

主动公开

SSFG2022008

佛山市三水区人民政府办公室文件

三府办〔2022〕13号

佛山市三水区人民政府办公室关于修订佛山市三水区公共租赁住房管理实施细则的通知

各镇政府（街道办事处），区政府各单位，中央、省、市驻三水单位：

经区人民政府同意，现将修订后的《佛山市三水区公共租赁住房管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区住建水利局反映，联系电话：87781072。



佛山市三水区人民政府办公室

2022年12月1日

佛山市三水区公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为建立健全住房保障制度，规范公共租赁住房管理，根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号）、《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）、《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市保障性公共租赁住房管理办法的通知》（佛府办〔2018〕40号）等文件精神，结合我区实际，特制定本细则。

第二条 本细则所称的公共租赁住房是指政府主导投资、建设，或政府提供政策优惠由产业（工业）园区、企业、村镇集体或社会资金投资建设并纳入政府统一管理，限定住房建筑面积、租金标准，向符合条件的住房困难家庭或个人出租的保障房。

第三条 本细则适用于我区行政区域内公共租赁住房的规划、建设、分配和管理等。

第四条 公共租赁住房分配和管理应当遵循公开、公平、公正的原则，实行自愿申请、严格审核、广泛公示、轮候解决、及时清退等机制，并按照只租不售的方式解决住房保障对象的基本居住需求。

第五条 区住建水利局是本行政区域住房保障行业主管部门，会同相关职能部门，按照各自职责分工，负责公共租赁住房

规划、建设、申请、审核及配租管理的指导、监督工作。区发展改革局、区民政局、区财政局、区市场监管局、区国资局、市公安局三水分局、市自然资源局三水分局、区人力资源社保局、区社保基金管理局、区税务局、区退役军人事务局、区武装部等部门按职责分工，做好公共租赁住房的相关管理工作。

各镇（街道）根据属地管理原则，负责辖区内公共租赁住房的建设、审核、分配和管理的工作，可以设立住房保障管理实施机构，配备相应的专职工作人员。

第六条 区、镇（街道）住房保障管理部门可以按有关规定委托社会组织或向市场购买服务，完成公共租赁住房需求调查、申请受理、运营管理、维修维护等工作，但不包括对象保障资格的审核工作。购买内容主要有：

（一）入住和退出管理事项，主要包括组织选房，租赁合同签订、续签、变更，办理入住手续，采集新入住住户基本信息，建立住户档案，办理退房手续等。

（二）租金收缴和房屋使用管理事项，主要包括租金代收代缴、催缴，日常使用情况的巡查，及时发现违法违规行为并采集证据上报等。

（三）维修养护事项，主要包括公共租赁住房项目共用部位和共用设施设备维修养护管理等，不包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等工程建设。

（四）综合管理事项，主要包括住房保障档案管理、住房保

障信息系统建设和维护，信息采集和录入；智能化管理系统及监测平台建设和维护；社会调查、绩效评价及群众满意度测评等。

第二章 规划和建设

第七条 区住建水利局根据上级规划、任务要求以及我区公共租赁住房需求，制订我区公共租赁住房年度计划及建设方案。其中：

公共租赁住房的年度计划应当包括建设规模、土地供应和资金使用安排、建设区域分布、保障对象范围等内容。

公共租赁住房的建设方案应当包括任务分解、项目概况、建设区域分布、保障对象范围、实施措施和工作机制等内容。

第八条 市自然资源局三水分局应落实公共租赁住房项目用地规划，并规划配套建设适当的商业、服务设施。

第九条 建立土地储备和供应制度。市自然资源局三水分局应根据公共租赁住房年度计划，将公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，优先落实公共租赁住房建设用地。

在编制年度土地供应计划阶段，区住建水利局应主动提出相关公共租赁住房的供地意见。

第十条 政府投资建设的公共租赁住房项目，其建设用地以划拨方式供应；其他方式投资建设的公共租赁住房项目，其建设用地可采取出让、租赁、作价入股等方式有偿使用。

利用集体建设用地建设公共租赁住房，按照“政府主导规划，

只租不售，土地使用权不流转、不抵押，整体确权”的原则，经上级有关部门批准后方可实施。

第十一条 公共租赁住房来源包括：

（一）政府投资建设、购买、租赁或者依法收回、回购、没收的住房；

（二）普通商品住房项目配建的公共租赁住房；

（三）“三旧”改造中配建的公共租赁住房；

（四）在符合城乡规划前提下，经区政府批准并办理有关手续后，企事业单位利用自有土地投资建设的公共租赁住房；

（五）各类投资主体在工业园区、产业园区建设及升级改造中，集中配套建设的职工公寓和集体宿舍；

（六）企业或其他组织与政府约定建设的住房；

（七）村镇集体经济合作组织兴建的租赁住房；

（八）社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

第十二条 公共租赁住房的建设应符合国家相关工程标准和技术规范。室内装饰、装修应遵循经济实用、节能环保的原则，并按规定确定公共租赁住房面积、户型及相应配套设施。公共租赁住房单套建筑面积一般应控制在60平方米以内，并以40平方米左右的户型为主。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规定，人均住房建筑面积不少于5平方米。

第十三条 公共租赁住房建设资金和工作经费纳入区政府年度财政预算。其中：政府投资的公共租赁住房建设资金要实行专

项管理、专款专用，并依法接受有关部门的监督。

政府投资建设的公共租赁住房取得的租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴纳同级国库，实行收支两条线管理。

第十四条 公共租赁住房建设资金筹集主要包括：

- （一）上级安排的专项补助资金；
- （二）区、镇（街道）财政年度预算安排的资金；
- （三）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；
- （四）按照相关规定在土地出让收入中安排的资金；
- （五）利用商业贷款筹集的资金；
- （六）企业投入的自有资金；
- （七）村镇集体经济合作社投入的资金；
- （八）依照国家规定发行的政府专项债券和企业专项债券；
- （九）社会捐赠的资金；
- （十）经区政府批准可纳入公共租赁住房的其他资金。

第三章 政策支持

第十五条 经区政府认定和批准建设的公共租赁住房项目，其相关税费等按照国家有关优惠政策执行。

第十六条 经区政府批准，利用已出让的工业用地配套建设公共租赁住房项目的，可在行政办公及生活服务设施用地不超过项目用地面积 7%且计容建筑面积不超过总计容建筑面积 12%的基

基础上，再安排 7%的用地用于建设公共租赁住房，也可将行政办公及生活服务设施的全部或部分用地用于建设公共租赁住房。

第十七条 独立建设的公共租赁住房项目可配建适量的经营性商业用房。经营性商业用房和其他配套公共服务用房的总面积不应超过项目总建筑面积的 20%。

第十八条 按照“谁投资、谁所有”的原则，公共租赁住房应当整体确权并在不动产权证书等各类权属证明文件上载明权属人及公共租赁住房性质；属于共有的，应当注明共有份额。经批准，公共租赁住房可在保障性质不变的前提下，整体（整幢）转让（利用集体建设用地建设的公共租赁住房除外），不得分拆转让。整体（整幢）转让的，受让人应持相关材料到区住建水利局备案，并签订相关监管协议。

第四章 申请与审核

第十九条 公共租赁住房保障对象为：

- （一）本区户籍住房困难家庭；
- （二）佛山市内非三水区户籍但在三水区稳定就业的住房困难家庭；
- （三）在三水区稳定就业的新市民、新就业无房职工。

本细则所称新市民是指离开常住户口所在地进入三水区居住，持有三水区居住证的非本市户籍人员。新就业无房职工是指具有全日制中专及以上学历，且从毕业当月计算起至申请当月未

7年，在三水区稳定就业并与用人单位签订一年以上劳动合同的人员或来三水创业已取得营业执照的人员。

第二十条 公共租赁住房按建设主体划分为政府投资建设、政府返租、社会力量投资建设、企业或政府在园区配建等主要形式。政府投资建设或政府返租的公共租赁住房主要面向本区户籍住房困难家庭配租，在优先安置本区户籍住房困难家庭后有闲置房源的情况下，可根据实际面向佛山市内非三水区户籍但在三水区稳定就业的住房困难家庭、在三水区稳定就业的新市民配租；社会力量投资建设的公共租赁住房面向所有符合条件的对象出租；企业或政府在园区、厂区配建的宿舍、公寓纳入公共租赁住房管理的，则面向本园区企业或周边企业职工，以及新市民、新就业无房职工出租。

第二十一条 公共租赁住房申请实行全年工作日受理，符合条件的本区户籍住房困难家庭可以向户籍所在地社区居委会（村委会）提出申请，佛山市内非三水区户籍但在三水区稳定就业的住房困难家庭，在三水区稳定就业的新市民、新就业无房职工可以向居住所在地镇（街道）住房保障管理部门或公共租赁住房产权单位提出申请。

第二十二条 以家庭为单位申请公共租赁住房的，每个家庭应当确定一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他家庭成员为共同申请人。与申请人长期同住且存在法定赡养、抚养、扶养关系的人员应当作为其他家庭成员共同申请。申请人

不具备完全民事行为能力，应由其监护人代理申请。每个符合条件的家庭只能申请承租 1 套公共租赁住房。

第二十三条 政府投资建设公共租赁住房申请条件

(一) 本区户籍住房困难家庭，同时符合以下条件的可以申请公共租赁住房：

1. 申请人具有三水区户籍，申请人的配偶及其未成年子女必须作为共同申请人。家庭成员因就学、服兵役等原因迁出三水区或申请人的父母、配偶、子女非佛山市户籍但持有本区有效期内居住证，或其他可以反映其在本区长期居住的佐证材料可作为共同申请人。

2. 申请家庭人均可支配收入低于上一年度三水区城镇居民人均可支配收入（申请人及共同申请人均为已领取退休金对象或均已达法定退休年龄的，可放宽到不高于上一年度三水区城镇居民人均可支配收入的 150%）。

3. 申请人及共同申请人在佛山市范围内无自有住房，或申请人及共同申请人现自有住房人均建筑面积低于 15 平方米（含本数）及现自有住房建筑总面积低于 60 平方米（不含本数），且未享受其他方式的住房优惠政策。

本细则修订印发之日前已承租公共租赁住房的家庭，在佛山市范围内拥有自有住房（房屋登记时间在本细则修订印发之日前）且人均住房建筑面积低于 15 平方米（含本数），但自有住房建筑总面积超过 60 平方米（含本数）的，视为符合条件。

4. 申请人及共同申请人拥有汽车的，汽车价值须低于 15 万元，家庭拥有汽车数量不得超过 1 台。

5. 申请人及共同申请人担任佛山市内企业（公司）法定代表人（股东）的，企业（公司）注册资本累计不超过 50 万元人民币。

同时符合上述条件的下列人员可以独立提出申请：

1. 三代共同居住家庭的已婚（离异）二代及其子女。

2. 具有本区户籍，年满 16 周岁且符合法律规定属于完全民事行为能力人的孤儿。

3. 具有本区户籍，年满 30 周岁或以上，其父母（子女）在三水区范围内无自有产权住房或虽有自有产权住房，但同户籍或共同居住的家庭人均住房建筑面积在 30 平方米（含 30 平方米）以下的单身人士（包括离异、丧偶或配偶被宣布失踪）。

（二）在三水区稳定就业的新市民，同时符合以下条件的可以申请公共租赁住房：

1. 申请人及家庭成员为非佛山市户籍人员，在三水区常年生活和工作；申请人是本区个体工商户的，申请时工商登记未被注销、吊销。

2. 申请人持有本区有效期内居住证，共同申请人也需提供本区有效期内居住证或其他可以反映其在本区长期居住的佐证材料。

3. 满足以下三种条件之一：申请人申请时已在本市连续缴纳社会保险满 12 个月或者五年内累计缴纳满 24 个月，且申请时处

于在保状态；或者已在本区办理居住证且截至申请当月居住证的登记时间连续满三年。

4. 申请家庭人均可支配收入低于上一年度三水区城镇居民人均可支配收入。

5. 申请人及共同申请人在佛山市范围内无自有住房，且未享受其他方式的住房优惠政策。新市民不以家庭为单位申请的，受理时应当将申请人的配偶、父母、岳父母、子女信息进行登记，并将其佛山市内自有住房面积计入家庭人均建筑面积。

6. 申请人及共同申请人拥有汽车的，汽车价值须低于 15 万元，家庭拥有汽车数量不得超过 1 台。

7. 申请人及共同申请人担任佛山市内企业（公司）法定代表人（股东）的，企业（公司）注册资本累计不超过 50 万元人民币。

（三）佛山市内非三水区户籍但在三水区稳定就业的住房困难家庭参照在三水区稳定就业的新市民的申请条件执行，要求持有居住证的申请条件除外。

第二十四条 在佛山市范围内符合以下情形的住房或住房份额，其面积纳入保障家庭自有住房建筑面积核定范围：

（一）拥有合法权属的住房，含自建住房，但该住房经鉴定为 D 级危房的除外；

（二）已办理网上签约或预告登记的住宅类商品房屋；

（三）通过购买、受赠、继承等方式取得的住房；

（四）其他已实际取得的住房。

第二十五条 由政府返租的社会力量投资建设的公共租赁住房，面向公共租赁住房保障对象出租，参照本细则第二十二条至第二十四条的规定进行审查。

第二十六条 企业或政府在园区配建的公共租赁住房，由所在产业园区或所在工作单位统一向公共租赁住房项目产权单位提出申请。具体申请条件由公共租赁住房项目产权单位制定，经所在镇（街道）住房保障管理部门初审，区住建水利局批准后执行，同时报市住建部门备案。

企事业单位利用自有土地自建、用于安置本单位住房困难职工及家庭入住的公共租赁住房，由申请人直接向产权单位提出申请。申请条件由产权单位制定，经所在镇（街道）住房保障管理部门初审，区住建水利局批准后执行，同时报市住建部门备案。

第二十七条 区政府将根据本区居民收入水平、住房状况、政府财政承受能力以及住房市场发展状况等，在上述申请条件基础上，逐步扩大保障覆盖面。

第二十八条 申请家庭经济收入核算。申请家庭可支配收入是申请对象全体成员在审查之日前连续 12 个月获得并且可以用来自由支配的收入总和，是指实际收入扣除缴纳的个人所得税、社会保险费用自费部分、住房公积金费用后剩余的收入。申请家庭人均可支配收入等于家庭可支配收入除以申请家庭人数。收入主要包括：

（一）工资性收入。指就业人员通过各种途径得到的全部劳

动报酬和各种福利，包括受雇于单位或个人、从事各种自由职业、兼职、零星劳动得到的全部劳动报酬和福利以及其他工资性收入。

（二）经营净收入。指从事生产、经营及有偿服务活动所获得的净收入，是全部经营收入中扣除经营费用、生产性固定资产折旧和生产税之后得到的净收入。

（三）财产净收入。包括利息净收入、红利收入、一年内股份分红等收入。

（四）转移净收入。包括养老金或退休金、失业救济金等收入。

第二十九条 下列收入不计入家庭收入

（一）根据国家有关规定享受特殊待遇的优抚对象等人员的抚恤、补助和优待金、护理费；

（二）低保金、临时救助金、困难残疾人生活补贴和重度残疾人护理补贴、危重病特殊救助金等各类救助金和津贴；

（三）孤儿基本生活费，事实无人抚养儿童基本生活补贴，老年人高龄津贴，经济困难的高龄失能等老年人补贴；

（四）抚养费、赡养费、独生子女保健费、计划生育奖励与扶助金、丧葬费；

（五）义务兵优待金，退役士兵自谋职业的一次性经济补偿金；

（六）在校学生获得的奖学金、助学金、生活津贴、困难补助；

（七）因工（公）负伤人员的工伤医疗费、护理费、一次性伤残补助金；

- (八) 因离职或失业获得的一次性补偿、遣散费;
- (九) 见义勇为等政府、企业给予的各类奖励金;
- (十) 经区住建水利局认定不应计入的家庭收入。

第三十条 申请对象家庭可支配收入核算标准

(一) 能提交有效的收入证明材料(包括发放工资的银行卡收入部分的明细清单、养老金存折复印件或银行卡明细清单、失业救济金证明等)的,按上述材料计算收入。没有提交有效的收入证明材料,或提交的收入证明材料不足12个月、存在异常的,需提交社保缴纳情况证明和收入纳税明细清单(可通过“个人所得税APP”查询并提供截图)计算收入。

(二) 不能提交有效的收入证明材料且收入纳税明细清单显示没有记录,但有单位代缴社保记录的,以社保缴费基数计算收入。如无社保参保记录,或从事个体经营或临时性工作,其收入无法界定时,按照第(三)款计算收入。

(三) 在法定劳动年龄内、有劳动能力的家庭成员无正当理由不参加劳动的,视为灵活就业人员按以下标准计算其月收入:

1. 男性年龄18~50周岁、女性年龄18~45周岁的按照佛山市企业职工最低工资标准计算;

2. 男性年龄51~60周岁、女性年龄46~50周岁的按照佛山市企业职工最低工资标准的50%计算;

3. 没有收入来源的残疾人或丧失劳动能力的申请人可分别凭残疾证或二级以上医院出具的无劳动能力医疗诊断证明书,按

个人无收入计算。被安置就业的残疾人，个人收入按实际收入计算。怀孕期和法定产假期内的妇女，按个人无收入计算。

4. 应届大学（大、中专）毕业生，从毕业后的第二年1月份起按照佛山市企业职工最低工资标准计算。

5. 年满18周岁的在校学生出具在校证明的，按个人无收入计算。

6. 患有重大疾病（医保所列目录）或者患有慢性疾病的，申请人可提交二级以上医院出具的诊断证明、《特定病种门诊专用证》等有关材料，按个人无收入计算。

（四）申请家庭中有重大疾病病人（医保所列目录）或者慢性病患者的，可在扣除重大疾病病人、慢性病患者个人当年医疗费用支出后计算家庭总收入。

（五）家庭成员中有属于低保、低保边缘、特困供养对象的，按个人无收入计算。

（六）男性年龄60周岁以上、女性年龄50周岁以上无工作单位，无退休金的，按个人无收入计算。

第三十一条 申请人提供的申请材料应真实、完整、有效。按规定需由相关单位或个人出具证明材料的，相关单位或个人应当出具，并对提供证明材料的真实性负责。

（一）本区户籍住房困难家庭提交如下资料：

1. 佛山市三水区公共租赁住房申请表；

2. 申请人及共同申请人的身份证、户口簿以及婚姻状况证明材料；

3. 申请人及共同申请人自申请之日前 12 个月的收入证明材料、社会保险费缴纳证明和个人收入纳税明细；失业的提交相关证明材料；个体工商户的提交营业执照；

4. 申请人及共同申请人拥有自有住房的，提交不动产权证或房屋所有权证等房屋权属证明材料；房屋属于危房的，提交有资质评估机构出具的房屋鉴定报告；

5. 申请人及共同申请人户籍属于佛山市村委会的，须提交《个人宅基地建房及村股份分红查询证明》；

6. 申请人及共同申请人拥有汽车的，提交行驶证及购车发票，无购车发票的应提交有资质评估机构出具的车辆评估报告；

7. 年满 18 周岁的在校学生提交《学生证》或就读证明；

8. 属于低保、低保边缘、特困供养人员、残疾人、孤寡老人、重大疾病病人（需提交二级以上医院的诊断证明）、优抚对象（包括中国人民解放军现役军人、服现役或者退出现役的残疾军人以及复员军人、退伍军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、现役军人家属）、环卫工人、公交司机、辅警、应急和消防救援辅助人员、物业服务从业人员、养老服务从业人员、区级以上先进工作者、劳动模范、见义勇为者等的提交相关证明证件。

（二）在三水区稳定就业的新市民提交如下资料：

1. 佛山市三水区公共租赁住房申请表；

2. 申请人及共同申请人的身份证、户口簿以及婚姻状况证明材料；

3. 申请人及共同申请人自申请之日前 12 个月的收入证明材料、社会保险费缴纳证明和个人收入纳税明细；失业的提交相关证明材料；个体工商户的提交营业执照；

4. 申请人及共同申请人居住证或《佛山市流动人员办理居（暂）住证历史记录》；

5. 申请人及共同申请人拥有汽车的，提交行驶证及购车发票，无购车发票的应提交有资质评估机构出具的车辆评估报告；

6. 年满 18 周岁的在校学生提交《学生证》或就读证明；

7. 属于低保、低保边缘、特困供养人员、残疾人、孤寡老人、重大疾病病人（需提交二级以上医院的诊断证明）、优抚对象（包括中国人民解放军现役军人、服现役或者退出现役的残疾军人以及复员军人、退伍军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、现役军人家属）、环卫工人、公交司机、辅警、应急和消防救援辅助人员、物业服务从业人员、养老服务从业人员、区级以上先进工作者、劳动模范、见义勇为者等的提交相关证明证件。

（三）佛山市内非三水区户籍但在三水区稳定就业的住房困难家庭参照在三水区稳定就业新市民的要求提交申请资料（居住证除外）。

第三十二条 政府投资建设、政府返租的公共租赁住房，具体审批程序如下：

（一）社区居委会（村委会）自受理申请之日起 3 个工作日内，将申请人及其家庭成员相关信息全面录入佛山市住房保障管

理系统，并连同申请材料一并报送所在地镇（街道）住房保障管理部门。

（二）镇（街道）住房保障管理部门自收到有关材料之日起12个工作日内对申请材料的完整性、有效性及申请人家庭收入、家庭财产、家庭住房状况是否符合申请条件进行审查，提出初审意见，并自受理之日起进行公示，公示期为初审开始至完成整个审批程序期间，公示时间不少于20天。对申请人情况难以核实的或存在异议的，镇（街道）住房保障管理部门可联合所在社区居委会（村委会）进行入户调查。初审完成后，镇（街道）住房保障管理部门将申请资料和审核意见提交区住建水利局。

（三）区住建水利局自收到初审材料之日起10个工作日内通过佛山市住房保障管理系统查询申请人及共同申请人的家庭住房、工商、车辆、民政（低保、婚姻）、社保、公积金等有关情况，并提出复审意见。审核过程中如出现申请人提交的证明材料与佛山市住房保障管理系统查询结果不相符或查询结果出现异常的，区住建水利局可向市住建局或区委政法委、区自然资源、市监、公安、民政、残联、税务、人社、社保、退役军人事务局、武装部等有关职能部门发函查询（审核时限以收到相关部门复函之日起五个工作日内完成审核）。其中：

区委政法委提供流动人口登记和居住证信息；

区自然资源分局提供申请人及其家庭成员、直系亲属等房产信息；

区市场监管局提供申请人及其家庭成员的工商登记信息；

区公安分局提供申请人及其家庭成员车辆登记、户籍登记等信息；

区民政局提供申请人及其家庭成员婚姻登记、低保、低保边缘、特困供养人员、残疾等信息；

区税务局提供申请人及其家庭成员申请之日前 12 个月个人收入明细、所得税报税、完税信息；

区人力资源社保局提供申请人及其家庭成员的人才安居租房补贴信息；

区社保基金管理局提供申请人及其家庭成员参保记录；

区退役军人事务局提供申请家庭涉及退役军人等优抚对象的信息；

区武装部提供申请家庭涉及现役军人、现役军人家属等优抚对象的信息。

申请审核结果通过区政府网站等方式予以公示，公示期不少于 5 天。对审核结果有异议的，申请人应以书面形式向区住建水利局提出。对拒不配合审查，经审查不合格或因公示期内有异议且经核实异议成立的，区住建水利局退回申请，并书面说明理由。对公示无异议或者虽有异议但经查证异议不成立的，由区住建水利局纳入公共租赁住房保障范围，予以登记入册。审核通过及公示期满后，区住建水利局向申请人发出审核结果通知书。

第三十三条 区住建水利局要建立城镇中低收入住房困难

家庭的住房保障轮候登记册，将经审核符合条件的申请人列入轮候登记册进行轮候。除优先分配的对象外，其余轮候对象的配租顺序按照申请人审核通过公示时间的先后次序确定，进入轮候时间相同的，则本区户籍的无住房且家庭人均可支配收入较低者优先配租。

对符合承租公共租赁住房条件的家庭和个人实行轮候配租制度。申请人可在区政府网站查询轮候情况。轮候时间超过1年的，区住建水利局应根据相关部门证明材料重新进行调查核实，经审核仍符合公共租赁住房申请条件的家庭名单，重新予以公布；经审核不符合公共租赁住房申请条件的，由区住建水利局按照规定取消资格。

第五章 租赁管理

第三十四条 区、镇（街道）住房保障管理部门或公共租赁住房运营单位在分配前一个月通过区政府网站或其他途径发布配租公告。公告内容包括房源位置、套数、户型面积、租金标准、租赁管理、供应对象范围、登记时限、登记地点等。已列入轮候的申请对象在规定时限内到指定地点进行意向登记，逾期未登记的视为放弃。

第三十五条 区级政府投资建设公共租赁住房项目由区住建水利局制定分配方案和组织实施，镇（街道）投资建设公共租赁住房项目由镇（街道）住房保障管理部门制定分配方案和组织

实施。政府投资建设公共租赁住房采用公开摇号（抽签）顺序选房方式进行，接受社会监督。分配方案和配租结果应及时向社会公示。

第三十六条 企业或政府在园区配建的公共租赁住房，配租工作由所有权人及其委托的运营单位会同公共租赁住房申请人单位组织实施。配租结果应在园区或厂区内公示，由项目所在镇（街道）住房保障管理部门统一报区住建水利局备案。

第三十七条 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运营管理和维修养护，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，在扣除承租人缴纳的物业管理服务费后，按照“收支两条线”原则，由财政安排解决，具体由项目产权单位的行政主管部门列入年度部门预算；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及其委托的运营单位承担。

第三十八条 保障对象原租用政府公房的，在分配公共租赁住房后，应当在规定的时间内及时腾退，政府公房由房屋管理单位收回。如不在规定时间内腾退政府公房的，则取消其公共租赁住房保障资格，已入住公共租赁住房的须在限期内退出。

第三十九条 公共租赁住房实行合同管理制度。

经审核，符合条件的申请人应当在规定的时间内与住房产权单位或政府委托管理的单位签订公共租赁住房租赁合同。租赁合同

同采用广东省统一印制的“公共租赁住房租赁合同(示范文本)”。租赁合同期原则上为3年,最长不超过5年。租赁期满后,需要续租的,应在租赁期满前3个月提出申请。经审核符合条件的,应当在区政府网站进行公示,公示时间不少于20日。经公示无异议的,重新签订租赁合同。承租人不在规定时间内签订租赁合同的,视为放弃续租申请,租赁期满后应退出公共租赁住房。

第四十条 符合申请条件的三水区户籍家庭,家庭成员存在以下情况之一的,按照以下顺序优先安排公共租赁住房:

(一) 低保对象、特困供养人员、低保边缘对象、重度残疾人(包括持一、二级残疾证和三、四级精神、智力残疾证的人员);

(二) 优抚对象(包括中国人民解放军现役军人、服现役或者退出现役的残疾军人以及复员军人、退伍军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、现役军人家属)以及因公殉职(牺牲)人员遗属;

(三) 重大疾病病人、非重度残疾人;

(四) 60周岁以上(含60周岁)老人、年满16周岁且符合法律规定属于完全民事行为能力人的孤儿、计划生育特殊家庭;

(五) 房屋被列入国家征收范围的家庭;

(六) 荣获区级以上政府表彰的先进工作者、劳动模范、见义勇为荣誉称号的;

(七) 环卫工人、公交司机。

申请人家庭成员中有行动不便的残疾人、重大疾病病人、老

年人等享有优先选择电梯楼或出入方便、楼层较低公共租赁住房的权利。

第四十一条 在优先安置三水区户籍住房困难家庭后有闲置房源的情况下，符合第四十条所列优先安排公共租赁住房情形的非三水区户籍的公共租赁住房轮候对象，包括佛山市内非三水区户籍但在三水区稳定就业的住房困难家庭，在三水区稳定就业的新市民、新就业无房职工，可参照第四十条的规定优先给予配租。

第四十二条 除不可抗力等情况外，保障对象发生下列情形之一的，视同放弃租赁资格，再次申请的，应当重新轮候：

- （一）未按规定的时间参加选房的；
- （二）参加选房但拒绝接受选定住房的；
- （三）已选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）其他放弃租赁资格的情况。

第四十三条 公共租赁住房租金标准实行动态管理，原则上每年调整一次，由区住建水利局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市场平均租金确定，报区政府批准后通过区政府网站向社会公布。公共租赁住房具体运营单位可在不超过公共租赁住房租金标准的前提下自行制定具体数额。

（一）根据租赁对象的不同，政府投资建设公共租赁住房的租金标准实行分档计收原则。其中：

第一档：优抚对象且属于低保、低保边缘、特困的家庭，享受免租金优惠。

第二档：申请家庭人均可支配收入为上一年度三水区城镇居民人均可支配收入 50%（含）及以下的家庭，租金标准按每月 1 元/平方米收取（电梯楼按 1.2 元/平方米）。属于低保、低保边缘、特困、孤寡老人、优抚对象的家庭按此档标准执行，不再按照家庭收入核算租金标准。

第三档：申请家庭人均可支配收入为上一年度三水区城镇居民人均可支配收入 51%—60%（含）的家庭，租金标准按照项目市场租金标准的 10%计收。

第四档：申请家庭人均可支配收入为上一年度三水区城镇居民人均可支配收入 61%—70%（含）的家庭，租金标准按照项目市场租金标准的 20%计收。

第五档：申请家庭人均可支配收入为上一年度三水区城镇居民人均可支配收入 71%—80%（含）的家庭，租金标准按照项目市场租金标准的 30%计收。

第六档：申请家庭人均可支配收入为上一年度三水区城镇居民人均可支配收入 81%—90%（含）的家庭，租金标准按照项目市场租金标准的 40%计收。

第七档：申请家庭人均可支配收入为上一年度三水区城镇居民人均可支配收入 91%—100%（申请人及共同申请人均为已领取退休金对象或均已达法定退休年龄的，可放宽到不高于上一年度

三水区城镇居民人均可支配收入的 150%) 的家庭，租金标准按照项目市场租金标准的 50% 计收。

成员中有重度残疾人、重大疾病病人家庭的租金可按照核定租金标准的一半计收，但不得低于第二档租金标准；符合条件的拆迁安置房租户，按第五档租金标准执行，但属于上述第一档、第二档所列对象的，可享受相应的租金优惠。

(二) 社会力量投资建设、企业或政府在园区配建的公共租赁住房的租金按照不高于项目市场租金标准的 80% 计收。

第四十四条 实行物业管理的公共租赁住房，承租人应服从物业服务单位的统一管理，并与物业服务单位签订物业服务协议，按期交纳承租房屋的物业管理服务费。

第四十五条 因房屋质量问题，承租人及其家庭成员行动不便、患病等原因需要调换公共租赁住房的，承租人可向区或镇(街道)住房保障管理部门提出申请，审核通过后统一纳入轮候库，由住房保障管理部门根据房源情况实行轮候调换。符合第四十条所列优先安排公共租赁住房的轮候对象按照该条规定优先予以换房。因工作生活需要，申请家庭之间协商达成互换意向，可共同向区或镇(街道)住房保障管理部门申请公共租赁住房互换，具体按照有关规定执行。

第六章 退出管理

第四十六条 公共租赁住房实行定期审核制度。区住建水利

局联合镇（街道）住房保障管理部门、区直有关部门每年定期对承租政府投资建设公共租赁住房超过一年以上的保障对象的家庭住房、车辆、工商等情况进行年度资格审查。承租人应在收到通知后 10 个工作日内配合提供相关审查材料，逾期不提供审查材料或不配合审查的，视为不符合公共租赁住房保障条件，限期退出公共租赁住房。经区、镇（街道）住房保障管理部门审核，符合保障条件的继续居住。不再符合保障条件的，按照属地管理原则，由区或镇（街道）住房保障管理部门书面通知当事人并说明理由。审核结果应及时向社会公示。

第四十七条 承租人家庭户籍、人口、收入、车辆、住房等条件发生变化的，应当在发生变化后 30 日内主动向所在的社区居委会（村委会）如实申报变化情况，社区居委会（村委会）受理后，经区、镇（街道）住房保障管理部门审核，符合保障条件的继续居住。不再符合保障条件的，按照属地管理原则，由区或镇（街道）住房保障管理部门书面通知当事人并说明理由。区、镇（街道）住房保障管理部门可根据承租人条件变化、房屋房源等情况对其进行住房、租金调整。

第四十八条 承租人（申请人）对审核结果有异议，可自收到审核结果通知书之日起 10 个工作日内向区或镇（街道）住房保障管理部门书面提出，并提供相关佐证材料，逾期不提出的，视为放弃申诉。

第四十九条 经审核不符合公共租赁住房保障条件的，承租

人应自收到不符合条件通知或解除租赁合同通知之日起 30 日内搬离公共租赁住房，结清房屋租金、水、电、气、物业管理等相关费用，并办理退出手续。户籍已迁入公共租赁住房的，承租人应在搬离公共租赁住房之前办理户籍迁出。房屋已有的装修无偿归产权单位，承租人不得破坏。原有住房和设施有擅自改变结构、损坏、遗失的，承租人应恢复、修理或赔偿。承租人不履行上述责任，造成公共租赁住房产权单位的损失以及所产生的相关费用，产权单位可依法采取法律手段向承租人追回。

第五十条 承租人不符合公共租赁住房保障条件，在搬迁期 30 日内租金按原租金标准计收。搬迁期结束后暂时无法退房的，经向区或镇（街道）住房保障管理部门申请并获得批准后，可以给予 6 个月过渡期（承租人在租住期间购买预售商品房或二手房的情形按第五十一条执行），过渡期内租金按项目市场租金标准计收。6 个月无正当理由拒不搬迁的，公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当通过法律途径强制其搬迁。

第五十一条 承租人在租住公共租赁住房期间购买预售商品房但未到交付期暂时无法退房的，经向区或镇（街道）住房保障管理部门申请并获得批准后，可与公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位签订补充协议。按购房合同约定的交楼时间起 6 个月为过渡期，过渡期内按原租金标准收取。因开发商延迟交楼或房屋装修原因承租人仍暂时无法退房的，承租人需在过渡期满前 15 天内向区或镇（街道）住房保障管理部门提交延期交楼证

明或装修协议等证明材料，区或镇（街道）住房保障管理部门审核后可再给予不超过 2 个月的延长期，延长期内租金按项目市场租金标准计收。过渡期或延长期后无正当理由拒不搬迁的，公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当通过法律途径强制其搬迁。

承租人在租住公共租赁住房期间购买二手商品房但暂时无法退房的，经向区或镇（街道）住房保障管理部门申请并获得批准后，可以给予 6 个月过渡期，过渡期按签订购房合同时间开始计算，过渡期内按原租金标准收取。因房屋装修原因承租人仍暂时无法退房的，承租人需在过渡期满前 15 天内向区或镇（街道）住房保障管理部门提交装修协议等证明材料，区或镇（街道）住房保障管理部门审核后可再给予不超过 2 个月的延长期，延长期内租金按项目市场租金标准计收。过渡期或延长期后无正当理由拒不搬迁的，公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当通过法律途径强制其搬迁。

第五十二条 有以下行为之一的，承租人应当按照合同约定支付违约金，房屋产权单位可解除租赁合同并在 30 日内无条件收回公共租赁住房；承租人所投入的装修及其它费用将不予返还，造成损失的，依法承担赔偿责任；承租人自收到不符合公共租赁住房保障条件书面通知之日起五年内不得再次申请公共租赁住房：

- （一）以提供虚假证明材料等方式骗取公共租赁住房；
- （二）擅自将承租的公共租赁住房转租、出借、调换、抵押；

- (三) 擅自改变房屋的结构或使用性质;
- (四) 无正当理由, 连续空置公共租赁住房 6 个月以上;
- (五) 无正当理由, 拖欠租金累计 6 个月以上;
- (六) 利用公共租赁住房从事违法活动;
- (七) 违反公共租赁住房租赁合同相关条款;
- (八) 违反其他法律法规行为。

第五十三条 申请人弄虚作假, 隐瞒家庭户籍、人口、收入、住房状况及伪造相关证明材料的, 住建管理部门应如实记录申请人的不良信用记录, 并依照本实施细则第五十二条处理。

第七章 档案管理

第五十四条 区住建水利局按照“一户一档”建立申请、轮候及配租保障对象档案, 根据保障对象的家庭住房、人口、收入变动情况, 及时更新有关档案信息, 实现对保障对象档案的动态管理。

第五十五条 区、镇(街道)住房保障管理部门应在完成轮候对象选房签约工作之日起 1 个月内, 将配租家庭或个人的基本信息、已分配房源情况等资料录入佛山市住房保障信息管理平台。

公共租赁住房产权单位应按照“一套一档”原则, 建立房屋使用档案, 完善纸质档案的收集、管理工作, 保证档案数据完整准确, 并根据家庭资料变动情况及时更新住房档案, 实现公共租赁住房档案的动态管理。

第八章 监督管理

第五十六条 建立住房保障工作监督、考核、问责制度，视情节给予通报批评或追究相关人员责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十七条 产权单位在租赁合同存续期间不按规定的租金标准收缴租金的，由区住建水利局会同区物价主管部门依法查处。

第五十八条 房地产开发企业未按土地出让合同的约定配套建设公共租赁住房，或未按要求确保建设进度和工程质量的，由区住建水利局责令限期改正。限期内未改正的不准予其开发新项目，停止该企业商品房项目预、销售，并记录入诚信手册。

第五十九条 本细则未有规定的公共租赁住房违规行为，按照国家、省和市公共租赁住房管理的相关规定执行。

第六十条 区、镇（街道）住房保障管理部门应当通过定期检查或日常抽查等方式加强对保障对象和公共租赁住房使用情况的监督检查。公共租赁住房的产权单位及其委托的运营单位等有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供有关资料。

第九章 附 则

第六十一条 本细则自印发之日起施行，有效期为五年。原《佛山市三水区人民政府办公室关于印发佛山市三水区保障性公

共租赁住房管理实施细则的通知》（三府办〔2019〕20号）同时废止。在本细则施行前所签订的租赁合同，按原合同执行至合同届满。

第六十二条 本细则由区住建水利局负责解释。

抄送：区委各部、委、办，区纪委监委，区人大办，区政协办，区武装部，区法院，区检察院。

佛山市三水区人民政府办公室文电法规股 2022年12月1日印发
