

潮州市人民政府文件

潮府规〔2021〕17号

潮州市人民政府关于印发《潮州市公共租赁住房保障办法》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：

现将《潮州市公共租赁住房保障办法》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。



公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委监委，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

2021 年 8 月 18 日印发

潮州市公共租赁住房保障办法

第一章 总则

第一条 为加强我市公共租赁住房保障的管理，建立健全住房保障机制，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《公共租赁住房管理办法》《广东省城镇住房保障办法》《广东省住房保障制度改革创新方案》等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 市、县（区）行政区域内公共租赁住房的建设管理、中等偏下收入住房困难家庭申请住房保障（包括公共租赁住房 and 租赁补贴等），适用本办法。

第三条 住房保障应当遵循政府主导、社会参与、以需定建、适度保障、公开、公平、公正的原则。

第四条 本办法所称公共租赁住房，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、在城镇稳定就业的外来务工人员、农村困难群体人员，及经市组织、人社等部门确定为高层次创新创业人才出租的保障性生活。

租赁住房租金补贴（以下简称：租赁补贴）是指符合条件的住房困难家庭，由市、县（区）结合市场租金水平，按照分档补贴的原则给予租赁补贴，支持保障对象领取补贴后自行租赁合适房源，满足基本居住需求。

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。

第五条 市住房和城乡建设主管部门负责本市行政区域内住房保障建设、管理的指导、监督工作。市住房和城乡建设主管部门负责市城区（包括：湘桥区、枫溪区、凤泉湖高新区）范围内的住房保障工作；潮安区、饶平县住房和城乡建设主管部门负责各自行政区域范围内住房保障日常管理工作。

发改、财政、公安、统计、人力资源和社会保障、残联、自然资源、市场监督管理、民政、税务、银保监和人民银行等有关部门应各司其职、密切配合，协助做好住房保障相关工作。

市、县（区）民政部门及街道办事处（镇人民政府）按各自职责负责本行政区域内中等偏下收入住房困难家庭住房保障的申请、初审等工作。

居（村）委会协助、配合街道办事处（镇人民政府），做好中等偏下收入住房困难家庭住房保障的核实、审查等工作。

第六条 市住房和城乡建设主管部门应当加强住房保障管理信息系统建设，建立健全住房保障档案管理制度。

市、县（区）住房和城乡建设主管部门具体承办本行政区域内下列城镇住房保障事务：

- （一）住房保障需求的调查、分析、统计；
- （二）住房保障申请的审核；

(三)公共租赁住房选配、收回、回购和租赁补贴发放、调整、终止等事务的执行;

(四)公共租赁住房的运营管理和维修养护;

(五)公共租赁住房入住、退出和使用情况的登记和检查;

(六)建立健全住房保障服务网络;

(七)其他住房保障有关事务。

第二章 规划与建设

第七条 各县(区)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。

第八条 市、县(区)应当根据住房保障需求建立住房保障土地储备制度,确保用地供应。

市、县(区)自然资源主管部门编制国土空间规划时,应当明确公共租赁住房的空间布局。自然资源主管部门会同市、县(区)住房和城乡建设主管部门根据国土空间规划将住房保障用地纳入年度土地储备计划,明确公共租赁住房建设的具体地块。在符合城市规划控制指标的前提下,公共租赁住房用地可以适当提高容积率。

市、县(区)自然资源主管部门应当根据市、县(区)住房和城乡建设主管部门提出的用地需求,将公共租赁住房用地纳入年度建设用地供应计划,对其中需要使用新增建设用地的,在下达各市、县(区)新增建设用地计划指标中单列,公共租赁住房用地供应计划应当与年度土地供应计划相衔接,用地供

应后，非经法定程序不得改变用地性质。

第九条 政府投资建设的公共租赁住房项目，符合《划拨用地目录》的，建设用地以划拨方式供应。

政府投资建设的公共租赁住房项目优先采用装配式建筑。自然资源主管部门应将设计建设要求列入公共租赁住房项目建设用地规划条件。

第十条 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）机关企事业单位现有存量公房、直管公房改造造成的公共租赁住房；

（四）各类产业园区集中配套建设的职工公寓和集体宿舍；

（五）企业和其他机构投资建设的住房；

（六）社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

第十一条 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。

第十二条 市、县（区）财政部门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。

第十三条 政府投资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(区)财政年度预算安排资金;
- (三) 每年土地出让收入净收益按不低于10%比例提取的资金;
- (四) 通过创新投融资方式和公积金贷款筹集的资金;
- (五) 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;
- (六) 出租公共租赁住房及出租、出售配套设施回收的资金;
- (七) 按照国家规定发行的企业专项债券;
- (八) 社会捐赠的资金;
- (九) 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。

第十四条 市、县(区)住房和城乡建设主管部门应当加强住房保障政策研究，开拓创新引资模式，鼓励社会资金和社会机构参与建设公共租赁住房。

第十五条 公共租赁住房建设实行集中建设和配套建设相结合。

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由住房和城乡建设主管部门提出，报经市、县(区)人民政府(管委会)批准后实施。

市、县(区)自然资源主管部门应当在需要配建的建设项目用地规划条件中，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、房屋权属等要求，并在土地出让合同中约定。

配建的公共租赁住房应与所在项目统一规划、同时建设、同步配套、同时交付同级住房和城乡建设主管部门统筹安排使用。竣工时应当对照土地出让合同进行验收。

第十六条 市、县（区）住房和城乡建设主管部门应当向社会公告拟建的公共租赁住房项目的选址地点、规划设计方案和配套设施，并征求公众意见。

第十七条 各类企业和投资主体可以按照属地政府的统筹计划，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。

第十八条 在符合国土空间规划的前提下，经市、县（区）人民政府（管委会）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，纳入当地市、县（区）住房和城乡建设主管部门统一管理，优先向本单位符合条件的职工出租，剩余房源由市、县（区）住房和城乡建设主管部门调剂安置。

第十九条 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。

第二十条 新建公共租赁住房以满足基本居住需求为原则，严格按照绿色建筑、建筑节能和住房建设有关标准进行设计和建设，并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。

市、县（区）住房和城乡建设主管部门应当按照上级住房和城乡建设主管部门制定的公共租赁住房工程建设标准建设。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。鼓励各地积极发展建筑面积低于30平方米的小户型公租房。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行国家宿舍建筑设计规范，建筑面积控制在30平方米以下，人均住房建筑面积不低于5平方米。

第二十一条 新建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，并配备相应的生活设施。以其他方式筹集的公共租赁住房在出租前，应当参照新建公共租赁住房室内装修标准作相应修缮。

第二十二条 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”，并在不动产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。

第二十三条 公共租赁住房建设一律免收各项行政事业性收费和政府性基金，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、增值税、房产税等税收优惠。

第三章 申请、审核与轮候

第二十四条 申请住房保障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周岁后可独立申请住房保障。

第二十五条 城镇中等偏下收入住房困难家庭同时具备下列条件的，可以申请住房保障。

（一）申请人应当具有本市城镇常住户口，并在本市工作或居住；申请人配偶及未年满18周岁子女非本市城镇户籍但在本市工作或居住的，应当作为共同申请人；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所在县（区）上年度城镇居民人均可支配收入的70%或低于所在县（区）低保标准1.5倍（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13m²（无房家庭优先保障）。

第二十六条 非本市户籍，但在本市稳定就业2年以上、依法签订劳动（聘用）合同并缴纳社会保险的外来务工人员，本人及其配偶、子女在本市没有自有住房的，可以申请住房保障。

第二十七条 农村困难群体人员在本市工作，依法签订劳动（聘用）合同并缴纳社会保险、稳定就业满1年的，且本人及其配偶、子女在本市没有自有住房的，可以申请住房保障。

第二十八条 本市各级企事业单位引进的人才，经市组织、人社等部门确定为高层次人才或急需紧缺人才的，在本市没有自有住房的，可以申请住房保障。

第二十九条 新就业人员同时具备下列条件的，可以申请住房保障：

（一）具有大专（全日制）以上学历；

（二）已与本地用人单位签订劳动（聘用）合同并缴纳社会保险；

（三）本人及其父母、配偶、子女在本市范围内均无私有房产且未租住公房。

第三十条 申请住房保障由申请人向户籍所在地镇人民政府（街道办事处）、村（居）委会提出申请。

在城镇稳定就业的外来务工人员、农村困难群体人员申请住房保障的，可直接向住房保障管理部门提出申请。

各类产业园区的外来务工人员可以由其所企业向住房保障管理部门统一申报。

第三十一条 申请住房保障时应按相关规定提交书面证明材料并对材料的真实性负责。

第三十二条 城镇住房困难家庭、外来务工人员申请住房保障，申请人户籍所属街道办事处、村（居）委会或就业所在单位应自受理之日起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，并在辖区内公示后报镇人民政府（街道办事处）。公示期限不少于20天，经公示

无异议或异议不成立的，由镇人民政府（街道办事处）将申请材料、初审意见和公示情况一并报民政等有关部门复审。

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、村（居）委会或就业所在单位应当对异议进行核实，并公布核实结果。

第三十三条 有下列情况之一的，不享受住房保障：

（一）已享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或者已入住敬（养）老院；

（三）法律法规规定不得申请住房保障的其他情形。

第三十四条 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）现实际居住为父母或子女的房屋；

（四）家庭成员转让或被征收不满5年的自有或共有住房；

（五）待入住的商品房、拆迁安置房、经济适用住房。

第三十五条 住房保障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。

第三十六条 各产业园区的新就业人员、外来务工人员、农村困难群体人员和经所在地组织、人社等部门确定的高层次

创新创业人才申请住房保障，由所在单位统一向当地市、县（区）住房和城乡建设主管部门提出书面申请，不受理个人申请。

申请单位应按相关规定提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。

第三十七条 市、县（区）住房和城乡建设主管部门收到产业园区企业的申请材料后，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市、县（区）住房和城乡建设主管部门审核的时间。

除前款规定外，自市、县（区）住房和城乡建设主管部门收到申请材料之日起即为受理。

市、县（区）住房和城乡建设主管部门应在受理之日起15个工作日内对申请材料进行审核，做出决定。经审核不符合条件的，住房和城乡建设主管部门应当告知申请单位并书面说明理由；经审核符合条件的，住房保障申请的审核结果，在办公场所并通过政府门户网站予以公示，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。住房和城乡建设主管部门应当对异议进行核实，并及时向社会公布核实结果。经审核符合条件的，进入配租环节。

第三十八条 市、县（区）住房和城乡建设主管部门应当建立住房保障轮候登记册，将符合条件的申请人按照轮候规则，列入轮候登记册进行轮候，并将轮候信息在政府网站公开。对登记为轮候对象的申请人，在轮候期限内，根据当地公共租赁

住房房源情况安排公共租赁住房，轮候期一般为3年，最长不超过5年。

在轮候期间，家庭成员及其户籍、收入、财产和住房等情况发生变化的，申请人应当主动向住房和城乡建设主管部门申报。申请人因情况发生变化不再符合规定条件的，取消轮候资格，并书面告知。

轮候期超过3年的，住房和城乡建设主管部门应当对申请人是否符合规定条件重新审核，申请人应当予以配合。经审核，申请人仍然符合规定条件的，其原轮候次序不变。

第三十九条 公共租赁住房房源确定后，住房保障管理部门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。

单位建设、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保障对象享有优先分配权。

第四十条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到当地住房和城乡建设主管部门进行意向登记。住房和城乡建设主管部门应当会同有关部门，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。

第四十一条 对复审通过的轮候对象，住房和城乡建设主管部门可以采取综合评分、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。

第四十二条 轮候对象中享受国家定期抚恤的优抚对象、孤老病残人员、转业退伍军人等人员按照规定给予优先照顾，优先安排公共租赁住房。行动不便残疾人、老年人等享有优先选择出入方便、楼层较低的公共租赁住房权利。

依法被征收或因城市建设需要拆除的个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，不受轮候限制，做出房屋征收决定的市、县（区）人民政府应当优先给予住房保障。

第四十三条 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。

配租对象选定公共租赁住房或者选择租赁补贴后，应当在规定时间内，与住房保障管理部门签订公共租赁住房租赁合同或者租赁补贴协议，明确双方的权利义务。

合同签订后，住房保障管理部门应当在30日内将合同报当地市、县（区）住房和城乡建设主管部门备案。

配租结果应当向社会公开。

申请人拒签、逾期未签租赁合同或者租赁补贴协议的，视为放弃住房保障的权利。再次申请的，应当重新轮候。

第四十四条 承租家庭有以下情况之一者，可申请公共租赁住房调换；

（一）房屋出现质量问题短时间内无法解决，严重影响居住的；

(二) 因申请人或共同申请人有一至二级肢体残疾、行动不便, 但公共租赁住房无电梯且楼层较高的;

(三) 患有重大疾病需要就近治疗等特殊情况的;

(四) 承租家庭人口发生变化, 独居老人需要照顾等其他情况, 确需调整的;

(五) 因工作生活需要, 承租家庭与同一区域、同一户型(居室数相同), 且家庭人口数匹配的其他承租家庭协商达成互换意向, 可共同向住房保障主管部门申请公共租赁住房互换。

第四章 管理与监督

第四十五条 市、县(区)住房保障管理部门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。

未经住房和城乡建设主管部门同意, 承租人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。

第四十六条 公共租赁住房租赁期限一般3年, 最长不超过5年。

第四十七条 公共租赁住房的租金标准由各级住房和城乡建设主管部门会同当地物价部门, 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, 并报同级人民政府批准后实施。

租赁补贴标准由市、县(区)住房和城乡建设主管部门会同当地物价部门或委托有资质评估机构对本行政区域内的市场

租金，结合收入水平、区域等因素进行评估，按评估的市场平均租金的80%确定，并报同级人民政府批准。

公共租赁住房租金标准、租赁补贴标准应当向社会公布，并定期调整。一般为3年，最长不超过5年。

第四十八条 符合中等偏下收入条件的住房保障对象按照分档补贴的原则，依申请由政府给予租赁补贴。保障对象领取租赁补贴后可以通过市场租赁住房或者充分利用现有住房资源等途径解决基本居住需求。

第四十九条 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得住房和城乡建设主管部门同意。

第五十条 市、县（区）住房和城乡建设主管部门应当建立城镇住房保障信息系统，加强城镇住房保障档案管理，建立健全公共租赁住房建设项目档案和住房保障对象档案，详细记录申请人申请、审核、公示、轮候、配租、合同、房屋使用、调换、续租、退出及承租公共租赁住房失信、违规、处罚等情况。

住房保障管理部门应定期采取抽查方式，核查申请人有关情况，对不再符合保障条件的，收回公共租赁住房或者停止发放租赁补贴，并办理相关手续。

公安、民政、社保、税务、市场监督管理、公积金、金融、不动产登记等信息平台应当与城镇住房保障信息系统建立信息共享机制。

第五章 使用与退出

第五十一条 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）承租人无正当理由累计6个月以上未缴纳租金的；
- （六）其他违反租赁合同行为。

承租人拒不退回公共租赁住房的，住房保障管理部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，住房保障管理部门可以依法向人民法院提起诉讼并根据诉讼裁决申请强制执行。

第五十二条 住房和城乡建设主管部门应当加强对公共租赁住房承租人使用情况进行监督检查。住房保障管理部门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。

第五十三条 承租人违反住房保障管理规定，有下列情形之一的，公共租赁住房的所有权人或者住房保障管理部门可向人民法院提起诉讼，依法收回公共租赁住房。

- （一）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；
- （二）未按规定提出续租申请的承租人，租赁期届满应当腾退公共租赁住房，拒不腾退的；

（三）搬迁期届满不腾退公共租赁住房，承租人有其他住房的。

第五十四条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期届满3个月前向原申请住房保障管理部门提出申请。住房和城乡建设主管部门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。

第五十五条 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住房保障管理部门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。

有正当理由无法按期搬迁的，可以申请最长不超过6个月的延长居住期限。延长期内，按照同期同区域同类型住房的市场租金收取租金。

第五十六条 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

第五十七条 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，追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员相关责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十八条 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住房保障有关规定的，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。

第五十九条 各县（区）人民政府（管委会）可以根据本办法，结合本地区实际制定实施细则。

第六十条 本办法自 2021 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。《潮州市公共租赁住房管理实施细则》（潮府〔2016〕33 号）同时废止。