房。企业和机构等社会力量经批准后可在开发区、工业园区和产业园区建设经营公共租赁住房，面向园区就业人员租住，但用地性质不变。外来务工人员 and 住房困难职工较多的单位和企业，可在符合城乡规划的前提下，经批准后，利用自用土地建设公共租赁住房优先向本单位符合条件的职工出租。公共租赁住房实行“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。在公共租赁住房性质不变前提下，投资者权益可以依法转让。

第十三条 公共租赁住房建设纳入市保障性住房建设计划，并经有关部门审核同意后，可按有关政策规定减免相关税费。

第十四条 由企业和各类机构等社会力量投资经营的公共租赁住房纳入政府公共租赁住房发展规划和年度计划。公共租赁住房的建设和运营单位必须遵守政府关于公共租赁住房的有关规定。

第十五条 企业和各类机构等社会力量建设公共租赁住房，应向市住房和城乡建设局申请，并提交以下材料：

- (一) 建设运营公共租赁住房申请书;
- (二) 土地使用权证书及用地资料;
- (三) 经市城乡规划局批准的规划设计方案;
- (四) 公共租赁住房建设和运营计划;
- (五) 其他需要进一步审核的材料。

第十六条 公共租赁住房工程建设项目的验收和保修,按照国家有关规定执行。公共租赁住房在出租前,由产权人按照“经济、节能、环保”的原则提供简约、环保的基本装修,具备入住条件,承租人不得对住房进行二次装修、改建、扩建、加建,不得擅自改变住房原有使用功能和内部结构。

第十七条 市住房和城乡建设局根据公共租赁住房的年度发展规划,会同市国土资源、城乡规划、发展改革等部门提出审核意见后,报市政府批准。

第三章 申请、审核和配租

第一节 政府配租的公共租赁住房的申请、审核

第十八条 政府配租的公共租赁住房的保障对象主要是城镇中等偏下收入住房困难家庭。公共租赁住房的申请以家庭为单位,每个家庭应确定一名家庭成员为申请人,其他家庭成员作为共同申请人。

第十九条 申请公共租赁住房应同时符合以下条件:

- (一) 申请人应为本市城镇户籍,并在本市居住生活;
- (二) 申请人家庭收入必须符合本年度市政府公布的准入标准;

(三) 无自有产权住房或自有产权住房人均居住面积低于政府公布的标准;

(四) 现无租住廉租住房、直管公房和单位自管公房;

(五) 未享受过市政府购房优惠政策, 包括房改购房, 购买经济适用房、解困房、安居房或其他政府提供的购房优惠政策;

(六) 上述第二、第三项的标准由市政府每年公布一次。

第二十条 申请公共租赁住房, 申请人应提交下列材料:

(一) 开平市公共租赁住房保障申请表;

(二) 申请人及其共同申请人身份证、户籍证明及婚姻状况证明;

(三) 申请人及其共同申请人收入证明;

(四) 申请人及其共同申请人资产情况证明;

(五) 其他需要提供的材料。

第二十一条 申请人向户籍所在地居委会提交相关申请材料, 由市住房和城乡建设局会同市民政局、街道办事处和居委会等有关单位对申请人及其共同申请人的申请资格进行审核, 对符合条件的, 在申请人户籍所在居委会和开平市政府公众网站进行公示; 公示期限为 15 日。对不符合条件或经公示后有异议成立的, 由市住房和城乡建设局将审查结果书面通知申请人。

第二十二条 处于申请或轮候状态的申请人, 在轮候期间家庭人均可支配收入、家庭人员结构、家庭资产情况、居住条件、婚姻状况等情况发生变动的, 申请人应当及时向当地居委会申报。

第二十三条 获得配租资格的申请人, 应在一个月内凭《开平市城镇公共租赁住房保障资格确认书》及相关材料, 按公共租

赁住房的房源归属，与产权单位或运营单位签订租赁合同，并办理入住手续。超过一个月未签约的，视为放弃本次配租。租赁合同期满后承租人经资格审核仍符合规定条件的，可以申请续租。政府配租的公共租赁住房租赁合同的期限为 3 年。

第二节 单位自行配租的公共租赁住房的管理

第二十四条 企业建设和运营的面向本单位员工出租的公共租赁住房和工业园区面向用工单位就业人员出租的公共租赁住房，其配租和租赁管理由产权单位或运营单位按照本实施细则的有关规定自行管理并接受政府监督。

第二十五条 产权单位或运营单位应参照本实施细则，并根据实际情况制订公共租赁住房的配租管理方案，报市住房和城乡建设局备案。产权单位或运营单位要在每月 15 日前将上月公共租赁住房的租赁情况报市住房和城乡建设局备案。

第四章 租赁管理

第二十六条 公共租赁住房出租人须和承租人签订租赁合同。租赁合同明确租金水平、租赁期限、双方权利和义务及违约责任。

第二十七条 公共租赁住房租金标准参照同区域、同类住房的市场租金标准按一定比例下调，最高不高于同区域、同类住房市场租金的 80%。租金的具体调整时间和幅度，由市物价局会同市住房和城乡建设局提出意见，报市政府批准后公布执行。

第二十八条 公共租赁住房的房屋管理：

（一）政府财政资金投入建设的公共租赁住房，统一由市住

房和城乡建设局属下房屋管理所管理。

（二）社会力量、企业资金投资建设的公共租赁住房由产权单位负责管理和营运。

（三）公共租赁住房的修缮维护、设备维修更新、危房改造等相关费用，由产权单位负责。

第二十九条 市住房和城乡建设局应建立健全公共租赁住房档案管理制度和住房管理信息化系统，并根据实际情况及时更新相关数据，保证档案数据和信息系统数据的完善、准确，实现公共租赁住房的动态管理。

第三十条 公共租赁住房只能用于承租人自住。承租人不得将公共租赁住房出借、转租、分租、闲置或私自调换，不得用于其它经营活动，不得擅自改变使用性质。承租人不得对住房进行二次装修，不得扩建、改建、加建和擅自改变原有使用功能和内部结构。因特殊原因需要对住房进行简单装修的，须报经产权单位或运营单位批准。

第三十一条 承租人应按照合同约定按期缴纳租金和水、电等相关费用。政府配租的公共租赁住房承租人拖欠租金和其他费用的，市住房和城乡建设局可以通报其所在单位，并从其工资收入中直接划扣。

第三十二条 承租政府配租的公共租赁住房的承租人需要续约承租公共租赁住房的，应在合同期限届满前3个月内向市住房和城乡建设局申请续约。承租人应如实申报家庭收入、资产、人口和住房的变动情况，由租赁家庭所在地居委会在收到申请后的

30 日内进行审查，报市住房和城乡建设局备案。符合公共租赁住房承租条件的方可续约；未能续约的，承租人应结清有关费用并于合同届满之日前腾退公共租赁住房。

第三十三条 承租政府配租的公共租赁住房的承租人有发生下列情形之一的，应在 30 日内向市住房和城乡建设局申报，并按规定与出租人终止租赁合同，退出公共租赁住房，并结清水、电等一切应当由承租人承担的相关费用：

（一）家庭收入、资产超过标准的；

（二）购买、受赠或通过其他途径获得住房且人均居住面积高于政府公布的标准；

（三）承租人调离本市工作或生活的；

（四）出现不符合承租公共租赁住房条件的其他情形的。

第三十四条 承租人不再符合市政府规定的公共租赁住房保障条件应腾退，但确有困难暂时不能腾退的，报市住房和城乡建设局审核批准后，可给予最长不超过 6 个月的延长期，延长期内，租金标准按同区域同类住房的市场租金计收。

第五章 监督管理

第三十五条 市住房和城乡建设局通过组织各镇（办事处）、各有关部门对公共租赁住房的家庭进行不定期的随机检，委托第三方机构进行抽查、调查以及设立投诉电话、举报信箱接受群众举报等方式加强监督管理。

第三十六条 承租人有下列情形之一的，取消其承租公共租

赁住房的资格，并在收回房屋之日起 3 年内不再受理承租申请人及其家庭成员的公共租赁住房的申请：

- （一）将承租住房出借、转租、分租的；
- （二）未经批准连续空置公共租赁住房 6 个月或以上的；
- （三）擅自改变承租住房居住用途、原有使用功能和内部结构的；
- （四）欠缴租金达 3 个月或以上的；
- （五）违反第三十三条规定的情形之一，未能主动申报，经公共租赁住房管理单位查实劝退后仍未退出公共租赁住房的；
- （六）法律、法规规定的其他情形。

第三十七条 承租人以虚报、瞒报或提供虚假证明材料手段骗取公共租赁住房的，由市住房和城乡建设局收回房屋，并按房屋所在地市场租金标准追缴占用公共租赁住房期间的房屋租金。自收回房屋之日起 5 年内不再受理承租家庭的公共租赁住房申请，并将其载入个人诚信记录。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。处于申请或轮候状态的申请人虚报、瞒报或提供虚假材料申请公共租赁住房的，驳回其公共租赁住房申请。自驳回申请之日起 5 年内不再受理申请人家庭的公共租赁住房申请，并将其载入个人诚信档案。

第三十八条 对租约期满仍不退出承租住房或延长期届满仍不退出承租住房的承租人，由市住房和城乡建设局责令其退出；出租人可按同区域同类住房市场租金的 2 倍计收其超期居住的租金。承租人拒不退出承租住房的，出租人可以申请人民法院强制搬迁。

第三十九条 单位自行配租的公共租赁住房的产权单位或运

营单位不按规定的租金标准收缴租金或擅自向不符合条件的家庭或个人出租公共租赁住房的，市住房和城乡建设局应当责令其限期整改，退回、补差租金或收回住房。产权单位或运营单位要加强对公共租赁住房的管理，对管理混乱，工作不到位，甚至协助申请人虚报、瞒报或提供虚假材料申请公共租赁住房的，市住房和城乡建设局要责令其限期改正；情节严重的，取消其公共租赁住房运营的资格，并追回建设公共租赁住房的优惠所得。

第四十条 对在公共租赁住房投资、建设、运营、管理中出现严重失职、滥用职权、营私舞弊、索贿受贿以及侵害公共租赁住房申请人、承租人合法权益等违法违规行为的，由监察部门严肃查处，依法依规追究相关单位和人员的责任。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第四十一条 对公共租赁住房工作中的行政管理行为有异议的，可以向有关部门申诉、依法申请行政复议或提请行政诉讼。

第六章 附 则

第四十二条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第四十三条 本办法自 2013 年 1 月 1 日起施行。

公开方式：主动公开

开平市人民政府办公室人秘股

2012 年 10 月 22 日印发
