

湛江市人民政府文件

湛府规〔2021〕4号

湛江市人民政府关于印发湛江市市区 公共租赁住房管理办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

《湛江市市区公共租赁住房管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向市住房城乡建设局反映。

湛江市人民政府

2021年8月17日

湛江市市区公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为完善本市市区住房保障体系，规范公共租赁住房管理，根据《公共租赁住房管理办法》和《广东省城镇住房保障办法》等相关文件规定，结合本市市区实际，制定本办法。

第二条 本市市区范围（市区指赤坎区、霞山区、麻章区、坡头区及湛江经开区，下同）内公共租赁住房的规划建设、申请准入、使用退出和监督管理等活动，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，面向符合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市区稳定就业的青年教师、青年医生、环卫工人、公交司机、外来务工人员出租的保障性住房。

第四条 公共租赁住房管理的原则：政府主导、社会参与，因地制宜、分类指导，创新机制、全面推进，只租不售、循环使用。

第五条 市住房城乡建设局统筹市区公共租赁住房的建设和管理工作。所在地住房保障主管部门负责公共租赁住房日常管理工作。

发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、市场监管、城市管理和综合执法、土地储备、住房公积金管理中心、税务、人民银行、银保监会等相关部门各司其职，配合做好公共租赁住房的管理工作。

第二章 资金及房源筹集

第六条 政府投资建设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）财政年度预算安排的资金；
- （三）出租公共租赁住房及配套设施回收的资金；
- （四）社会捐赠用于公共租赁住房的资金；
- （五）土地出让收益用于公共租赁住房建设的资金；
- （六）住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后，作为公共租赁住房建设补充资金；
- （七）可以纳入公共租赁住房筹集资金使用范围的其他资金。

第七条 政府投资建设的公共租赁住房的租金收入、拆迁补偿等，按照国家财政预算支出和财务制度的有关规定，实行“收支两条线”管理。

公共租赁住房的管理资金、维修资金、空置期的物业管理费用等列入年度预算安排。

第八条 公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

- （一）政府投资建设、收购的住房；
- （二）在新建普通商品住房或“三旧”（旧城镇、旧厂房、旧村庄）改造的商品住房项目中配套建设住宅性质的公共租赁住房；
- （三）各类产业园区集中配套建设的公共租赁住房；
- （四）企事业单位和其他机构投资建设的公共租赁住房；
- （五）政府直管公房、机关企事业单位的现有存量公房转为公共租赁住房；
- （六）市区危旧公房经改造后作为公共租赁住房；
- （七）社会捐赠及其他渠道筹集的公共租赁住房。

第九条 根据住房保障规划，区住房保障主管部门会同区发展改革、民政、财政、自然资源、土地储备等部门，拟订本区公共租赁住房年度房源筹集、建设用地和资金来源计划，逐级上报区、市政府批准后实施。

公共租赁住房建设用地，应当在土地供应计划中优先安排，并纳入市区土地利用年度计划和住房保障规划年度实施计划，在申报年度用地指标时单独列出，予以重点保障。

第十条 公共租赁住房的规划、选址，应充分考虑交通、就学、就医等公共设施配套的要求，合理安排区域布局。

第十一条 各相关部门按职责落实公共租赁住房建设、购买、运营等环节有关免征城镇土地使用税、印花税、契税、土地增值税、增值税、房产税以及行政事业性收费的减免政策。

第十二条 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，并根据申请家庭的人口规模配租不同面积的套型住房。

非新建方式筹集的公共租赁住房，要坚持小型、适用、满足基本住房需求的原则。

以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应当执行国家宿舍建筑设计规范，人均住房建筑面积不低于5平方米。

第十三条 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”（配建的公共租赁住房除外），并在不动产权证书上载明公共租赁住房性质。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。

第三章 申请和审核

第十四条 申请公共租赁住房保障，以家庭或者单身居民为基本申请对象。

申请人已婚的，其配偶以及未成年子女应当作为共同申请人。

申请公共租赁住房保障的家庭，每户应当确定 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，原则上以户主作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。

第十五条 1 个公共租赁住房保障对象只能承租 1 套公共租赁住房。

第十六条 申请公共租赁住房保障的市区城镇户籍家庭，应当同时具备下列条件：

（一）申请人具有本市市区城镇户籍，并在市区工作或居住；

（二）家庭人均年可支配收入（提出申请当月前 12 个月）低于上年市区人均年可支配收入的 60%；

（三）申请人及共同申请人无自有产权的住房、宅基地、未正在承租公有住房、未享受任何形式住房货币补贴，或人均住房建筑面积低于 13 平方米；

（四）申请人与共同申请人之间有法定的赡养、抚养或者扶养关系等；

（五）家庭总资产不超过本办法第十八条规定限额；

符合前款第一、二、三、五项规定且年龄达到 35 周岁的单身居民可以申请公共租赁住房。

本办法所称自有产权的住房，包括解困房、安居房、房改房、经济适用住房等政策性住房以及集资房、拆迁安置房、军产房、商品房、自建私房等；所称承租公有住房，包括申请人及共同申请人承租的单位住房、政府直管公房、廉租住房、公共租赁住房及其他享受政府优惠政策的住房。

第十七条 领取城乡居民最低生活保障金的公共租赁住房保障对象可以适用廉租住房租金标准。

第十八条 家庭总资产限额根据我市经济社会发展水平、居民家庭人均年可支配收入、居住水平等因素测算确定，并适时调整。

（一）申请人及其共同申请人名下金融资产（含存款、有价证券、基金）人均金额（市值），不超过当地 36 个月城镇最低生活保障标准。

（二）申请人及其共同申请人名下均无机动车辆、船舶（不含残疾人车、摩托车、三轮车，以及用于生计的且车龄在 36 个月以上排气量为 1.6 升（含）以下的汽车）。

（三）申请人及其共同申请人名下均未注册或开办工业、商业、服务业营利性或非营利性组织（不含注册资本 1 万元以下的无雇员的家庭作坊、小卖部）。

第十九条 申请公共租赁住房保障的市区城镇户籍居民，由申请人向其户籍所在地的街道办事处提出申请，并提交相应申请材料；经民政部门复审后，所在地住房保障主管部门出具审核意见。

第二十条 申请公共租赁住房的新就业人员，应当同时具备下列条件：

（一）申请人具有本市市区城镇户籍，已与市区内用人单位签订劳动（聘用）合同，并在市区工作或居住的；

（二）申请人及其共同申请人无自有产权的住房、宅基地、未正在承租公有住房、未享受任何形式住房货币补贴，或人均住房建筑面积低于 13 平方米；

（三）具有全日制本科以上学历且获得相应学位；

（四）自毕业的次月起计算，毕业未满 5 年；

本办法生效前已取得住房保障资格的按照申请时的住房保障资格条件执行。

第二十一条 申请公共租赁住房的青年医生、青年教师，应当同时具备下列条件：

（一）申请人未满 35 周岁并从事医生或教师职业；

（二）申请人及其在本市市区范围内长期共同居住的直系亲属家庭无自有产权的住房、宅基地，未正在承租公有住房、未享受任何形式住房货币补贴，或人均住房建筑面积低于 13 平方米；

(三) 全日制大专以上学历;

(四) 已与市区内用人单位签订劳动(聘用)合同,且在市区连续购买社会保险满一年以上的;

(五) 持有相应的从业资格证书。

第二十二条 申请公共租赁住房的环卫工人、公交司机,应当同时具备下列条件:

(一) 申请人及其在本市市区范围内长期共同居住的直系亲属家庭无自有产权的住房、宅基地、未正在承租公有住房、未享受任何形式住房货币补贴,或人均住房建筑面积低于13平方米;

(二) 在本市市区连续购买社会保险2年以上;

(三) 已与市区内环卫公司或公交公司(含经公交公司确认后的劳务派遣公司)签订劳动(聘用)合同并在岗工作12个月以上。

第二十三条 新就业人员、青年医生、青年教师、环卫工人、公交司机申请公共租赁住房的,由申请人所在单位对申请材料的真实性予以确认,并将材料统一报所在地住房保障主管部门审批,不受理个人单独申请。

申请经批准后,申请单位应协助所在地住房保障主管部门办理入住手续,并负责本单位人员的退出管理。

第二十四条 申请公共租赁住房的外来务工人员,应当同时具备下列条件:

（一）申请人及共同申请人无自有产权的住房、宅基地、未正在承租公有住房、未享受任何形式住房货币补贴，或人均住房建筑面积低于 13 平方米；

（二）家庭人均年可支配收入（提出申请当月前 12 个月）低于上年市区人均年可支配收入的 60%；

（三）在本市市区连续购买社会保险 3 年以上及购买住房公积金 2 年以上；

（四）已与市区内用人单位签订劳动（聘用）合同；

（五）家庭总资产不超过本办法第十八条规定限额。

第二十五条 外来务工人员申请公共租赁住房的，由外来务工人员所在单位对申请材料的真实性予以确认，并将材料统一报送到所在地民政部门，不受理个人单独申请。申请人所在地民政部门审核后移交到所在地住房保障主管部门。

申请经批准后，申请单位应协助所在地住房保障主管部门办理入住手续，并负责本单位人员的退出管理。

第二十六条 申请材料不齐全或者不符合法定形式的，受理单位应当当场或者在 5 个工作日内书面告知申请人需要递交材料的全部内容，受理时间从申请人补正材料的之日起计算；逾期不告知的，自收到申请材料之日起即为受理。

第二十七条 所在地住房保障主管部门受理后，应当通过建档取证、入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对其家庭人口、

住房状况、收入、车辆、存款、有价证券等有关财产情况进行调查核实，公安、银行、证券、自然资源、税务、市场监管等部门根据各自职责主动配合，并与住房保障主管部门逐步建立信息共享渠道。

第二十八条 所在地住房保障主管部门在 20 日内提出审核意见，经审核不符合条件的，由街道办事处书面告知申请人并说明理由；经审核符合条件的，所在地住房保障主管部门应当在其户口所在地社区或实际居住地社区进行公示；同时提交市住房城乡建设局在市政府门户网站上公示，公示期限为 20 日。公示无异议或者异议不成立的，进入轮候配租环节；公示有异议且异议成立的，所在地住房保障主管部门应当书面告知申请人并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向户籍所在街道办事处或所在地住房保障主管部门申请复核。受理部门应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

申请人及有关单位、组织或者个人应当如实提供有关情况。

第四章 轮候配租

第二十九条 公共租赁住房的配租实行分类轮候制度。对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公共租赁住房。轮

候时间一般为 3 年，最长不超过 5 年。在市区房源充足的情况下，申请人无正当理由拒绝实物配租的，从拒绝配租当月起停止发放租赁补贴。

第三十条 公共租赁住房保障方式为实物配租和租赁补贴。

不具有完全民事行为能力（含患有精神疾病）的，由监护人代为申请，无监护人共居同住的不安排实物配租，只发放租赁补贴。

已取得公共租赁住房保障资格的本市市区城镇居民保障对象，在实物配租前，按保障对象类别分档次发放租赁补贴，补贴标准由市住房城乡建设局制订报市政府批准。

第三十一条 企事业单位投资的公共租赁住房，优先安排符合条件的本单位职工。其他社会力量投资建设的公共租赁住房，只能向轮候对象配租。

第三十二条 实物配租由所在地住房保障主管部门通过抽签或者摇号等方式，确定入围申请人及其选房顺序。申请人按照选房顺序选定住房后，由所在地住房保障主管部门核发住房证，并签订《湛江市公共租赁住房租赁合同》，办理入住手续。

新就业人员、环卫工人、公交司机、青年医生、青年教师、外来务工人员的配租，由所在地住房保障主管部门对批准的申请单位按申请顺序安排房源，当年房源安置完毕后，转入下一年计划安置。配租对象确定后，由所在地住房保障主管部门与申请单

位、申请人签订《湛江市公共租赁住房租赁合同》，按照组合租赁安置方案办理入住手续。

第三十三条 优抚对象、消防救援人员等公共租赁住房保障对象，在配租时应当优先安排。享受国家定期抚恤补助的优抚对象、中重度残疾人（一、二、三级）等公共租赁住房保障对象，在配租时予以优先考虑楼层。

第三十四条 公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，不得用于从事经营活动。

第三十五条 单身和2人夫妻家庭可配租一房一厅户型，其余家庭可配租二房一厅户型。

第三十六条 公共租赁住房租金标准以保证正常使用和维修管理为原则，综合考虑按经济社会发展水平、保障对象的承受能力以及同区域、同类型市场租金水平的60%—80%确定，由市住房城乡建设局会同有关部门确定后报市政府批准后实施。租金标准按年度实行动态调整，并及时向社会公布。

第三十七条 公共租赁住房租赁合同应当明确下列内容：

（一）房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况；

（二）租金及其支付方式；

（三）物业管理费、水电费、电梯费、天然气费、车辆管理费等费用的支付责任；

- (四) 房屋用途和使用要求;
- (五) 租赁期限;
- (六) 房屋维修责任;
- (七) 终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。

第三十八条 除不可抗力原因外，公共租赁住房轮候配租对象有以下情况之一的，视同放弃公租房保障资格，本年度内不得再次申请并记入公共租赁住房管理档案：

- (一) 未在指定的时间、地点参加选房的;
- (二) 在选房现场临时放弃的;
- (三) 参加选房但不接受选房结果的;
- (四) 已选房但不在规定时间内签订租赁合同的;
- (五) 签订租赁合同后放弃租房的;
- (六) 两次拒绝参加选房的。

第五章 后续管理

第三十九条 公共租赁住房保障对象的收入、人口、住房等情况发生变化，不再符合公共租赁住房保障条件时，应当及时向户籍所在地住房保障主管部门报告并退出。

新就业人员租赁合同期满后除符合其他申请对象的条件外，不予续租。

第四十条 所在地住房保障主管部门对公共租赁住房保障情况实行年度核查。

所在地住房保障主管部门对已经享受公共租赁住房政策的中等偏下收入住房困难家庭所申报的家庭收入、人口及住房变动情况进行年度核查。

所在地住房保障主管部门负责对租用公共租赁住房的新就业人员、环卫工人、公交司机、青年医生、青年教师、外来务工人员进行年度核查，上述人员所在单位应当主动向所在地住房保障主管部门提供材料，配合做好审核工作。

第四十一条 公共租赁住房保障对象新领取了《城乡居民最低生活保障金领取证》的，可以申请适用廉租住房租金标准或领取廉租住房补贴；原《城乡居民最低生活保障金领取证》被取消但仍符合公共租赁住房保障条件的，可以继续租住公共租赁住房但不再适用廉租住房租金优惠或领取廉租住房补贴。

不再符合公共租赁住房保障条件的，应当退出。退出确有困难的，经所在地住房保障主管部门同意，可以申请最长不超过6个月的延长租住期。延长期内，按同期同区域同类型住房市场租金收取。

延长期后或无正当理由逾期不搬迁的，所在地住房保障主管部门应当责令其搬迁，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市场租金的 2 倍收取租金。

第四十二条 新建公共租赁住房按照经济、环保的原则进行装修，承租人不得擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能以及内部结构。

承租人基于对房屋的合理利用所形成的附属物归产权人所有，退租时不予补偿。

第四十三条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位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。

政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人承担。

第四十四条 所在地住房保障主管部门应当建立健全公共租赁住房档案管理制度，完善纸质档案和电子档案的收集、管理及利用等工作，保证档案数据的完整、准确，并根据租住公共租赁住房家庭的变动情况，及时更新住房档案。

第四十五条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第六章 法律责任

第四十六条 住房保障相关部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，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。

第四十七条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位，有下列行为之一的，按照《公共租赁住房管理办法》第三十四条规定，责令限期改正，并处以 3 万元以下罚款：

- （一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
- （二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）改变公共租赁住房的保障性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

公共租赁住房的所有权人为行政机关的，按照本办法第四十六条处理。

第四十八条 不符合条件的申请人隐瞒或者虚报人口、户籍、年龄、婚姻、收入、财产和住房等状况，或者采取不正当手段申请住房保障的，按照《广东省城镇住房保障办法》第四十五条规定，由县级以上人民政府住房保障主管部门驳回申请，并处 1

千元以下罚款，自驳回申请之日起 10 年内不予受理其住房保障申请。

符合条件的申请人有前款违法行为的，按照《广东省城镇住房保障办法》第四十五规定，由县级以上人民政府住房保障主管部门驳回其申请，并处 1 千元以下罚款，自驳回申请之日起 3 年内不予受理其住房保障申请。

第四十九条 以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，记入公共租赁住房管理档案；登记为轮候对象的，取消其登记；已享受租赁补贴或承租公共租赁住房的，责令限期退回补贴资金或所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。

第五十条 承租人有下列行为之一的，按照《公共租赁住房管理办法》第三十六条及《广东省城镇住房保障办法》第四十八条规定，责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公共租赁住房管理档案，处以 1000 元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款，并限期退回所承租的公共租赁住房：

- （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) 无正当理由连续 6 个月（含）以上闲置公共租赁住房的；

(六) 连续或累计拖欠租金超过 6 个月（含）以上的。

有前款所列行为情节严重的，承租人自退回公共租赁住房之日起 5 年内不得再次申请公共租赁住房；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十一条 违反本办法第四十五条的，按照《房地产经纪管理办法》第三十七条规定，由市住房城乡建设局责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以 1 万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以 3 万元以下罚款。

第七章 附 则

第五十二条 本办法自印发之日起生效，有效期 5 年，2012 年颁布的《湛江市市区公共租赁住房管理办法》（湛府〔2012〕84 号文）同时废止。本办法由市住房城乡建设局负责解释。

公开方式：主动公开

湛江市人民政府办公室

2021 年 8 月 17 日印发
