

阳江市人民政府文件

阳府〔2020〕44号

阳江市人民政府关于印发《阳江市公共租赁住房实施细则》的通知

各县（市、区）人民政府，市府直属各单位：

《阳江市公共租赁住房实施细则》已经市政府七届五十九次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。



阳江市公共租赁住房实施细则

第一章 总则

第一条 为进一步完善本市公共租赁住房保障制度,规范本市公共租赁住房保障管理,根据《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)、《优抚对象住房优待办法》(民发〔2014〕79号)、《广东省城镇住房保障办法》等有关规定,结合本市实际,制定本细则。

第二条 本细则所称的公共租赁住房(以下称公租房),是指政府直接投资建设或由政府提供政策支持,通过其他途径筹集纳入政府统一管理的,限定建设标准和租金标准,面向符合条件的本市城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员以及外来务工人员出租的保障性生活。

根据本市经济社会发展水平和财政承受能力,稳步开展公共租赁住房货币化改革,逐步推行住房租赁补贴。

第三条 本市行政区域范围内公租房的规划、用地、建设、房源及资金筹集、申请、准入、轮候、租赁、退出和监督管理工作,适用本细则。

第四条 市政府统筹全市公租房保障工作,对涉及全市公租房保障的重大事项进行决策、协调和监督。

各县（市、区）人民政府（管委会）负责辖区内公租房保障的统筹与实施，健全公租房保障相关制度，确保住房保障目标的实现。

第五条 市住房建设管理部门负责研究制定本市公租房保障发展规划、年度计划和相关政策，负责组织和监督公租房筹集、资格审核、配租和后续监管等工作，指导各县（市、区）住房保障部门开展公租房保障相关工作，组织实施本细则。

民政部门负责本市公租房保障申请家庭经济状况的核对工作；住房建设管理部门负责审查核实申请家庭住房困难状况；发展改革、公安、财政、人力资源社会保障、自然资源、卫生健康、审计、市场监管、统计、金融、税务、住房公积金等相关部门在各自职责范围内，协同做好公租房保障相关工作。

市、县（市、区）人民政府（管委会）可以设立住房保障委员会，负责住房保障工作重大事项的审议、协调、指导和决策，协调和监督保障性住房的建设和分配管理工作，按规定负责公租房申请对象准入条件的核准和公租房配租轮候名册的最终审定。设立了住房保障具体实施机构的，公租房的需求调查、登记、运营管理和维修养护等事务由其具体承办。

镇人民政府或街道办事处应当设立城镇住房保障的申请审核受理窗口，配备业务人员，并充分发挥居委会的作用，承担城镇住房保障申请受理环节的基础性事务工作。

第六条 住房建设管理部门应当建立城镇住房保障信息系

统，实现城镇住房保障信息资源在有关部门之间共享。

公安（车辆和户籍管理）、民政、人力资源和社会保障、自然资源、市场监管、金融、税务、不动产登记、住房公积金等信息平台应当与城镇住房保障信息系统建立共享渠道。

第二章 房源及资金管理

第七条 住房建设管理部门应按照“以需定供”原则，制定公租房发展规划和年度建设计划，经政府批准后向社会公布。

第八条 政府投资购建的公租房的所有权归国家所有，委托住房建设管理部门管理；通过政府出让、租赁、作价入股等方式提供土地及政策支持，由其他投资主体投资建设的公租房，其产权归属在土地出让条件和合同中约定，其运营、产权转让等纳入政府统一监督管理。

第九条 新建公租房项目建设用地，纳入土地利用年度计划和公租房年度建设计划，在申报年度用地指标时单独列出。政府投资建设的公租房项目建设用地以行政划拨方式供应，其他方式投资建设的公租房项目建设用地可采用出让、租赁、作价入股等方式进行供应。

第十条 公租房的房源筹集渠道主要包括：

（一）政府投资建设、购买、租赁或者依法收回、没收的住房；

（二）在新建普通商品房或“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧

村庄)改造商品房项目中按一定比例配套建设的住房;

(三)各类产业园区集中配套的职工公寓和集体宿舍;

(四)企业和其他机构投资建设的住房;

(五)机关企事业单位的现有存量公房、直管公房改造成公租房的住房;

(六)社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

第十一条 除用工企业自行建设或配建的公租房外,集中新建的公租房项目,其规划选址位置需满足工作、生活及出行方便的要求。

第十二条 公租房项目建设工程严格按照建设程序和住房建设标准、工程质量安全标准、节能环保标准进行勘察、设计、施工和验收,工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。工程项目实行分户验收制度和质量终身负责制。

第十三条 集中新建的公租房项目,其选址地点、规划设计方案、配套设施等建设信息除正常的建设手续审批的公示外,须在本地报纸媒体、住房保障网页上公告,并征求公众意见。

第十四条 新建的成套公租房,单套建筑面积以小户型为主,最大面积不得超过60平方米。新建公租房交付使用前,应按照“安全、节能、环保、经济实用”的原则进行一次性普通装修,配置必要的生活设施。以其他方式筹集的公租房在出租前,应当参照新建公租房室内装修标准作相应修缮。

第十五条 在建设用地规模1万平方米以上的新建普通商

品房和“三旧”改造商品房项目中，可以分别按 5%和 10%的比例配建公租房。住房建设管理部门、自然资源部门在上述两类建设项目用地出让时，应在土地出让条件中列明并在出让合同中根据实际情况约定配建总建筑面积、分摊的土地面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准、房屋权属以及回购价格、收回条件等事项。配建的公租房与所在项目统一规划、同步建设、同步配套和同步交付使用。所在项目为分期建设的，配建公租房应当与首期商品房同时交付使用。竣工时应对照土地出让合同进行验收。

第十六条 公租房建设按规定落实免收行政事业性收费和政府性基金的优惠政策，按规定落实建设、购买、运营等环节免征城镇土地使用税、印花税、契税、土地增值税、营业税、房产税等税收优惠政策。

第十七条 政府可以按下列渠道筹集公租房资金：

- （一）中央和省安排的专项补助资金；
- （二）市、县（市、区）财政预算安排资金；
- （三）每年提取土地出让净收益 10%以上的资金；
- （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）通过创新投融资方式和公积金贷款筹集的资金；
- （六）出租公租房及出租、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) 经政府批准可以纳入公租房筹集资金使用范围的其他资金。

第十八条 公租房的维修、养护、物业管理由住房保障实施机构负责,或由产权单位委托专业服务企业 管理。

第十九条 公租房的租金收入,应实行“收支两条线”管理,专项用于偿还公租房贷款,以及公租房的建设、维护、管理和投资补助等。

第三章 供应对象和条件

第二十条 按本市实际情况,公租房的供应对象具体分四类:1. 本市城镇低收入住房困难家庭(包括低保家庭,下同)。2. 中等偏下收入住房困难家庭。3. 新就业无房人员。4. 城镇稳定就业的外来务工人员。

第二十一条 中等偏下和低收入住房困难家庭同时具备下列条件的,可以申请公租房:

(一) 申请人家庭成员中至少有 1 人是当地城镇户籍,且申请人与共同申请人应在本市实际居住五年以上。

(二) 申请人与共同申请人之间有法定的赡养、抚养和扶养关系,主要包括申请人及其配偶、子女、父母等。

(三) 申请时上一年度家庭可支配收入、家庭资产净值符合政府公布的标准。具体标准由住房保障等相关部门根据本市经济

社会发展水平和住房价格水平实行动态调整，报政府批准后公布执行。各县（市、区）可结合本地实际制定具体执行标准。

市区（仅含江城区）的低保家庭收入线标准统一按照市低保家庭最低生活保障线以下确定；低收入家庭（除低保家庭）收入线标准统一按照上一年市城镇居民家庭人均可支配收入 60% 确定；中等偏下收入家庭收入线标准统一按照上一年市城镇居民家庭人均可支配收入以下至 60% 的范围内确定。

（四）申请人家庭成员在本市无任何形式的自有住房和住宅建设用地，或虽有自有住房，但人均住房建筑面积低于 15 平方米；申请人家庭租住直管公房、单位自管房的，人均建筑面积低于 15 平方米。

（五）申请人及其共同申请的家庭成员须在申请之前 5 年内在本市没有转让过自有住房或住宅建设用地（以下称：房地产产权转移）。

申请人及其共同申请的家庭成员因重大疾病等原因造成经济条件特别困难，在申请之日前 5 年内发生房地产产权转移（不含转移给直系亲属及兄弟姐妹）的，应提交二级以上（含二级）医院专科医生诊断及住院等相关证明材料。

（六）当地政府规定的其他条件。

第二十二条 新就业人员同时具备下列条件的可以申请公租房：

（一）具有就业地所在县（市、区）户籍，申请人持有大专

以上毕业证书。

（二）自毕业的次月起计算，毕业不满五年。

（三）已与用人单位签订 2 年（含 2 年）以上劳动（聘用）合同，并已缴纳社会保险费。

（四）申请人单位无提供住房。

（五）本人及其父母或配偶在就业地所在地无任何形式的自有住房和建设用地；或人均住房面积低于 15 平方米。

（六）家庭收入、财产状况应符合第二十一条第（三）项要求。

第二十三条 外来务工人员同时具备下列条件的可以申请公租房：

（一）申请人在本市城镇工作并与用人单位签订了 2 年以上（含 2 年）劳动合同，且至提出申请之日止，上溯 6 个月以上在本市连续缴纳社会保险费。

（二）申请人及共同申请人在申请人的工作地无任何形式的自有住房和建设用地，或人均住房面积低于 15 平方米。

（三）申请人单位无提供住房。

（四）家庭收入、财产状况应符合第二十一条第（三）项要求。

第二十四条 有下列情形之一的，不享受公租房：

（一）已由社会福利院收养的或者已入住敬（养）老院的；

（二）已享受政府购房优惠政策（包括购买安居房、经济适

用住房、拆迁安置房，或落实政策用房等）、已租住直管公房或单位自管公房且人均建筑面积不低于 15 平方米的家庭；

（三）法律法规规章规定不得申请公租房的其他情形。

第四章 申请和准入

第二十五条 城镇中等偏下和低收入住房困难家庭公租房的申请，原则上以家庭为申请单位。申请人已婚的，其配偶以及和申请人有法定赡养、抚养或者扶养关系的未成年子女，必须作为共同申请人。

具备城镇户籍且年满 30 周岁以上的单身人士（含离婚），可以单独申请；孤儿年满 18 岁后，可独立申请。

本条中的申请家庭，即现行户籍管理制度下以一个户口簿为单位。但当一个人户出现两个或多个家庭组合时，则需根据婚姻及血缘关系划定（包括法定的赡养、抚养或者扶养关系）。

第二十六条 低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房人员、城镇稳定就业的外来务工人员申请公租房的，应按照本细则第二十一条、第二十二条和第二十三条提交《阳江市公共租赁住房申请表》和所需材料，所需提交的材料目录由住房建设管理部门按照方便群众原则另行制定公布。

第二十七条 申请家庭的收入、住房条件、资产等情况按下列方法核定：

（一）申请家庭或单身人士上年度收入的核定：

1. 申请家庭成员或单身人士属行政、事业单位职工的，由所在单位核定，加盖单位公章。

2. 申请家庭成员或单身人士属企业职工的，由所在单位加盖公章。

3. 申请家庭成员或单身人士属灵活就业的，由所在居委会或村委会受理审核确认并加盖公章后，提交给户籍所在地镇人民政府（街道办事处）核准并盖章。

4. 申请人已离退休的，由人力资源和社会保障部门审核确认盖章。

5. 其它情况，家庭收入核定参照国家、省和本市相关规定执行。

（二）申请人及家庭成员住房现状条件的核定：

住房建设管理部门对申请人及家庭成员通过购买、受赠、继承、自建等途径取得所有权的住房及已签订购房合同的待入住商品房进行核定，确定申请家庭的人均住房建筑面积。

（三）申请家庭成员或单身人士资产及享受住房保障优惠政策、转让房地产情况的核定：

1. 拥有房产、土地和房地产产权转移情况，由不动产登记部门查核。

2. 拥有汽车及其他资产情况，由住房建设管理部门提请公安交警、金融、市场监管等有关部门查核或申请人申报并承诺情况属实。

3. 享受住房保障优惠政策情况，由住房建设管理部门查核。

第二十八条 中等偏下和低收入住房困难家庭、新就业人员申请公租房的，由申请人向户籍所在地镇人民政府（街道办事处）提出书面申请，并按照下列程序办理有关手续：

（一）由申请人向户籍所在地镇人民政府（街道办事处）提出书面申请，填写申请表，按要求提交完整的申报材料。镇人民政府（街道办事处）收到申报材料后，应当在5个工作日内告知申请人需要补全材料的全部内容或作出是否受理的决定。

（二）镇人民政府（街道办事处）应当自受理之日起15个工作日内，就申请人家庭的收入、人口、住房状况等进行全面调查，并提出初审意见，由社区居民委员会组织评议后在社区内公示5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送当地民政部门。

（三）民政部门应当自收到上报材料之日起15日内，对申请人家庭的经济收入情况进行核对，并将核对报告及申报材料转当地住房建设管理部门。

（四）住房建设管理部门自收到民政部门提交的相关材料之日起15个工作日内，牵头会同住房保障委员会成员（或发展改革、公安、民政、财政、人力资源和社会保障、自然资源、市场监管、统计、金融、税务相关部门）对申请人家庭是否符合条件进行复核，提出最终审核意见。住房建设管理部门将符合条件的申请人姓名、工作单位、现有住房条件、家庭人口、家庭人均居

住面积和财产收入等情况在阳江住房保障网上公示，公示时间20天。公示无异议或异议不成立的，批准进入公租房的配租轮候环节；不符合条件的，由住房建设管理部门书面通知申请人所在地镇人民政府（街道办事处），由镇人民政府（街道办事处）书面通知申请人并说明理由。

第二十九条 外来务工人员的公租房申请由所在单位统一向所在地镇人民政府（街道办事处）提出，不受理个人申请，申请程序按第二十八条执行。

第三十条 对公租房保障申请公示结果有异议的单位和个人，应当以书面形式提出。所在地镇人民政府（街道办事处）或者住房保障实施机构应当对异议进行核实，并公布核实结果。

第五章 轮候

第三十一条 政府所有的公租房的配租实行轮候制度，并制订公租房保障轮候名册。轮候名册信息内容（包含轮候对象对公租房区位选择意向内容）在本地住房保障网站公开。轮候时间一般为3年，最长不超过5年。

轮候对象中孤老病残人员、转业复退军人、低保家庭、公交司机、环卫工人、县以上政府评定为见义勇为家庭、或受到市以上政府表彰的劳动模范家庭、享受国家定期抚恤补助的优抚对象等优先安排公租房。行动不便的残疾人、老年人等享有优先选择出入方便、楼层较低公租房的权利。

依法被征收个人住宅且被征收对象符合公租房保障条件的，不受轮候限制，作出房屋征收决定的当地人民政府应当优先给予公租房保障。

单位建设、产业园区集中配套建设的公租房，筹建单位和产业园区内部的保障对象享有优先分配权。

第三十二条 公租房实物配租的户型应与住房保障对象家庭的人口规模和结构相对应。1至2人户一般配租一房一厅的户型，2人户为两代人且不同性别的也可配租两房一厅的户型；3至4人户一般配租两房一厅的户型；在房源充足的情况下，5人以上（含5人）户可多配租一套，但两套房的总面积不得超过应保障的面积。

第三十三条 中等偏下和低收入住房困难家庭由住房建设管理部门根据当年房源的数量和区位情况，结合轮候顺序及申请人对公租房区位选择意向，制订当年的配租方案，确定配租家庭总数。入选的配租家庭在房源区位已确认的基础上，再通过抽签和摇号等方式，最终确定配租房号。配租房号确定后，由住房保障实施机构与配租对象签订《公共租赁住房租赁合同》，办理入住手续。未列入配租方案的申请对象轮候至下一轮安排。

配租方案中入选的配租家庭名单确定后，在公布的公开抽签和摇号定房日期的前5天，由住房保障实施机构告知申请人参加抽签和摇号定房。

第三十四条 新就业人员、外来务工人员的配租，由当地住

房建设管理部门按申请顺序安排房源，当年房源安排完毕后，转入下一年计划安置。新就业人员的配租按照城镇中等偏下和低收入住房困难家庭的配租方法执行；外来务工人员的配租由申请单位在批准安排的房源中统筹确定后抄报当地住房建设管理部门，配租房号确定后，住房保障实施机构与申请单位及外来务工人员三方签订《公共租赁住房租赁合同》，办理入住手续。

第三十五条 公租房的年度配租方案及配租结果需在阳江日报和阳江住房保障网上公示，公示时间 20 天。

第三十六条 符合公租房承租条件的申请对象发生以下情况之一的，视同放弃本次入围资格，本年度内不得再次申请：

- （一）未在规定的时间、地点参加抽签和摇号定房的；
- （二）参加定房但拒绝已确定住房的；
- （三）已确定住房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；
- （四）签订租赁合同后放弃租房的；
- （五）其他放弃入围资格的。

第三十七条 因放弃入围资格而空出的名额，按照轮候顺序的先后由下批次的轮候申请人依次填补。放弃本次入围资格的申请人若再次申请，须按重新申请的时间轮候。

第六章 租金标准

第三十八条 公租房租金标准的确定应以保证正常使用和维修管理为原则，综合考虑本市经济社会发展水平、保障对象的

承受能力以及市场租金水平等因素，由当地住房建设管理部门会同发展改革部门确定，并报当地政府批准后公布实施。租金标准可以根据本市的实际情况适时调整。

第三十九条 公租房租金的收取以各级基准租金为基础，根据承租人（家庭）经济收入和困难程度，分档收取：

（一）第一档 最低收入家庭租户（低保家庭）。该档次租户不受公租房的级别限制，其租金统一按每月 2.05 元/平方米收取。

（二）第二档 低收入家庭租户（除低保家庭）。该档次租户以基准租金为基础，按其所租住不同级别的公租房的基准租金的 60%收取。

（三）第三档 中等偏下收入家庭租户。该档次租户以基准租金为基础，按其所租住不同级别的公租房的基准租金的 80%收取。

（四）新就业人员及外来务工人员租户。该档次租户不享受政府补贴减免，按其所租住不同级别的公租房的基准租金收取。

第七章 租赁管理

第四十条 低收入住房困难家庭和中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房人员、外来务工人员签订公租房租赁合同，租赁合同原则上为 3 年，最长不得超过 5 年。

第四十一条 公租房承租人及其家庭成员对其所租住的住

房不享有收益权、处分权，占有权和使用权不得转让。禁止转租、转借、闲置、转让、抵押和改变房屋使用用途；禁止加层、改建、扩建和擅自二次装修；禁止破坏住房结构和损害设施设备。

承租人及其家庭成员应爱护并合理使用房屋及附属设施，因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。

第四十二条 承租人应当按时交纳租金及在租赁期间使用的水、电、气、通讯、有线电视和物业管理等所产生的费用。

第四十三条 租赁合同期满确需要续租的，承租人应在合同期满 3 个月前重新申请，住房建设管理部门或住房保障实施机构审核后应当公示，公示时间不少于 20 日。

通过审核公示无异议或者有异议但经核实不成立的，申请人可以重新签订租赁合同。

经审核不再符合条件的，应当在原租赁合同期限届满之日，收回公租房。

承租公租房的外来务工人员发生变化时，申请单位应当及时向住房建设管理部门或住房保障实施机构报告。

第四十四条 公租房承租人出现下列情况之一的，按照合同约定支付违约金，住房建设管理部门或住房保障实施机构应当根据合同约定或者法定情形，解除合同并收回公租房：

- （一）无正当理由连续 6 个月以上未在承租住房内居住的；
- （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、抵押公租房的；
- (四)将公租房用于经营性用途或者改变使用功能的；
- (五)因故意或者重大过失,造成租赁的公租房严重毁损的；
- (六)家庭资产净值(含存款、股票基金等)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。

第四十五条 公租房租赁实行不定期的资格核查制度。

(一)住房建设、民政等相关部门对已经享受公租房保障的城镇中等偏下和低收入住房困难家庭、新就业人员所申报的家庭收入、资产、人口及住房变动等情况进行不定期资格核查,每年至少一次。

(二)资格核查后仍符合公租房租赁条件,但家庭收入、资产、人口及住房条件等情况发生变化的,应当在核查后的下一个月起,根据承租人的变动情况,按规定重新确定租金标准。

(三)住房建设管理部门负责对承租公租房的外来务工人员经济收入和住房变化情况进行资格年度核查,其所在单位应当主动向当地住房建设管理部门提交材料,配合做好年度资格核查工作。

第四十六条 租赁期间,当承租人发生第四十四条规定的情形之一的,住房建设管理部门或住房保障实施机构收回公租房。承租人应当自收到解除租赁合同通知之日起30日内搬迁,并办理相关手续。

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

无正当理由逾期不搬迁的，住房保障实施机构应当责令其搬迁，承租人拒不执行的，可以依法申请人民法院强制执行，并按照同期同区域同类型住房的市场租金的 2 倍收取租金。

第八章 监督管理

第四十七条 住房建设管理部门应当建立健全公租房保障对象档案，并通过组织当地镇人民政府（街道办事处）等相关部门对承租公租房的家庭或个人情况进行不定期的随机抽查，设立投诉电话、举报信箱接受群众监督等方式，及时掌握公租房承租对象的人口、收入及住房变动等有关情况，以动态监测申请人是否符合保障条件。

第四十八条 违反本细则规定的，按照《广东省城镇住房保障办法》等有关规定处理。

第九章 附则

第四十九条 对本细则规定需提交的材料，如可通过网络核验、政府部门内部核查或部门间核查获取的，则无需申请人提交。

第五十条 本细则自发布之日起施行，自施行之日起有效期为 5 年。在有限期内，可根据实际情况按规定进行修改或废止。

第五十一条 本细则由阳江市住房和城乡建设局负责解释。

市政府规范性文件编号：阳府规〔2020〕8号

公开方式：主动公开

抄送：市委各委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，阳江军分区，市中级人民法院，市检察院，阳江职院，江门海关，中央、省驻阳江各单位。

阳江市人民政府办公室综合科

2020年8月19日印发
