

佛山市人民政府办公室文件

佛府办〔2024〕3号

佛山市人民政府办公室关于印发 佛山市公共租赁住房管理办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、直属各机构：

《佛山市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。

佛山市人民政府办公室

2024年2月4日

佛山市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为建立健全住房保障制度，多渠道逐步解决中低收入家庭住房困难，促进住房保障体系健康发展，根据《公共租赁住房管理办法》《广东省城镇住房保障办法》《关于进一步规范发展公租房的意见》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称公共租赁住房是指由政府主导投资、建设和管理，或者由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，向符合条件的住房困难家庭或个人出租的房屋。

第三条 本办法适用于本市行政区域内公共租赁住房的规划建设、分配和管理。

第四条 公共租赁住房配租和管理应当遵循公开、公平、公正及严格准入、退出原则。

第五条 各区人民政府负责统筹本行政区域内公共租赁住房需求调查、规划建设、申请、审核、轮候、配租、退出以及制定租金标准等工作，加强组织领导、健全工作机构，落实年度公共租赁住房的建设用地、资金和建设任务。建立部门协调机制，切实做好本行政区域公共租赁住房建设，确保工程质量和安全，落实相关税费优惠政策，做好保障对象准入和退出审核，确保公共租赁住房有效落实、公平分配。

各镇人民政府（街道办事处）应当确保住房保障管理实施力量，落实公共租赁住房需求调查、申请受理、审核、公示轮候等准入和退出管理工作。

第六条 市住房城乡建设局同市相关部门按照各自职责分工，负责本市公共租赁住房规划建设、申请、审核及配租管理工作的指导、监督和备案；定期公布公共租赁住房项目、分配和管理情况，以确保审核的公正性和准确性。

发展改革部门应当将住房城乡建设部门提出的住房保障计划纳入国民经济和社会发展规划。

自然资源部门负责落实公共租赁住房用地供应。以配建方式建设公共租赁住房的，应当将配建套数、建设标准、产权归属等内容纳入《佛山市土地资源与技术控制指标清单》，并作为土地出让合同附件。

财政部门按规定落实政府投资建设的公共租赁住房建设资金和资金使用监管工作。

第二章 规划与建设

第七条 各区应当定期组织开展公共租赁住房需求调查，编制公共租赁住房的发展规划。

第八条 市、区人民政府根据住房保障需求建立土地储备制度，保障用地供应并落实具体地块。公共租赁住房建设用地应当纳入年度土地供应计划，并优先重点保障。

自然资源部门应当把储备土地和国有土地优先安排用于公

共租赁住房建设，并创新公共租赁住房用地供应模式，探索利用集体建设用地建设公共租赁住房。政府投资建设和管理的公共租赁住房项目，其建设用地使用权以划拨方式供应；其他方式投资建设的公共租赁住房项目，建设用地可采取出让、租赁、作价入股等方式有偿使用。在编制年度土地供应计划阶段，应当听取住房城乡建设部门关于公共租赁住房的供地意见。

自然资源部门在编制城乡规划时，应当与公共租赁住房规划相衔接，并按照有关规定落实公共设施配置要求。

第九条 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）普通商品住房项目中按一定比例配建的住房；
- （三）在符合城乡规划前提下，经市（区）人民政府批准并办理有关手续，企事业单位利用自有土地投资建设的住房；
- （四）各类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；
- （五）政府和企业建设的公寓；
- （六）企业或其他组织按照与政府约定建设的住房；
- （七）棚户区改造或“三旧”改造中配建的住房；
- （八）村镇集体经济合作组织兴建的租赁住房；
- （九）社会捐赠给政府的住房；
- （十）其他途径筹集的住房。

第十条 为加强公共租赁住房建设和运营管理的资金保障，市、区人民政府建立与本级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年度财政预算。政府投资建设公共租赁住房取得的租金收入，按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行收支两条线管理。

住房保障资金的筹集渠道主要包括：

（一）中央、省安排的专项补助资金；

（二）市、区财政年度预算安排的资金，包括从土地出让净收益中按照不低于 10% 的比例或按不低于土地出让收入 3% 的比例提取的资金；

（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）保障性住房和配套设施出租回收资金；

（五）利用商业贷款筹集资金；

（六）企业投入的自有资金；

（七）村镇集体经济合作组织投入资金；

（八）依照国家规定发行企业专项债券或新增地方政府专项债券；

（九）社会捐赠资金；

（十）经政府批准可纳入住房保障资金的其他资金。

第十一条 公共租赁住房的建设应当符合国家相关工程标准和技术规范，坚持“省地、节能、绿色、环保”的原则，积极

采用装配式等产业化技术和工艺，提供简约、环保的基本装修，满足基本入住条件。

公共租赁住房应当符合实际需要，建设主体可设计单间、一居室或多居室等不同户型和面积标准的住房。单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内，通过向社会收购商品住房、转用政府持有存量住房等方式筹集的公共租赁住房房源，单套建筑面积可适当放宽。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规定，人均住房建筑面积不得少于 5 平方米。

第三章 申请与审核

第十二条 公共租赁住房实行自愿申请、严格审核、广泛公示、轮候解决的制度。

第十三条 我市公共租赁住房按照建设主体划分为政府投资建设、社会力量投资建设、企业或政府在园区配建等主要形式。

政府投资建设的公共租赁住房主要面向本市户籍困难家庭和符合条件的非本市户籍困难家庭或个人出租。

社会力量投资建设的公共租赁住房由政府租赁后面向本市户籍困难家庭和符合条件的非本市户籍困难家庭或个人出租。

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，主要面向本园区企业或周边企业职工，解决符合条件的住房困难职工及家庭居住需求。

各区人民政府在优先解决本行政区域户籍中低收入家庭住房困难的基础上，根据需求情况在当年公共租赁住房房源中安排

一定比例的房屋用于解决非本市户籍困难家庭或个人的住房困难。

第十四条 符合下列条件之一的，可按照相应类别和渠道申请公共租赁住房，以家庭为单位申请的，每个家庭应当确定1名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，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。符合多个类别申请条件的，可由申请人自主选择其中一个类别条件进行申请：

（一）具有本市户籍，家庭人均可支配收入低于上一年度本市人均可支配收入且在本市没有自有住房或虽有自有住房，但人均住房建筑面积在15平方米以下（含15平方米）或唯一自有住房经鉴定为C或D级危险房屋的家庭。符合本项条件且已年满30周岁的单身（包括离异、丧偶或配偶被宣布失踪等）人士，或符合本项条件且年满16周岁的孤儿可以个人申请。

（二）申请人为在本市没有自有住房的非本市户籍人员，须在本市常年生活或工作，并在本市连续按月缴纳社会保险费满3年且申请当年可支配收入低于上一年度本市人均可支配收入。

（三）在本市没有自有住房且家庭当年人均可支配收入低于上一年度本市人均可支配收入的非本市户籍家庭，可以家庭为单位申请。作为家庭成员的申请人须在本市常年生活或工作并在本市连续按月缴纳社会保险费满3年。

（四）园区新就业无房职工、外来务工人员，可申请租住产

业园区内配建的公共租赁住房。具体申请条件由公共租赁住房项目产权单位按“保障住房困难家庭或个人”的原则制定，报送所在地区住房城乡建设部门。

(五)企事业单位利用自有土地自建公共租赁住房可用于安置本单位住房困难职工及家庭入住。具体申请条件由企事业单位按“保障住房困难家庭或个人”的原则制定，报送所在地区住房城乡建设部门。

第十五条 各区人民政府应当优先解决本区户籍中低收入家庭住房困难，并根据本行政区域居民人均收入水平、家庭财产状况、住房状况、政府财政承受能力以及住房市场发展状况等，在现有申请条件前提下，逐步扩大保障覆盖面，提高保障标准，适当调整或细化本区住房保障申请条件，报市人民政府备案。

第十六条 符合条件的申请人按照各区相关规定，向户籍或就业所在地镇人民政府（街道办事处）提出住房需求申请，亦可在指定的线上渠道提出住房需求申请。申请人夫妻双方为本市户籍居民，但不属同一区域的，可由申请人选择向其中一个区提出住房需求申请。

办理住房需求申请需提供如下材料：

- (一) 申请表；
- (二) 申请人本人和家庭成员的户籍及身份情况佐证材料；
- (三) 申请人本人和家庭成员的收入状况自述或佐证材料；
- (四) 婚姻状况佐证材料；

(五) 诚信承诺书;

(六) 各区根据本办法第十五条规定调整或细化的申请材料。

申请人提供的申请材料应当真实、完整、有效。通过部门间信息共享手段可以核查的, 申请人可不提供佐证材料。

第十七条 公共租赁住房申请实行全年工作日受理, 申请审批程序如下:

(一) 镇人民政府(街道办事处)自收到有关住房需求申请材料之日起 15 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承租公共租赁住房条件进行审核, 提出初审意见, 并自受理之日起进行公示。家庭收入可参照国家、省关于最低生活保障家庭经济状况核对和生活状况评估认定的相关规定进行计算。初审完成后, 镇人民政府(街道办事处)及时将初审意见和申请人的申请材料一并报送区住房城乡建设部门审核。

(二) 区住房城乡建设部门在审核住房需求申请材料时, 公安、民政、自然资源、退役军人事务、市场监管、社保基金管理、住房公积金管理、税务、残联、新市民服务管理等部门根据各自职责通过数据共享或信函形式, 提供申请人家庭人口、婚姻、户籍、车辆、商事登记、缴税情况、参加社会保险记录、住房公积金缴存记录、住房、残疾证、优待证等有关信息, 协助做好审核工作。区住房城乡建设部门在收到有关部门反馈的申请人有关信

息后，应在 10 个工作日内提出终审意见。

(三)申请审核结果应当通过区住房城乡建设部门网站等方式予以公示，公示期不得少于 20 日。对拒不配合审核、经审核不合格或因公示期内有异议经核实成立的，由区住房城乡建设部门退回申请并书面说明理由。审核通过及公示期满后，区住房城乡建设部门对公示无异议或者经查证异议不成立的，纳入公共租赁住房保障范围，并予以登记入册。

第十八条 区住房城乡建设部门应当建立住房保障轮候登记册，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，根据其申请年度、家庭收入和居住水平等因素进行评分排序，并按困难程度高低来确定轮候分配先后顺序。具体的轮候规则由区住房城乡建设部门制定并报区人民政府批准后实施。区住房城乡建设部门应当在本部门网站提供轮候信息、轮候规则和轮候情况查询服务，供申请人查询。

对于最低生活保障、最低生活保障边缘、特困供养人员、支出型困难的申请家庭，轮候时间一般不超过 6 个月，其余一般不超过 3 年。对符合公共租赁住房申请条件的家庭，如在规定的轮候时间内确无合适房源提供的，各区应当通过租赁补贴等方式落实住房保障工作。

配租或发放租赁补贴前，区住房城乡建设部门应当再次调查核实相关家庭的情况。对不符合公共租赁住房申请条件的，由区住房城乡建设部门按照规定取消资格。公共租赁住房实物配租和

租赁补贴是住房保障的两种不同形式，同一时期内两者只能选择其一。

第十九条 产业园区、企事业单位配建自建公共租赁住房由镇人民政府（街道办事处）、公共租赁住房运营单位或申请人所在企业参照本办法第十三条、第十四条的规定，统一对申请人审核，并将审核结果报送所在地区住房城乡建设部门。

第四章 配租管理

第二十条 区住房城乡建设部门应当加强公共租赁住房分配计划管理，定期在区住房城乡建设部门网站或区人民政府网站公布可供分配的公共租赁住房房源信息。

第二十一条 公共租赁住房竣工或通过购买等方式取得后，区住房城乡建设部门应当在分配前1个月内通过区住房城乡建设部门网站或其他便于公众知晓的途径发布配租公告。公告内容应当包括房源位置、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应当在规定时限内到指定地点进行意向登记，并由区住房城乡建设部门根据登记结果进行配租。

第二十二条 公共租赁住房分配，采用公开摇号等方式进行，由区住房城乡建设部门或镇人民政府（街道办事处）组织配租。

摇号活动可邀请人大代表、政协委员以及新闻媒体参加，接受社会监督。摇号排序过程应当由公证机构全程监督并出具公证

证明，配租结果应当通过区住房城乡建设部门网站或其他便于公众知晓的途径进行公布，并同时在项目地点公示。

第二十三条 符合申请条件的申请人存在下列任一情况的，应当优先给予住房保障：

（一）本市户籍的最低生活保障对象、特困供养人员、最低生活保障边缘家庭对象、支出型困难家庭对象、孤儿；

（二）本市户籍申请人的家庭成员中有重大疾病、残疾人员、优抚对象、退役军人、现役军人、60周岁以上老人、两名以上未成年子女，或属于计划生育特殊困难家庭的；

（三）荣获市级以上先进工作者、英雄模范、劳动模范、见义勇为荣誉称号的；

（四）公交司机、环卫工人、辅警、社工、网格员、物业服务从业人员（保安、保洁）、养老服务从业人员、邮政及快递从业人员等从事一线基本公共服务群体及消防救援人员；

（五）申请人依时足额缴存住房公积金的；

（六）自有住房被列入国有土地房屋征收范围的；

（七）符合其他政策要求优先保障的人员。

第二十四条 行动不便的残疾人、老年人等享有优先选择出入方便、楼层较低的公共租赁住房的权利。对符合住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在住房面积、户型选择等方面给予适当照顾。

第二十五条 产业园区配建公共租赁住房，配租工作由公共

租赁住房运营单位会同公共租赁住房申请人单位组织实施。配租结果应当在本园区或本厂区内公示，由项目所在地镇人民政府（街道办事处）定期报送所在地区住房城乡建设部门。

第二十六条 已取得公共租赁住房的保障对象，原住房为直管公房的，应当及时腾退并由直管公房运营单位收回。

第五章 租赁管理

第二十七条 申请人选定可交付使用的公共租赁住房后，应当在1个月内与公共租赁住房运营单位签订公共租赁住房租赁合同。申请人拒签、无正当理由逾期未签订租赁合同的，视为放弃本次公共租赁住房租赁资格。再次申请的，应当重新轮候。

第二十八条 公共租赁住房租赁合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》。租赁合同期最长不得超过5年。租赁期满后需要续租的，申请人应当在租赁期满之日的前3个月提出续租申请，经区住房城乡建设部门审核后符合条件的，应当进行公示，公示期不得少于20日，经公示无异议或异议不成立的，重新按照相关规定签订公共租赁住房租赁合同。

第二十九条 产业园区、企业与申请人签订公共租赁住房租赁合同后，由项目所在地镇人民政府（街道办事处）定期报送区住房城乡建设部门。租赁期满后需要续租的，申请人应当在租赁期满之日前1个月内提出续租申请，审核流程按第十九条规定执行。

第三十条 区住房城乡建设部门应当会同区发展改革部门

根据本区经济发展状况、物价变动情况和不同经济收入层次困难保障对象的租金支付能力等因素，合理制定分档次的公共租赁住房租金标准，报区人民政府批准后执行。公共租赁住房租金标准不得高于同地段住房市场租金80%水平，并可按年度实行动态调整，向社会公布。公共租赁住房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确定租金金额。

第六章 信息系统与档案的动态管理

第三十一条 市住房城乡建设局建立市住房保障信息系统，实现全市住房保障信息动态管理。市公安、民政、自然资源、市场监管、社保基金管理、住房公积金管理、税务、残联、新市民服务管理等部门信息平台应当与市住房保障信息系统建立信息共享机制，实行动态信息共享。

第三十二条 各区住房城乡建设部门应当建立申请、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。

第三十三条 公共租赁住房运营单位应当建立房屋使用档案，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。

第三十四条 各区住房城乡建设部门应当在完成轮候对象选房签约工作之日起1个月内，将配租家庭或个人情况、身份证号码及所选房号等情况及时、准确录入市住房保障信息系统。

承租人为非本市户籍人口的，公共租赁住房运营单位及承租人应当按照《佛山市非户籍人口居住登记条例》的规定，履行居住信息报送义务。

第七章 退出管理

第三十五条 各区住房城乡建设部门每年定期对公共租赁住房保障家庭及个人实行年审，通过相关部门共享的信息对保障家庭及个人是否符合租住条件进行审核，必要时可要求承租人提供关于家庭人口及收入、婚姻、户籍、车辆、商事登记、缴税情况等的信息记录及说明，并根据审核结果对公共租赁住房配租资格等进行动态调整，书面告知承租人。

第三十六条 承租人通过购买、受赠、继承、租赁等方式取得住房，不再符合本办法第十四条规定的标准的，应当及时退出公共租赁住房。公共租赁住房运营单位应当解除租赁合同并收回公共租赁住房。

第三十七条 承租人有下列行为之一的，公共租赁住房运营单位应当解除租赁合同并收回公共租赁住房；情节严重的，该承租人及家庭成员 5 年内不得再申请公共租赁住房：

- （一）提供虚假证明材料以欺骗方式取得公共租赁住房；
- （二）擅自将承租的公共租赁住房转租、出借；
- （三）擅自改变公共租赁住房的结构或使用性质；
- （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，连续 2 个月或累计 6 个月以上拖欠租金；

- (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) 法律、法规规定的其他违法情形。

承租人隐瞒家庭户籍、人口、收入、住房状况或提供虚假证明材料的,区住房城乡建设部门应当如实记录承租人的不良信用情况,共享至佛山市公共信用信息共享平台。

第三十八条 经审核不符合租住条件的或租赁期满未提出续租、租赁合同被解除的,承租人除根据本办法第三十九条获批过渡期外,应当在收到退房通知之日起30日内退出公共租赁住房并结清房屋租金及水、电、气、物业管理费等。承租人家庭户籍应当一并迁出公共租赁住房。原有公共租赁住房和设施有擅自改变结构、损坏、遗失的,承租人应当依法予以恢复、修理和赔偿。

第三十九条 承租人有下列情况之一,且不符合公共租赁住房租住条件但暂时无法退房的,可向所在地区住房城乡建设部门提出租赁过渡期申请,获得批准后可以给予6个月过渡期,过渡期内按照同地段市场租金标准计收租金:

- (一) 租赁合同期满或终止后;
- (二) 租赁期内住房、经济等条件发生变化。

若有特殊原因需延长过渡时间的,可在过渡期届满前1个月向所在地区住房城乡建设部门提出申请,但每次延长过渡时间不得超过6个月。

若申请不通过或无正当理由拒不搬迁的，区住房城乡建设部门应当责令其搬迁，拒不执行的可依法向人民法院申请强制执行。

第八章 监督管理

第四十条 各区人民政府及市有关部门应当依照各自职责和权限做好对公共租赁住房的监督管理，依法及时查处违法违规行为。

第四十一条 公共租赁住房运营单位在租赁合同存续期间不按照规定的租金标准收缴租金的，由市场监管部门依法查处。

第四十二条 擅自转租、转让公共租赁住房的单位或个人，由各区住房城乡建设部门依法责令其限期整改、收回住房，没收非法所得，并对其违规行为进行处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条 任何单位或个人均有权举报违反本办法的行为，相关部门对举报事项应当依法进行调查处理，并将处理结果向举报人反馈。

第四十四条 区住房城乡建设部门应当采取下列措施，定期对保障对象进行监督检查：

（一）向相关单位和个人核查保障对象及其家庭成员的家庭财产和收入等客观情况；

（二）检查公共租赁住房的使用情况。

相关单位和个人应当配合监督检查，如实提供有关资料。

第四十五条 市人民政府建立对各区人民政府公共租赁住房保障工作实施情况的监督、考核、问责制度。

第四十六条 市、区住房城乡建设部门及有关部门未依法履行公共租赁住房工作职责的，由市、区人民政府或上级人民政府有关部门责令改正，视情节轻重给予通报批评，追究主要责任人和直接责任人行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十七条 房地产开发企业未按照土地出让合同的约定配套建设公共租赁住房，应当依法承担相应违约责任；未按照要求确保建设进度和工程质量的，应当按照《建设工程质量管理条例》相关罚则接受处罚。

第九章 附 则

第四十八条 各区根据实际情况，依照本办法制定实施细则，并对本行政区域内存在的公共租赁住房以外的其他保障方式管理进行规范。

第四十九条 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

第五十条 本办法自2024年3月15日起实施，有效期为5年。

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，中直、省属驻佛山单位，驻佛山部队，市各人民团体，市各民主党派。

佛山市人民政府办公室文电科

2024年2月5日印发
