

汕头经济特区城镇公租房保障办法

(2017年8月14日汕头市人民政府令第176号公布 根据2019年12月31日汕头市人民政府令第192号《汕头市人民政府关于修改〈汕头市城乡居民最低生活保障办法〉等5件规章的决定》第一次修正 根据2022年2月22日汕头市人民政府令第204号《汕头市人民政府关于废止和修改部分市政府规章的决定》第二次修正)

第一章 总则

第一条 为了规范公租房保障管理，完善城镇住房保障制度，根据《广东省城镇住房保障办法》等国家、省有关规定，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本办法。

第二条 特区范围内的城镇公租房保障及监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称的公租房保障，是指政府通过发放住房

保障租赁补贴（以下简称租赁补贴）或者实物配租公共租赁住房（以下简称公租房）的方式，对符合一定条件的城镇住房困难家庭提供住房保障，满足基本居住需求。

第四条 公租房保障遵循政府主导、适度保障以及公开、公平、公正的原则。

第五条 市、区（县）人民政府统一领导、组织、协调公租房保障工作。

第六条 市住房城乡建设部门作为市住房保障主管部门负责特区公租房保障管理工作；区（县）住房保障主管部门负责本行政区域内公租房保障管理工作。市、区（县）人民政府设立住房保障实施机构（以下简称实施机构）的，由实施机构按照规定职责承担公租房保障管理的具体工作。

发展改革、财政、民政、公安、统计、自然资源、人力资源和社会保障、市场监督管理、税务、公积金等行政管理部门和机构，按照各自职责，做好公租房保障管理的相关工作。

镇人民政府（街道办事处）按照规定职责，协助做好辖区内住房保障管理相关工作。

第二章 规划、建设、筹集管理

第七条 市、区（县）人民政府组织编制公租房保障规划和年度实施计划。公租房保障规划应当纳入国民经济和社会发展规划，并明确目标任务、总体要求、建设和供应规模、选址和布点规划、土地和资金安排、规划实施措施和工作机制等内容；年度实施计划应当明确资金安排、建设用地安排、保障范围与方式、租赁补贴数量、主要措施等内容。

年度实施计划中的公租房建设项目应当纳入市、区（县）重点建设项目管理，并按重点建设项目管理特别规定办理审批手续。

第八条 市、区（县）人民政府应当根据住房保障需求建立公租房用地储备制度，确保用地供应。

自然资源管理部门编制城乡规划时，应当将公租房保障规划纳入各层次城乡规划中，明确公租房的空间布局。自然资源管理部门会同住房保障主管部门根据城乡规划和土地利用规划，编制公租房用地储备规划，明确公租房建设的具体地块。在符合城市规划控制指标的前提下，公租房用地可以适当提高容积率。

第九条 政府通过新建、配建、改建、购买、租赁、接受捐赠等方式筹集公租房。

“旧城镇、旧村庄、旧厂房”改造项目的建设单位，应当按照特区的有关规定配建或者认购公租房，配建或者认购的公租房产权归政府所有，无偿移交给住房保障主管部门。

第十条 公租房的筹集和运营，按照国家、省、市有关规定享受税费优惠。

第十一条 公租房建设项目应当遵循满足基本居住需求的原则，符合基本建设程序规定，执行住房建设标准以及建筑工程质量安全、消防安全、节能和环保等标准。

新建公租房可以采用成套住房形式或者宿舍型住房形式。采用成套住房形式的，单套建筑面积按40平方米左右控制并不得超过60平方米；采用宿舍型住房的，应当执行国家宿舍建筑设计规范，且人均住房建筑面积不低于5平方米。

第十二条 公租房项目集中建设的，其建设用地使用权由自然资源管理部门在编制土地供应计划时优先纳入年度供应计划。

公租房项目集中建设的，应当充分考虑保障对象对交通、就业、入学、医疗等基本需求，合理安排区位布局，并按照规划要求配套建设道路交通、学校、医院、文体、消防等基础设施以及公共服务设施和商业服务设施，并同步交付使用。

第十三条 公租房项目的建设遵循政府组织协调、市场运作

的原则，由住房保障主管部门或者政府指定承担保障性住房建设任务的国有企业组织实施，也可以采取招标方式选择建设单位实施。

第十四条 新建公租房交付使用前，建设单位应当按照环保、节能、经济适用的原则和满足基本生活的要求，完成室内装饰装修。其它方式筹集的公租房，应当参照新建公租房的装修标准作相应修缮。

第十五条 公租房及其配套商业服务设施和车库车位的产权，由同级住房保障主管部门向不动产登记机构申请不动产登记。

公租房的不动产登记应当在登记簿和权属证书上载明公租房性质。

第十六条 市、区（县）人民政府应当建立与住房保障需求相适应的资金保障机制，将住房保障资金和住房保障工作经费纳入财政预算。

第十七条 公租房和租赁补贴所需资金按照国家、省有关规定筹集，专项用于公租房筹集和租赁补贴发放等。

第十八条 公租房及其配套商业服务设施和车库车位的租金收入实行“收支两条线”管理。

第十九条 公租房由同级住房保障主管部门管理。

住房保障主管部门可以将公租房委托实施机构或者其他下属机构管理，也可以依法委托物业服务企业实施物业管理。外来务工人员集中的开发区、工业园区范围内的公租房，住房保障主管部门可以直接委托给用人单位管理。

第二十条 公租房委托物业服务企业实施物业管理的，物业服务费由物业服务企业向公租房承租人收取，物业服务收费不足以维持公租房项目运营时，经住房保障主管部门核实后由同级财政予以核补。

第二十一条 公安、城市综合管理、自然资源等行政管理部门以及镇人民政府（街道办事处）按照各自职责，对公租房小区实施社区综合管理。

第三章 准入管理

第二十二条 公租房保障的范围按照以下规定执行：

（一）市人民政府以及金平区、龙湖区人民政府筹集的公租房和租赁补贴资金，主要用于保障金平区和龙湖区范围内符合条件的城镇住房困难家庭；

(二) 濠江区、澄海区、潮阳区、潮南区和南澳县人民政府筹集的公租房和租赁补贴资金,主要用于保障本行政区域内符合条件的城镇住房困难家庭。

区(县)人民政府筹集的公租房满足本行政区域内公租房保障需求后有剩余的,市住房保障主管部门可以统一调配。

第二十三条 申请公租房保障以家庭为基本单位,由申请家庭一名有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人,具有法定赡养、扶养或者抚养关系并共同生活的人员作为共同申请人;但单身人士申请公租房保障的,以本人为申请人。

前款规定的共同申请人应当与申请人具有同一户籍地址,但有以下情形的除外:

(一) 申请人的配偶及未成年子女非本市城镇户籍但在本市工作或者共同生活的;

(二) 户籍因就学、服兵役、服刑原因迁出本市的;

(三) 户籍地址不同,但实际共同生活的直系亲属;

(四) 公租房保障政策规定的其他情形。

第二十四条 住房保障主管部门会同发展与改革、财政、民政等行政管理部门,提出公租房保障准入标准报本级人民政府批准后公布执行。

公租房保障准入标准应当根据经济社会发展水平及城镇居民收入水平等情况的变化适时调整。

第二十五条 申请公租房保障的，其人均住房建筑面积和人均收入等情况应当符合政府公布的公租房保障准入标准。

第二十六条 有下列情形之一的，不得申请公租房保障：

- （一）曾经购买经济适用住房、限价房等保障性住房的；
- （二）正在承租公租房的；
- （三）公租房保障政策规定的其他情形。

第二十七条 申请公租房保障按照以下规定进行：

（一）户籍属金平区和龙湖区的，可选择申请市本级的公租房保障或者户籍所在地的区级公租房保障；

（二）户籍属濠江区、澄海区、潮阳区、潮南区和南澳县的，申请户籍所在地的区（县）级公租房保障。

第二十八条 申请公租房保障提供以下材料：

- （一）申请书；
- （二）家庭成员及其户籍状况；
- （三）收入状况；
- （四）住房、存款和其他财产状况。

申请人应当如实申报人口、住房、收入、财产等家庭情况，

并对申报情况的真实性负责。人口、住房、收入、财产等家庭情况依法需要有关行政主管部门和机构核实的，有关行政主管部门和机构应当按照各自职责给予核实。申请人户籍地与实际居住地不同的，实际居住地镇人民政府（街道办事处）及社区居民委员会应当协助做好相关家庭情况核查工作。

第二十九条 申请市本级公租房保障的，由市实施机构受理、审核；租赁补贴的申请实行工作日受理方式；实物配租公租房的申请实行不定期受理方式。市实施机构应当自受理之日起50日内完成审核、公示（公示时间不少于20日）。

申请、审核市本级公租房保障的具体办法由市住房保障主管部门会同市民政部门、市不动产登记机构另行制定。

第三十条 区（县）级公租房保障的申请、审核程序，由区（县）人民政府组织制定后公布实施，并报市住房保障主管部门备案。

第四章 保障待遇管理

第三十一条 政府通过发放租赁补贴和实物配租公租房两种方式实施公租房保障。

申请公租房保障的，应当在前款规定的两种保障方式中明确选择一种。申请人（含共同申请人）在本市拥有自有产权住房或者正在承租公有住房，且住房不属危房的，只能选择申请领取租赁补贴。

第三十二条 住房保障主管部门会同同级财政部门提出租赁补贴标准，报本级人民政府批准后公布执行。

租赁补贴标准应当根据经济社会发展水平、住房市场租金水平，以及人均保障建筑面积、收入水平、家庭人口等因素的变化适时调整。

第三十三条 经审核具备租赁补贴领取资格的保障对象，由住房保障主管部门或者实施机构按季发放租赁补贴。租赁补贴应当通过银行直接存入保障对象提供的银行账户。

保障对象应当在规定期限内签订租赁补贴协议，逾期无正当理由不签订协议的，视为放弃租赁补贴领取资格。

第三十四条 租赁补贴协议的有效期5年，自签订协议次月起计算；有效期满符合条件的，可申请继续领取租赁补贴。

第三十五条 经审核具备公租房实物配租资格的保障对象，由住房保障主管部门或者实施机构通过综合评分或者随机摇号等公开方式分配公租房。评分、分配的具体办法由市、区（县）

住房保障主管部门另行制定。

享受国家定期抚恤补助的优抚人员、孤老病残人员及复员退伍军人等保障对象，可以优先分配公租房。

第三十六条 实物配租公租房以家庭为基本单位，1户家庭只限承租1套公租房。

第三十七条 承租公租房的保障对象应当在规定期限内签订公租房租赁合同和办理入住手续，逾期无正当理由不签订合同或者办理入住手续的，视为放弃本次公租房实物配租资格。

第三十八条 公租房租赁期限为5年，自签订公租房租赁合同次月起计算；租赁期满符合条件的可以申请续租。

公租房租赁合同应当载明公租房的基本情况、房屋用途、租金标准及支付方式、租赁期限、双方权利义务、违约责任及争议解决办法等。

第三十九条 公租房租金标准由价格行政管理部门会同同级住房保障主管部门，根据经济社会发展水平、市场租金水平等因素，按照不高于同期、同区域、同类型普通商品房平均租金80%的原则，结合住房困难群体的收入水平分层次拟定，报本级政府批准后公布执行，并实行动态管理。

第五章 退出管理

第四十条 公租房保障对象的家庭情况发生变化,有下列情形之一的,应当自发生变化之日起30日内向住房保障主管部门或者实施机构如实申报:

(一) 因出生、死亡、结婚、离婚、收养等原因导致家庭成员增加或者减少的;

(二) 人均住房建筑面积发生变化的;

(三) 人均收入发生明显变化的;

(四) 户口迁移的;

(五) 相关证件过期、被注销或者变更证明内容的;

(六) 住房保障政策规定应当申报的其它情形。

住房保障主管部门或者实施机构应当对变化情况进行登记并进行审核;经审核不再符合公租房保障准入条件的,应当取消保障资格并停止保障待遇。

第四十一条 公租房保障对象自愿放弃保障资格,停止领取租赁补贴或者承租公租房的,应当向住房保障主管部门或者实施机构提交书面声明,经确认后终止保障资格并停止保障待遇,已经承租公租房的,租赁合同终止并在规定期限内腾退公租房。

保障对象自停止保障待遇之日起6个月内不得再次申请公租房保障。

第四十二条 租赁补贴协议有效期满需要继续领取租赁补贴的,保障对象应当在期满前3个月向住房保障主管部门或者实施机构提出申请,经审核具备租赁补贴领取资格的,准予继续发放租赁补贴并重新签订租赁补贴协议;不再符合保障条件的,期满停止发放租赁补贴。

第四十三条 公租房租赁期满需要续租的,承租人应当在期满前3个月向住房保障主管部门或者实施机构提出续租申请,经审核具备公租房实物配租资格的,准予续租并签订续租合同;不再符合保障条件的,期满应当腾退公租房。

承租人未按规定申请续租的,视为放弃续租,租赁期满应当腾退公租房。

第四十四条 公租房承租人有下列情形之一的,住房保障主管部门或者实施机构有权解除租赁合同并收回公租房,终止其公租房保障资格:

(一)无正当理由连续6个月(含本数)以上未在公租房内居住的;

(二)无正当理由连续2个月(含本数)或者累计6个月(含

本数)以上未缴纳租金的;

(三) 买卖、转借、转租公租房的;

(四) 利用公租房进行经营活动或者违法活动的;

(五) 擅自装修或者改变公租房原有结构,造成房屋和配套设施严重毁损的;

(六) 违反法律、法规规定及租赁合同约定的。

第四十五条 终止或者解除公租房租赁合同的,公租房承租人应当自收到终止或者解除公租房租赁合同通知之日起30日内腾退公租房;确有困难暂时无法腾退的,经住房保障主管部门或者实施机构审查同意,可以给予不超过6个月的过渡期,过渡期满应当腾退公租房。

腾退期间按照原租赁合同约定的租金标准计收租金,过渡期间按照原租赁合同约定租金标准的150%计收租金。承租人有下列情形之一的,按照原租赁合同约定租金标准的300%计收租金:

(一) 腾退期满未申请过渡期且不腾退公租房的;

(二) 腾退期满申请过渡期但未经批准且不腾退公租房的;

(三) 过渡期满不腾退公租房的。

第六章 监督管理与法律责任

第四十六条 市人民政府应当对区（县）人民政府履行住房保障工作职责的情况实施监督检查。

第四十七条 住房保障主管部门或者实施机构应当加强对公租房保障对象遵守公租房保障制度情况的监督检查，实行“随机抽取被检查对象、随机选派检查人员”的抽查机制，规范事中、事后监管。

第四十八条 住房保障主管部门或者实施机构应当加强对公租房使用情况的巡查，及时制止违反公租房使用规定的行为。

第四十九条 住房保障主管部门或者实施机构实施监督检查，可以通过入户调查、邻里访问、信函索证、信息查证等方式，对保障对象的家庭成员、收入、财产、住房等情况进行调查核实。有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供有关材料。

民政、公安、人力资源和社会保障、市场监督管理、税务、金融、公积金、不动产登记等行政管理部门或者机构的信息平台，应当向住房保障主管部门或者实施机构开放，并提供共享相关信息的渠道。

第五十条 住房保障主管部门、实施机构等部门和单位及其工作人员，对公租房保障工作中知悉的公民个人信息应当保密，

但依法应当予以公示的信息除外。

第五十一条 住房保障主管部门或者实施机构应当规范公租房保障档案管理，建立健全公租房保障信息系统，记载并依法公开公租房保障的相关信息。

第五十二条 住房保障主管部门或者实施机构应当建立健全公租房保障诚信记录，记载并依法公开违反公租房保障规定的行为。

公租房保障诚信记录依法纳入社会诚信体系。

第五十三条 任何组织和个人对违反公租房保障规定的行为都有权举报、投诉。举报、投诉时应当同时提供事实依据。

住房保障主管部门或者实施机构接到举报、投诉的，应当依法及时核实、处理。

第五十四条 住房保障主管部门、实施机构等部门和单位及其工作人员，在公租房保障工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，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。

第五十五条 采取欺骗等不正当手段申请公租房保障或者获取公租房保障待遇的，依照国家、省有关规定处理，并记入公租房保障诚信记录。

第五十六条 公租房保障对象违反本办法第四十条规定，不如实申报家庭变化情况的，住房保障主管部门或者实施机构可以暂停相关保障，并催促其申报；拒不申报的，取消公租房保障资格并停止保障待遇；保障对象自被取消保障资格之日起5年内不得再次申请公租房保障。

第五十七条 公租房承租人违反本办法第四十五条规定，不腾退公租房或者支付租金的，依法申请人民法院强制执行。

第五十八条 公租房保障对象违反本办法第四十九条规定，不配合监督检查的，住房保障主管部门或者实施机构可以暂停公租房保障待遇；情节严重的，取消公租房保障资格并停止保障待遇；保障对象自被取消保障资格之日起5年内不得再次申请公租房保障。

第七章 附则

第五十九条 区（县）人民政府、市住房保障主管部门可以根据本办法制定实施细则。

新就业职工和外来务工人员的住房保障，由市、区（县）住房保障主管部门另行规定，经本级人民政府批准后公布执行。

第六十条 本办法自 2017 年 10 月 1 日起施行。2012 年 7 月 30 日汕头市人民政府颁布的《汕头经济特区公租房保障办法》同时废止。