

# 乐昌市人民政府办公室文件

乐府办〔2017〕72号

## 乐昌市人民政府办公室关于印发乐昌市 公共租赁住房管理办法的通知

各镇（街道），各有关单位：

《乐昌市公共租赁住房管理办法》已经2017年10月23日市政府十五届23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，请径向市住建局反映，联系电话：0751-5554040。

乐昌市人民政府办公室  
2017年10月25日



# 乐昌市公共租赁住房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为完善乐昌市住房保障体系，规范公共租赁住房管理工作，根据国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、住建部《公共租赁住房管理办法》（第11号令）、广东省人民政府办公厅《关于加快发展公共租赁住房的实施意见》（粤府办〔2010〕65号）和《韶关市区公共租赁住房相关办法》文件精神，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 市辖区公共租赁住房房源筹集、申请、分配、退出和管理等工作，适用本办法。

**第三条** 本办法所称公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向本市中等偏下收入住房困难家庭、新就业职工、专业技术人员和异地务工人员等对象出租的保障性住房。

公共租赁住房可以通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资建设，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资、合作投资建设。

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** 市保障性住房资格审核联席会议负责政府投资建设的保障性住房申请家庭资格标准的确定，以及政府投资建设的保障性住房申请家庭在申请审批中存在具体问题的研究。

市住房和城乡建设局负责贯彻落实国家、省住房保障政策规定，牵头制定全市公共租赁住房政策，组织发展规划、建设、房源筹集、政府投资公共租赁住房的配租和监督管理、目标责任落实等工作。

市住房保障中心（市房管局）负责拟定公共租赁住房管理制度并组织实施；负责公共租赁住房需求汇总分析、资格审核、实物配租、租金收缴、维修养护、退出管理、住房保障信息系统建设和录入等日常工作。

街道办事处（镇人民政府）及居民委员会负责做好本辖区政府投资建设的公共租赁住房的需求申报统计、申请受理、入户调查、预审、公示（公示期不少于7天）和信息录入等工作。

市民政部门负责对政府投资公共租赁住房的申请人及共同申请人的收入、资产情况和婚姻状况进行审查和核定工作。

市国土部门（不动产登记部门）负责对政府投资公共租赁住房申请人及家庭成员的不动产情况（包括住宅、非住宅、宅基地或住宅性质建设用地）进行调查和审核。

**第五条** 政府投资建设公租房资格初审中涉及其他部门审核的内容，由市住房保障中心（市房管局）向各相关部门发函核查，并汇总相关结果报市住建局审核，相关部门应在收到查询函之日起7个工作日内回复核查结果。

财政部门负责公共租赁住房相关资金安排和拨付工作。

社保部门负责对低收入、中等偏下收入申请人和共同申请人

社保缴纳情况的核查工作。

人力资源和社会保障部门负责对外来务工人员、新就业人员劳动关系进行审核。

公安部门负责申请人和共同申请人车辆登记、暂住证情况、有无犯罪记录及在申请之日前5年有没有公安机关作出的处以行政拘留、责令社区戒毒、强制隔离戒毒、收容教育等治安违法记录的核查工作。

税务部门负责申请人和共同申请人纳税情况的核查工作。

市场监管部门负责对申请人和共同申请人工商注册登记情况的核查工作。

中国人民银行乐昌支行依法向申请人和共同申请人提供信用报告查询业务。

金融、证券和保险机构依照职权负责对申请人和共同申请人相关资产进行核查。

其他相关部门按照各自职责，协助做好公共租赁住房的相关管理工作。

## 第二章 房源筹集

**第六条** 市住房和城乡建设局应当会同相关职能部门，编制公共租赁住房发展规划和年度建设计划，报市政府批准后公布实施。

公共租赁住房发展规划应当与城市总体规划和土地利用总

体规划相协调，纳入国民经济和社会发展规划。

**第七条** 公共租赁住房的建设实行“政府主导，社会参与；统筹规划，多方建设；政策支持，严格监管”的原则。政府鼓励和支持社会力量投资开发建设公共租赁住房。

**第八条** 市政府投资建设的公共租赁住房，由市住房保障中心作为项目法人，采用社会化、专业化的模式实施工程项目的建设和管理。

**第九条** 公共租赁住房的规划，应充分考虑低收入住房困难家庭对交通、就业、入学、就医等基础设施条件的要求，合理安排区位布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。

**第十条** 市国土部门应当会同相关职能部门，根据公共租赁住房规划建设情况，编制保障性住房土地储备制度。列入保障性住房土地储备计划的用地，非经法定程序不得改变用地性质。

公共租赁住房年度建设用地计划应当纳入年度土地供应计划，用地指标单列，并优先保障。

政府投资建设的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应；其他方式投资的公共租赁住房用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。

**第十一条** 新建公共租赁住房应满足基本居住需求，可以是成套住房，也可以是集体宿舍。成套建设的公共租赁住房套型建筑面积一般控制在60平方米以下（为专家人才建设的人才公寓性质公租房可超出此标准）。以集体宿舍形式建设的公共租赁住

房，应执行宿舍建筑设计规范的有关规定。

公共租赁住房性质不得改变，原则上以栋为单位登记产权，混合产权按户办理不动产权登记权证。

**第十二条** 新建公共租赁住房应综合考虑安全、环保、适用和经济等因素进行普通装修。

**第十三条** 政府投资公共租赁住房建设的资金来源，主要包括：

（一）年度财政预算安排的专项建设资金；

（二）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；

（三）土地出让净收益中规定比例的资金；

（四）中央和省安排的专项补助资金；

（五）公共租赁住房及配套设施扣除相关管理费用后的租金收入；

（六）通过投融资方式筹集的资金；

（七）其他资金。

**第十四条** 政府筹集公共租赁住房的房源渠道主要包括：

（一）政府投资建设、收购和统一租赁的住房；

（二）政府提供政策支持由各类产业园区、企业配套建设的职工公寓和集体宿舍；

（三）政府提供政策支持由企业投资建设的项目、普通商品住房开发、“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧村庄）改造等各类住房

改造项目中配建的公共租赁住房；

（四）政府依法没收的符合公共租赁住房使用标准的住房；

（五）政府管理的直管公房中符合条件可转作公共租赁住房的住房；

（六）社会捐赠及其他渠道筹集的公共租赁住房。

**第十五条** 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。政府拍卖商住用地，可附加条件，明确竞得者在该地块上开发的房产中的住宅，部分须在约定年限内用作公租房。约定期满并按规定缴齐税费后，上述住宅房产可按商品房处置。

**第十六条** 鼓励和支持企业及其他机构投资、建设、运营和管理公共租赁住房。

企业投资建设公共租赁住房应当按照政府批准的建设计划、规划方案和人员准入与退出、租金标准、租赁期限等要求进行建设和管理，接受市住房保障中心（市房管局）的监督管理，并在土地出让合同中予以明确。

企业可采取 PPP 模式与政府合作投资、建设、经营公共租赁住房项目。

**第十七条** 商品房开发项目、“三旧”改造等各类住房改造项目中应按住宅总建筑面积的 10% 配建公共租赁住房。规划部门在出具规划条件时，应根据相关政策和文件依据、项目用地开发

强度和城市规划要求，提出公共租赁住房配建要求。

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，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。房地产开发企业未按规定配套建设公共租赁住房的，应当依法承担相应违约责任。

**第十八条** 企事业单位在各类园区产业项目中集中或配套建设的职工公寓和集体宿舍如需纳入公共租赁住房管理，应当向市住房保障中心（市房管局）申报，国土、规划主管部门在办理用地手续时，应当根据市住房保障中心（市房管局）审核结果明确其公共租赁住房的性质及建设面积，并将相关批准文件抄送财税部门和市住房保障中心（市房管局），财税等部门应当予以减免第二十条所规定的税费。

**第十九条** 公共租赁住房项目规划应当遵循合理布局、完善配套、方便生活的原则。公共租赁住房项目可以规划建设一定比例的配套经营性设施，但其配套经营性设施用地必须通过公开出让方式供地。

**第二十条** 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，建设、购买、运营等环节的税费减免按财税部门规定执行。

享受政府扶持政策建设并纳入保障性住房统计的职工公寓



和集体宿舍，水电费按民用住宅收取。

### **第三章 申请和审核**

#### **第一节 申请原则**

**第二十一条** 申请人申请公共租赁住房，应当按照规定提交申请材料，签署隐私授权协议，并对提供的材料真实性负责。

**第二十二条** 申请公共租赁住房以家庭为申请单位，家庭成员是指具有法定的赡养、抚养或扶养关系并共同生活的成员。申请公共租赁住房时，应当推举一名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。

#### **第二节 申请条件**

**第二十三条** 家庭人均收入低于城镇低保标准 150%的为低收入住房困难家庭，申请政府投资建设的公共租赁住房应当具备下列条件：

（一）申请人和共同申请人必须具有本市城镇户籍，并在本市城镇工作或居住 2 年以上（含 2 年），申请时仍工作或居住在本市区。

（二）在本市无自有产权房或家庭人均居住建筑面积低于 15 平方米（含 15 平方米）；

（三）家庭人均资产不超过 5 万元；

（四）无租住廉租住房、直管公房或单位自管公房；

(五) 未享受过以下购房优惠政策:

1. 按房改成本价或标准价购买公有住房;
2. 购买解困房、安居房、经济适用住房;
3. 参加本单位内部集资建房;
4. 拆迁安置住房;
5. 未参加政府组织的棚户区改造;
6. 政府提供的其他购房优惠政策。

(六) 申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前 5 年内没有购买、出售、赠与、离婚析产或自行委托拍卖过房产。

**第二十四条** 家庭人均收入低于上年度本市城镇居民人均可支配收入 70% 的为中等偏下收入住房困难家庭, 申请政府投资建设的公共租赁住房应当具备下列条件:

(一) 申请人和共同申请人必须具有本市城镇户籍, 并在本市城镇工作或居住 2 年以上 (含 2 年), 申请时仍工作或居住在本市区;

(二) 在本市无自有房产或家庭人均居住建筑面积低于 15 平方米 (含 15 平方米);

(三) 家庭人均资产不超过 6 万元;

(四) 未享受过以下购房优惠政策:

1. 按房改成本价或标准价购买公有住房;
2. 购买解困房、安居房、经济适用住房;
3. 参加本单位内部集资建房;

4. 拆迁安置住房;
5. 未参加政府组织的棚户区改造;
6. 政府提供的其他购房优惠政策。

(五) 无租住廉租住房、直管公房或单位自管公房;

(六) 申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前 5 年内没有购买、出售、赠与、离婚析产或自行委托拍卖过房产。

**第二十五条** 因家庭成员重大疾病(以市医疗保险规定为准)造成家庭住房困难家庭,申请政府投资建设的公共租赁住房应当具备下列条件:

(一) 申请人和共同申请人必须具有本市城镇户籍,并在本市城镇工作或居住 1 年以上(含 1 年),申请时仍工作或居住在本市区;

(二) 在本市无自有房产或家庭人均居住建筑面积低于 15 平方米(含 15 平方米);

(三) 家庭人均资产不超过 8 万元;

(四) 申请人及共同申请的家庭成员在申请之日前 5 年内没有赠与房产或将房产转让给直系亲属及兄弟姐妹的行为;

(五) 患者与申请人具有法定的赡养、抚养或扶养关系并共同生活;

(六) 具有二级以上(含二级)医院专科医生诊断及住院等相关证明材料。

**第二十六条** 申请人配偶及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。

上年度市区城镇居民人均可支配收入标准以市统计局公布数为准。

在本市工作年限以购买本市社保年限为准。

居住年限以户口本为准，由街道办事处（镇人民政府）出具证明材料，通过入户调查、邻里走访等方式进行审核。

**第二十七条** 符合本办法第二十三条或第二十四条规定且年满 30 周岁的单身居民、父母在本市范围内无自有产权住房，或父母在本市租住直管公房或单位自管公房人均建筑面积在 15 平方米以下的，可单独申请承租公共租赁住房。

孤儿年满 16 周岁的，可以单独申请公共租赁住房。

户籍因就学、服兵役等原因迁出本市市区的，可作为家庭成员共同申请。

投靠子女户籍迁入本市的父母，不得单独申请。

**第二十八条** 对政府直接实施的棚户区改造或危旧房改造中的危房改拆迁户，如其家庭成员（以户口本为准）均无自有产权房且未享受政府其他住房补贴优惠的，可以在拆迁安置时直接申请承租公共租赁住房。

**第二十九条** 子女家庭（个人）申请公共租赁住房，具有下列情况之一的非本市户籍父母可作为共同申请人：

（一）父母由残疾或重大疾病需要子女照顾的；

(二) 子女有残疾或重大疾病需要父母照顾的。

**第三十条** 法定监护人事实上未照顾、抚养未成年人的，由户籍所在地街道办事处（镇人民政府）出具证明后，可与祖辈作为一个家庭申请。

**第三十一条** 新就业职工申请政府投资建设的公共租赁住房，应当具备下列条件：

(一) 具有大专以上学历（含大专），且自毕业起不满 3 年（最后一个全日制学历和毕业时间确定）；

(二) 在本市工作 1 年以上（含 1 年）；

(三) 已与本市用人单位签订聘用期为 3 年以上的劳动合同，申请时仍在本市工作；

(四) 申请人参加本市社会保险（含基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、失业保险和生育保险），连续缴费（含补缴）满 1 年且现在还在继续缴费的；

(五) 在本市无自有房产或家庭人均居住建筑面积低于 15 平方米（含 15 平方米）；

(六) 在申请受理之日前 5 年没有转移过房产；

(七) 新就业职工申请公共租赁住房，父母不能作为共同申请人。

**第三十二条** 专业技术人员申请政府投资建设的公共租赁住房，应当具备下列条件：

(一) 具有中级以上专业技术职称；

(二) 在本市工作 1 年以上, 且与本市用人单位签订聘用期为 3 年的劳动合同, 申请时仍在本市工作;

(三) 在本市无自有房产, 在申请受理之日前 5 年内没有转移过房产;

(四) 家庭人均资产不超过 8 万元;

(五) 申请时没有享受本市人才公寓或其他保障性住房;

(六) 申请人参加本市社会保险(含基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、失业保险和生育保险), 连续缴费(含补缴)满 1 年且现在还在继续缴费的。

**第三十三条** 异地务工人员申请政府投资建设的公共租赁住房, 应当具备下列条件:

(一) 申请人在本市持有《居住证》3 年以上, 且申请时仍在有效期内;

(二) 申请人参加本市社会保险(含基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、失业保险和生育保险)连续缴费(含补缴)满 2 年或 5 年内累计缴费满 3 年;

(三) 申请人在申请时已在本市办理就业登记, 已与本市用人单位签订 3 年以上(含 3 年)期限的劳动合同, 且仍在有效期内;

(四) 家庭人均收入低于上年度申请地区城镇居民人均可支配收入 70%;

(五) 家庭人均资产不超过 6 万元;

(六) 在本市无自有房产，在申请受理之日起前 5 年内没有转移过房产。

### 第三节 申请及审核

**第三十四条** 低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭和住房困难家庭向其户籍所在地街道办事处（镇人民政府）提出书面申请。

新就业人员、专业技术人员和异地务工人员由用人单位代表本单位职工向市住房保障中心（市房管局）提出书面申请。

**第三十五条** 所有申请人或家庭应当签署《家庭财产及收入授权查询委托书》。公共租赁住房申请家庭的自有住房、车辆、固定资产及高消费品等按以下方式计入家庭财产：

（一）房产：家庭自有房产按市场评估价值计入相应的家庭财产额度；

（二）车辆：申请家庭拥有的机动车辆等高消费产品、奢侈品按市场评估价值计入家庭财产额度；

（三）固定资产：申请家庭拥有的各类生产、机器、设备等固定资产按市场评估价值计入家庭财产额度；

（四）银行、证券记录：家庭成员银行存款余额、证券股票市值及余额，计入家庭财产额度。银行、证券股票市场累计交易记录额度（单向）超过相应家庭财产准入标准额度 2 倍的不予受理；

以上评估价统一由市住房保障中心（市房管局）以招标方式采购有资质的估价机构服务，估价费用纳入当年市财政预算。评估成果可根据需要提供给相关部门审核使用。

### **第三十六条** 公共租赁住房的申请、审核、公示、轮候程序：

（一）申请人持申请书及相关材料到户籍所在地居委会申请承租，符合条件的，到市房管局领取确定编号顺序的《乐昌市城市低收入住房困难家庭住房保障申请表》（以下称为《申请表》）。

（二）街道办事处（镇人民政府）在受理申请后，应安排专人对申请人家庭成员构成、共同居住现状和生活状况等情况，通过入户调查、邻里访问等方式进行调查，调查人应将调查情况记录并签名，调查情况记录应与申报材料一并送审。居民委员会在《申请表》签署调查评议结果意见，街道办事处（镇人民政府）在《申请表》签署初审意见。

如申请人居住地与户籍地、申请地不属于同一街道办事处（镇人民政府）的，由居住地街道办事处（镇人民政府）协助入户调查。

街道办事处（镇人民政府）经过调查后，认为申请人不符合保障条件的，应当向申请人核发《不予住房保障资格通知书》，并说明理由。街道办事处（镇人民政府）的审核时间超过3个月的，应书面说明原因。因申请人补办材料等原因造成的延误，不计入审核时间，应在申请材料上备注并由申请人确认。

（三）市民政局对申请人家庭收入、资产情况进行复核，出



具低收入证明，7个工作日内在《申请表》签署复核意见。

（四）市国土部门（市不动产登记部门）对申请人家庭住房情况进行调查复核，出具不动产查询证明，7个工作日内在《申请表》签署调查复核结果意见。

（五）市住建局组织各部门专职人员对申请人与共同申请人住房、收入等情况进行再次入户调查。对不符合规定条件的，应当核发《不予住房保障资格通知书》，说明理由，申请人对审核结果有异议的，可以向市住建局提起申诉。对无投诉或经调查核实投诉不实，符合公共租赁住房保障条件的，由市住建局在《申请表》签定最终调查复核结果意见。

（六）市住房保障中心（市房管局）自接到各单位已签署意见的申请材料后，应在30个工作日内挂网公示，对公示有异议并核查属实的，核发《不予住房保障资格通知书》，并说明理由，符合条件的为公共租赁住房保障对象予以登记。

（七）市住房保障中心（市房管局）根据申请人的家庭收入水平、住房困难程度和申请顺序等，确定相应的保障方式及轮候顺序，并定期向社会公布。

（八）对轮候到位的申请人，市住房保障中心（市房管局）按照已确定的保障方式，与其签订公共租赁住房合同，安排承租。

申请人应当如实申报家庭收入、资产和住房状况，并对申报信息的真实性负责。

符合配租条件的家庭只能承租一套公共租赁住房，家庭人口

为 2 人（含 2 人）以下的，原则上安排一房户型，家庭人口为 3 人及以上的，原则上安排二房户型。

申请人及共同申请人为母子或父女关系的，原则上可安排二房户型。

**第三十七条** 已通过廉租住房租赁、经济适用住房购买资格审核，正在轮候的家庭，可直接到市住房保障中心（市房管局）申请轮候公共租赁住房。

**第三十八条** 处于申请或轮候状态的申请人家庭人均居住面积、家庭年人均可支配收入、家庭人员结构、婚姻状况等情况发生变动的，申请人应当自变动之日起 30 日内如实向市住房保障中心（市住建局）提交书面的变更材料，市住房保障中心（市房管局）应当根据实际情况重新审核资格条件，按程序报批后调整轮候顺序。以下情况，家庭仍属于被保障范围的，申请人及共同申请人资格不受影响：

（一）申请人因去世、丧失民事行为能力或被依法限制人身自由等原因，需要变更申请人的；

（二）申请人不变，共同申请的家庭人员发生变化。

**第三十九条** 处于轮候状态的申请人家庭，在轮候期间购买、受赠、继承等其它合法方式取得私有产权住房的，应主动告知市住房保障中心（市房管局），取消该家庭的轮候资格。

**第四十条** 各类公共租赁住房的实物配租轮候排序，按照轮候时间的先后以及是否属于优先保障家庭等因素确定，具体排序

规则为：

（一）本年度优先保障家庭包括：享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老、见义勇为及三级以上（含三级）残疾人、复转军人、单亲母亲家庭；民政部门核定的低保、低收入等住房困难家庭；

（二）上年年度未获保障家庭；

（三）本年度保障家庭（含上年度放弃实物配租家庭）。

同一保障次序中，多人口家庭优先配租。

经两次公开配租仍未获得保障的家庭，应当在第3年必须予以配租，其优先保障排序在本年度优先保障家庭之前，但放弃实物配租的情形除外。

**第四十一条** 放弃实物配租资格重新轮候的申请人，轮候时间按以下确定：

（一）参加抽签并获得选房资格但放弃选房的，从参加抽签或摇号时间重新轮候；

（二）已选房但未在规定时间内签订租赁合同的，从规定签订租赁合同期限的最后一天重新轮候；

（三）签订租赁合同后30日内未办理入住手续的，按签订租赁合同之日起第30日开始重新轮候。

**第四十二条** 两次放弃实物配租的申请人，属于低收入住房困难家庭类或中等偏下低收入住房困难家庭类的，只能享受无政府补助方式的公租房租赁或重新开始申请。其他类别的，从最后

一次放弃实物配租之日起重新开始申请。

已享受实物配租的家庭可在合同期满前六个月向市房管所申请变更保障方式,并按第六十七条、第六十八条进行资格复核。

每个家庭变更保障方式累计不得超过2次。

**第四十三条** 申请人获得保障资格的有效期为三年(轮候期间资格有效期顺延),保障起始时间或轮候起始时间以市住房保障中心(市房管局)公示时间的次月1日开始计算。

**第四十四条** 市住房保障中心(市房管局)应建立与全省联网的公共租赁住房服务信息平台,完善公共租赁住房承租户及申请人的资料及电子档案,加强相关档案的管理和利用工作,保证档案数据的完整准确,实现网上实时动态管理和监督。

#### 第四节 申请资料

**第四十五条** 申请人及共同申请人身份证、户口簿(户籍证明)、婚姻状况证明、计划生育证明、租(借)住房合同、市不动产登记部门提供的查档证明、学业毕业证、公安部门、社保部门等证明资料。

低收入、中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房的,申请人与共同申请人均应提交由所在单位出具的申请之日前连续12个月的收入证明。

无工作单位或失业的,需提供申请日前人力资源和社会保障部门出具的就业创业证或就业失业登记证。

领取最低生活保障金的，提供民政部门出具的有效期内的《最低生活保障金领取证》。

申请人或共同申请人已达退休年龄已领取退休金的，应提交社会保险经办机构出具的领取养老金证明资料；无养老金的，由社会保险经办机构出具无领取养老金证明资料。

**第四十六条** 家庭收入包括申请人和共同申请人扣除缴纳的个人所得税以及个人缴纳的社会保险和住房公积金支出后的工薪收入、经营性净收入等。

按照国家规定优抚对象依法享受的抚恤金、补助金、优待金和护理费等待遇；计划生育奖励与扶助金、教育奖（助）学金、见义勇为等奖励性补助；给予独生子女死亡或伤残家庭的特别扶助金等，在准入审核中不计入家庭收入。

申请人和共同申请人以单位名义纳税或者缴交社保的，其工资额作为认定收入的依据；以个人名义纳税或者缴交社保的，高于社保部门公布的最低缴费基数，以实际缴交标准作为收入认定依据，以社保部门公布的最低缴费基数缴交的，结合入户调查及申请人实际申报额及家庭资产情况确定。申请人和共同申请人无工作单位、有劳动能力的按照最低工资收入核定收入。

**第四十七条** 申请人和共同申请人提供或经调查的单位收入证明、纳税申报额清单、社保清单数额不一致的，以数额最高者作为计算依据。申请人认为记录有误的，以相关部门纠正后的记录作为计算依据。

**第四十八条** 非本市户籍的共同申请人，须结合本人实际情况提供相关的经济状况证明。

共同申请人在本市工作生活的，由街道办事处(镇人民政府)及居委会通过入户调查核实情况，参照本市户籍人口提供相关的经济状况证明。

共同申请人在外地工作的，须提交外地工作单位收入证明、工作单位所在地地税部门的纳税申报额清单及社会保险扣除记录清单。

**第四十九条** 申请人及共同申请人需提交婚姻状况证明资料，已婚的需提供结婚证；离异的须提供离婚证或离婚协议书、法院判决(裁定)书复印件；丧偶的须提供户籍所在地派出所或相关部门出具的证明。

**第五十条** 申请人或共同申请人患重大疾病的，须提交申请人与患病人的关系证明、二级以上(含二级)医院出具的患病直系亲属或兄弟姐妹诊断及住院证明材料、患病人的书面证明及居委会证明。患有精神分裂症疾病或不具有完全民事行为能力的，还应提交监护人监护保证书。

**第五十一条** 纳入子女家庭作为共同申请人的父母，应提供相关的经济状况证明、重大疾病以及残疾证明。

**第五十二条** 申请人或共同申请人属于优抚对象、孤老病残人员、见义勇为人员的，需提供民政部门或其他相关部门的认定材料。

**第五十三条** 申请人及共同申请人应提交无犯罪证明及申请之日前5年没有公安机关作出的处以行政拘留、责令社区戒毒、强制隔离戒毒、收容教育等治安违法记录。

**第五十四条** 新就业职工学历及就业时间以最后一个全日制学历和毕业时间确定。

**第五十五条** 租住公共租赁住房或是承租社会住房纳入公共租赁住房房源统计住房的在保对象，其子女按照相关政策就近入学。

**第五十六条** 申请公共租赁住房所需的资料应由街道办事处（镇人民政府）及居委会以清单方式书面告知申请人，或张贴在本地街道办事处（镇人民政府）及居委会公示栏。

#### **第四章 租金、租赁管理**

**第五十七条** 政府投资建设的公共租赁住房的租金按照建筑面积计收，且所提供的房源标准按照相应的租金基准价标准计收。具体标准为：

（一）含装修的电梯公共租赁住房租金基准价是：5.00元/平方米/月；

（二）不含装修的电梯公共租赁住房租金基准价是：4.50元/平方米/月；

（三）含装修的步梯公共租赁住房租金基准价是：4.00元/平方米/月；

(四) 不含装修的步梯公共租赁住房租金基准价是：3.50元/平方米/月。

公共租赁住房的租金基准价标准计收根据经济社会发展及市场房屋租金水平等情况进行调整。具体的调整时间和幅度，由市住房保障中心（市房管局）会同市物价部门提出意见，报市政府批准后公布执行。

**第五十八条** 市民政部门确定的以下情况家庭，租住公共租赁住房有租金可享受政府给予一定比例的补助：

(一) 城镇低收入家庭，租金由政府补助 50%，承租户实缴 50%。

(二) 城镇中等偏下收入家庭、因重大疾病造成家庭困难家庭，租金由政府补助 30%，承租户实缴 70%。

(三) 对持有《乐昌市优抚对象优待证》的残疾军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、带病回乡退伍军人、参战涉核人员，以及获得有关证书的省级以上劳动模范的公共租赁住房保障对象租金由政府补助 50%，承租户实缴 50%。

(四) 对申请人、共同申请人领取了市残联核发的 1-2 级重度残疾证、或 3 级智力残疾证、3--4 级精神残疾证和所有纳入最低生活保障的残疾人、市劳动能力鉴定委员会核发的 1-4 级残疾《鉴定结论通知书》的保障家庭，租金由政府补助 50%，承租户实缴 50%。

(五) 对年满 60 周岁以上无劳动能力、无生活来源又无法



定赡养、抚养、扶养义务人的孤寡孤独老人（即五保户），租金全免。

（六）对离休干部、五老人员（指的是我国抗日战争、解放战争时期为我党做过贡献，如今尚在的老同志）：（1）老地下党员；（2）老游击队员；（3）老交通员；（4）老接头户；（5）老苏区乡干部，租金全免。

（七）承租人或共同申请人因患重大疾病或特殊病种（以市医疗保险规定为准）造成生活困难的，凭二甲以上医院出具的疾病证明（诊断）书，患病期间每月可以减免 50%租金。

同时符合以上补助条件两项或两项以上的，以其中最优惠补助标准为准。

为保证租赁合同的正常履行，承租人租赁公共租赁住房住宅应当向住房保障中心（市房管局）缴纳履约保证金并在租赁合同中约定标准和金额。退租时，若无损坏房屋及其实施的，住房保障中心（市房管局）应不计利息全额退回本金。

保证金按房源标准计收：一房一厅 1000 元、两房一厅 2000 元、三房一厅 3000 元。

**第五十九条** 政府投资建设的公共租赁住房租金收入纳入基金预算管理，按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款，公共租赁住房的维护、管理和投资补助。

**第六十条** 社会力量投资建设的公共租赁住房的租金标准

原则上不得高于房屋所在地市场租金标准参考价的 80%。

**第六十一条** 公共租赁住房统一由市住房保障中心(市房管局)招聘有资质的物业服务公司进行统一管理,市住房保障中心(市房管局)应与聘请的物业服务公司签订委托管理协议。物业服务管理费用按物价部门核定的等级标准计收,政府提供一定比例补助,其余由承租人负担。

**第六十二条** 承租公共租赁住房,应签订公共租赁住房合同,租赁合同期限原则上为 3 年。公共租赁住房租赁合同应当包括下列内容:

- (一)房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况;
- (二)租金、租赁保证金及其支付方式;
- (三)物业管理费、水电费、电视费等费用及其支付方式;
- (四)房屋用途和使用要求;
- (五)租赁期限;
- (六)房屋维修责任;
- (七)停止公共租赁住房保障的情形;
- (八)违约责任及争议解决办法;
- (九)其他约定等。

**第六十三条** 公共租赁住房合同,由市住房保障中心(市房管局)与住户签订合同并报市住建局备案。

## 第五章 退出管理

**第六十四条** 对公共租赁住房在保家庭合同期满前六个月内进行定期资格复核。市住房保障中心（市房管局）应组织街道办事处（镇人民政府）向在保家庭核发《住房保障资格定期复核通知书》，通知书应明确复核的时间及需要提供的资料。

未按时提交资料参加资格定期复核的在保家庭，资格定期复核期限届满的次月起由市住房保障中心（市房管局）取消其住房保障资格，并核发《取消住房保障资格通知书》。

市住房保障中心（市房管局）将不符合公共租赁住房保障条件的申请资料报送市住建局，市住建局复核后，由市住房保障中心（市房管局）对不再符合住房保障条件的家庭，核发《取消住房保障资格通知书》，并更新市住房保障网的相关信息。

各类通知书统一由市住房保障中心（市房管局）负责送达承租公共租赁住房的家庭。

**第六十五条** 市住房保障中心（市房管局）应根据保障类别的申请条件在合同期满前六个月内向不动产登记部门核实在保家庭的住房情况，并报市住建局备案。

**第六十六条** 我市建立公共租赁住房过渡保障线制度。在保家庭有下列情形之一超出规定在保类别保障标准一定幅度的，仍保留其原保障类别的住房保障资格，由市住房保障中心（市房管局）初审，报市住建局复审后，市住房保障中心（市房管局）根据复审结果核发《过渡保障资格通知书》：

(一)低收入住房困难家庭类和中等偏下低收入住房困难家庭类在保家庭因经济状况变更,家庭人均收入增加额在保障标准20%(含本数)以内的,仍按照原保障标准类别保障。

(二)因购买住房原因已不符合规定的,在保家庭可以申请继续租住原住房至所购住房入住时间,但必须从购房之月起次月按照市场租金缴交租金;所购住房为精装修的住房(含二手房)的,可后延三个月计算,所购住房为毛坯住房的,可后延六个月计算。

各类通知书统一由市住房保障中心(市房管局)负责送达。

**第六十七条** 中等偏下收入住房困难家庭类在保家庭因收入减少,经市住房保障中心(市房管局)初审、市住建局复审确定为连续三个月家庭人均收入符合低收入住房困难家庭类保障条件的,可从符合条件的次月起享受低收入住房困难家庭类保障,由市住房保障中心(市房管局)核发《类别转换住房保障资格通知书》。

**第六十八条** 在资格定期复核中发现在保家庭人均收入连续12个月超出过渡保障线的,从次月起取消原保障类别的住房保障资格及所享受的住房保障待遇。如果仍符合其他类别保障条件的,转入其他类别,经市住房保障中心(市房管局)初审、市住建局复审后,由市住房保障中心(市房管局)重新核发《类别转换住房保障资格通知书》。已经不再符合保障条件的应退出保障并核发《取消住房保障资格通知书》,同时更新住房保障网相

关信息。

**第六十九条** 享受实物配租家庭，从取消住房保障资格的次月应退回保障性住房，符合过渡保障线制度的家庭，退出时间按第六十六条确定；存在需要追缴租金差额情形的，市住房保障中心（市房管局）应在《类别转换住房保障资格通知书》、《取消住房保障资格通知书》中明确需要追缴的租金差额以及时限。对租赁期间住户自行装修所产生的费用，在退出房屋时不予退还。

通知书统一由市住房保障中心（市房管局）负责送达。

**第七十条** 申请公共租赁住房后承租人及家庭成员有下列情形之一的，承租人应当按规定退出公共租赁住房：

（一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

（二）家庭收入、人口、住房（含自建、购买、获赠）等情况发生变化，不再符合公共租赁住房保障条件的；

（三）擅自互换、出借、转租、抵押所承租公共租赁住房的；

（四）将所承租公共租赁住房用于经营性用途或者改变使用功能的；

（五）无正当理由连续闲置公共租赁住房 6 个月以上的；

（六）无正当理由累计 3 个月以上未交纳租金、物业管理费及其他费用的；

（七）因故意或者重大过失，造成所承租的公共租赁住房严重损毁的；

- (八) 擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- (九) 在公共租赁住房内从事违法活动的；
- (十) 租期届满，提出续租申请但经审核不再符合续租条件的；
- (十一) 法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

承租人有前款规定情形之一的，市住房保障中心(市房管局)应当为其安排3个月的搬迁期，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，市住房保障中心(市房管局)可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房，并结清水、电、煤气、通讯等一切应当由承租人承担的相关费用，按规定退出公共租赁住房。

**第七十一条** 公共租赁住房承租人主动退出公共租赁住房的，应向市住房保障中心(市房管局)提出解除租赁合同的书面申请，按规定退出公共租赁住房，并结清水、电、煤气、通讯等一切应当由承租人承担的相关费用。

**第七十二条** 承租人不交纳租金的，其所在单位应当按照住房保障管理机构或产权单位要求协助催款。对无合理理由或不可抗力因素拖欠租金的承租人，市房管局应按照房屋原租金的1%/天收取滞纳金。

市住房保障中心(市房管局)应当将无故拖欠租金的承租人名单分别在市住房保障网和居住地公布，同时记入诚信系统。

无故拖欠租金的，由市住房保障中心（市房管局）或投资产权人（出租人）通报其所在单位，并可从其工资收入中直接划扣。

**第七十三条** 市住房保障中心（市房管局）每年应按不低于整体公共租赁住房面积 20%的比例对公共租赁住房的使用情况、家庭人员情况等不定期进行巡访、抽查。巡访、抽查的情况应及时向市住建局报告；数据应及时录入公共租赁住房服务信息库。

**第七十四条** 任何单位和个人对违反本办法相关规定的申请人和承租人，可以向市住建局举报。市住建局应及时进行调查处理。

**第七十五条** 承租人退出政府提供无装修的公共租赁住房时，承租人居住期间自装修的部份，政府均不作任何补偿，只退回住户承租房屋时交纳的履约保证金本金。

承租人退出政府提供已装修的公共租赁住房时，承租人不管是否进行了二次装修，政府均不作任何补偿。

政府收回已作装修的公共租赁住房，再出租时列入已装修的公共租赁住房范围。

## 第六章 法律责任

**第七十六条** 承租人利用公共租赁住房进行违法活动，擅自将承租的房屋转让、转借、转租、分割使用，擅自放空、随意改变住房结构及房屋设施和使用性质，或者无正当理由连续 6 个月以上空置公共租赁住房或无正当理由累计 3 个月以上未缴纳房

租的，政府无偿收回承租的公共租赁住房，并追收欠缴的租金及所欠缴租金数额按日支付1%的违约金。

**第七十七条** 申请人或共同申请人弄虚作假、隐瞒户籍、家庭人口、收入、资产及住房等情况或者伪造有关证明骗取公共租赁住房的，经调查核实后，应当驳回其申请或取消其住房保障资格，5年内不受理其公共租赁住房申请，并将其不诚信行为记入征信记录。已配租的，收回公共租赁住房，并按市场价格追缴租金。

**第七十八条** 住房保障主管部门及其他相关部门，住房保障管理机构工作人员违反本办法规定，在公共租赁住房管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、索贿受贿的，依法给予处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第七十九条** 本办法由乐昌市住房和城乡建设局负责解释。

**第八十条** 本办法自2017年10月25日起施行。原《乐昌市公共租赁住房管理办法的通知》（乐府〔2012〕35号）同时废止。

此前发布的有关规范、规定与本办法不一致的，按照本办法执行。



公开方式：主动公开

---

抄送：市委办公室，市人大办公室，市政协办公室，市纪委办公室，  
市法院，市检察院。

---

乐昌市人民政府办公室

2017年10月25日印发

---