

东莞市人民政府令

第 138 号

《东莞市公共租赁住房管理办法》已经市人民政府同意，现予发布。

市 长



东莞市人民政府

2014年1月21日

东莞市公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为加强对公共租赁住房的管理，根据《公共租赁住房管理办法》（建设部令第11号）、《广东省城镇住房保障办法》（省政府令第181号）、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）、《关于加快发展公共租赁住房的实施意见》（粤府办〔2010〕65号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内公共租赁住房的建设、分配、运营、使用和管理。

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，面向符合条件的本市中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在本市稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

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

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 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责本市的公共租赁住房管理工作。

市发改、民政、财政、社保、国土、规划、住房公积金管理等部门按照职责分工，协助做好公共租赁住房的相关管理工作。

各镇（街）住建部门具体负责辖区内公共租赁住房的规划和计划、资金和房源筹集、申请受理、初审、镇一级公示、镇属公共租赁住房的分配管理等工作。各村（居）委会、企事业单位应当配合调查申请家庭的收入、住房或资产等情况，并出具相关证明。

第五条 镇人民政府（街道办事处）对本行政区域公共租赁住房保障工作实行目标责任管理，有关工作情况纳入镇（街）领导班子年度工作量化考核范围。

第六条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。住建部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二章 建设

第七条 新建公共租赁住房以满足基本居住需求为原则，应符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量安全。成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积要严格控制在 60 平方米以下，以 40 平方米左右为主。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的有关规定，人均住房建筑面积不得低于 5 平方米。

第八条 公共租赁住房的建设用地纳入本市土地利用年度计划

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，确保供应。

政府投资公共租赁住房的建设用地，采用划拨的方式供应；企事业单位投资公共租赁住房的建设用地，在符合城乡规划的前提下，经批准可以按照集约用地的原则，利用自有存量土地建设；集体经济组织投资公共租赁住房的建设用地，在符合城乡规划和土地利用规划、建设用地总量不增加的前提下，经批准可利用闲置集体建设用地建设。

第九条 政府投资的公共租赁住房的资金来源主要包括：

- （一）中央、省专项补助资金；
- （二）市、镇（街）年度预算安排资金；
- （三）土地出让收益中按照不低于 10% 的比例安排的资金；
- （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）出租公共租赁住房及配套商业服务设施的租金收入；
- （六）社会捐赠用于公共租赁住房的资金；
- （七）经批准可用于公共租赁住房的其他资金。

第十条 公共租赁住房房源可以通过新建、改建、收购、长期租赁等方式多渠道筹集，包括以下类型：

- （一）政府投资建设、收购和统一租赁的住房；

(二) 在普通商品住房开发以及“三旧”改造中的普通商品住房开发项目中按照一定比例配建的住房;

(三) 廉租住房或者经济适用住房经市政府批准转为公共租赁住房;

(四) 各开发区和园区集中配建的职工公寓和集体宿舍;

(五) 企事业单位利用自有土地建设的职工公寓和集体宿舍;

(六) 经批准利用农村集体建设用地建设的住房;

(七) 社会捐赠及其他渠道筹集的住房。

第十一条 政府投资建设的公共租赁住房项目应按城市规划设计要求配建一定比例的商业物业，租金收入和其它经营收入专项用于公共租赁住房建设。

第十二条 在普通商品住房开发及“三旧”改造中的普通商品住房开发项目中配套建设公共租赁住房的，总建筑面积、套数、套型建筑面积和比例、建设标准、房屋权属等事项应在国土部门的出让条件中明确，并在土地出让合同中约定。

第十三条 外来务工人员集中的开发区和园区，由各区统筹规划，按照集约用地集中建设的原则，可以行政划拨土地由政府直接配建或引导投资主体建设公共租赁住房，也可以由政府有偿提供土地，企业自筹资金建设公共租赁住房。

第十四条 在符合城乡规划的前提下，经依法批准并办理有关

用地手续，企事业单位可以按照集约用地的原则，利用自有存量土地建设公共租赁住房。

第十五条 按照控制规模、优化布局、只租不售、土地所有权和使用权不变的原则，经批准可利用农村集体建设用地建设公共租赁住房。利用农村集体建设用地建设的公共租赁住房应当整体确权，不得分拆确权。

第十六条 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”，并在房地产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。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。

第十七条 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，公共租赁住房建设、购买、运营等环节符合税收减免的，按照相关减免税收政策规定办理。

第三章 申请与审核

第十八条 同时具备下列条件的本市中等偏下收入家庭可以申请公共租赁住房：

（一）申请人及共同申请的家庭成员应具有本市户籍，且在本市工作或居住；申请人未满 18 周岁的子女，非本市户籍但在本市生活和居住，可作为共同申请的家庭成员；

(二)申请当月及申请当月前 12 个月家庭人均月收入都在本市当年最低生活保障线 4 倍以下(含 4 倍);

(三)家庭人均资产在本市当年最低生活保障线年标准 20 倍以下(含 20 倍),人均资产认定按《东莞市最低生活保障实施办法》的规定执行;

(四)无自有住房,或者自有住房人均建筑面积低于 18 平方米;

(五)申请人及共同申请的家庭成员未享受过购买经济适用住房、房屋修葺和本市人才住房优惠政策。

第十九条 以家庭为单位申请公共租赁住房的,应当推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。申请人与共同申请的家庭成员之间应当具有法定赡养、扶养、抚养关系。

家庭的认定:

(一)夫妻双方及未婚子女构成一个家庭;

(二)已婚子女与直系亲属独立分户,构成一个家庭;

(三)与申请人同住且存在法定赡养、抚养、扶养关系的,经村(居)委会证明,可作为家庭成员共同申请;

(四)离异或丧偶不带子女的人员、年满 30 周岁的未婚人员可视为一个家庭。

第二十条 同时具备下列条件的新就业职工可以申请公共租赁住房:

(一) 申请人具有本市户籍, 在本市同一用人单位工作满 1 年并签订劳动合同;

(二) 在本市连续缴纳社保满 1 年;

(三) 申请人不在户籍所在镇(街)工作;

(四) 新参加工作未满五年(从毕业的次月起计算);

(五) 在本市无自有住房;

(六) 未享受过购买经济适用住房、房屋修葺和本市人才住房优惠政策。

第二十一条 同时具备下列条件的外来务工人员可以申请公共租赁住房:

(一) 申请人在本市工作满 6 年, 申请时在本市同一用人单位工作满 1 年并签订劳动合同;

(二) 在本市连续缴纳社保满 6 年;

(三) 在本市无自有住房;

(四) 未享受过本市人才住房优惠政策。

第二十二条 本市中等偏下收入家庭申请公共租赁住房应当提交以下材料:

(一) 户口簿、身份证、结婚证(丧偶或离异的提供相关证明);

(二) 申请人及共同申请的家庭成员申请当月及申请当月前 12 个月的收入情况证明;

(三) 家庭资产情况证明材料;

(四) 申请人及共同申请的家庭成员的住房情况证明, 包括房屋产权证、土地使用证、住房证明等;

(五) 申请人未满 18 周岁的子女, 非本市户籍但在本市居住和生活, 应提供与申请人共同居住和生活的相关证明;

(六) 因就学、服兵役迁出本市户籍的, 提供原户籍所在地公安部门证明;

以上规定的材料, 属证明类的提交原件; 属证件、证书或合同类的提交复印件, 并提供原件核对。

第二十三条 新就业职工申请公共租赁住房应当提交以下材料:

(一) 申请人的户口簿和身份证;

(二) 毕业证明;

(三) 用人单位工作证明及劳动合同;

(四) 社保部门出具的社保证明;

(五) 户籍所在村(居)委会出具的住房情况证明;

以上规定的材料, 属证明类的提交原件; 属证件、证书或合同类的提交复印件, 并提供原件核对。

第二十四条 外来务工人员申请公共租赁住房应当提交以下材料:

- (一) 申请人的身份证、居住证;
- (二) 用人单位工作证明及劳动合同;
- (三) 社保部门出具的社保证明;
- (四) 房管部门出具的房产证明;

以上规定的材料,属证明类的提交原件;属证件、证书或合同类的提交复印件,并提供原件核对。

第二十五条 本市中等偏下收入家庭申请公共租赁住房的,按照以下程序进行:

(一) 申请人凭户口簿、身份证到户籍所在地的住建部门领取或在东莞建设网下载并如实填写《东莞市公共租赁住房保障申请表》(以下简称申请表),提交申请表和本办法第二十二条规定的材料。

(二) 镇(街)住建部门收到申请材料后,对申请材料齐全的,予以受理,并出具收件回执;对申请材料不齐全的,一次性告知申请人需要补齐的全部材料。

(三) 镇(街)住建部门自受理申请之日起 20 个工作日内,应当会同镇(街)民政部门及当地村(居)委会可以采取入户调查、邻里访问以及信函索证等方式,对申请人户口、收入、资产、住房等情况进行调查。调查完毕,材料由村(居)委会加具意见后转送镇(街)民政部门,镇(街)民政部门加具意见送回镇(街)住建部门,镇(街)住建部门初步审核后,将申请家庭情况通过网络、

电视、报纸、张贴等多种方式同时在镇（街）、村（居）委、村民小组进行三级公示，公示时间为 15 日。申请人户籍所在地和实际居住地不一致的，实际居住地村（居）委会应配合调查、核实，实际居住地和户籍所在地村（居）委会应当同时组织公示。公示无异议或异议不成立的，镇（街）住建部门将经初审的申请材料报送市住建局。

（四）市住建局应当自收到初审材料之日起 15 个工作日内，就申请家庭情况是否符合规定条件提出审核意见。

（五）市住建局将经审核符合条件的申请家庭情况在东莞政府网、东莞建设网和《东莞日报》等媒体上进行公示，公示时间为 15 日。公示无异议或异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，并统一在东莞建设网上公告。对不符合条件的，书面通知并说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以向市住建局申请复核。

第二十六条 新就业职工、外来务工人员申请公共租赁住房的，按照以下程序进行：

（一）新就业职工申请人凭身份证、户口簿到工作所在地的住建部门领取或在东莞建设网下载并如实填写《东莞市公共租赁住房保障申请表》（以下简称申请表），提交申请表和本办法第二十三条规定的材料。

外来务工人员凭身份证、居住证到工作所在地的住建部门领取

和如实填写《东莞市公共租赁住房保障申请表》(以下简称申请表),并提交申请表和本办法第二十四条规定的材料。

(二)镇(街)住建部门收到申请材料后,对申请材料齐全的,予以受理,并出具收件回执;对申请材料不齐全的,一次性告知申请人需要补齐的全部材料。

(三)镇(街)住建部门自受理申请之日起 20 个工作日内,应当会同有关部门对申请人的工作、住房、购买社保等情况进行调查。调查核实后,通过网络、电视、报纸、张贴等多种方式将确认的申请人情况进行公示,公示时间为 15 日。公示无异议或异议不成立的,将经初审的申请材料报送市住建局。

(四)市住建局应当自收到初审材料之日起 15 个工作日内,就申请人情况是否符合规定条件提出审核意见。

(五)市住建局将经审核符合条件的申请人情况在东莞政府网、东莞建设网和《东莞日报》等媒体上进行公示,公示时间为 15 日。公示无异议或异议不成立的,登记为公共租赁住房轮候对象,并统一在东莞建设网上公告。对不符合条件的,应当书面通知并说明理由。申请人对审核结果有异议的,可以向市住建局申请复核。

第四章 轮候与配租

第二十七条 对登记为轮候对象的申请人,在轮候期内安排公

共租赁住房，轮候期不超过5年。

第二十八条 公共租赁住房房源确定后，属市投资的，由市住建局制定配租方案并通过东莞建设网向社会公布；属镇（街）投资的，由镇（街）住建部门制定配租方案报市住建局备案，并同时通过镇（街）政府网和东莞建设网向社会公布。

配租方案包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，供应对象范围，意向登记时限等内容。

第二十九条 配租方案公布后，轮候对象可以按照配租方案，到镇（街）住建部门进行意向登记。

市、镇（街）住建部门会同有关部门，在20个工作日内对意向登记的轮候对象进行复审。对不符合条件的，书面通知并说明理由。

第三十条 对复审通过的轮候对象采取公开摇号等方式确定配租对象和配租排序，配租对象与配租排序确定后在东莞建设网和房源所在镇（街）政府网上进行公示，公示时间为15日。公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。房源属市投资的，申请人与市住建局签订公共租赁住房租赁合同；属镇（街）投资的，申请人与镇（街）签订公共租赁住房租赁合同，合同期一般为3年，最长不超过5年。

第三十一条 配租对象放弃选择公共租赁住房或签订公共租赁住房租赁合同后放弃入住的，视为放弃本次保障资格，两年后方

可重新申请。

第三十二条 向社会公开配租的公共租赁住房的供应对象为本市中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在本市稳定就业的外来务工人员。

符合廉租住房和经济适用住房申请条件的低收入住房困难家庭，纳入公共租赁住房的供应范围，并可优先配租。

对公共租赁住房供应范围中符合经济适用住房条件的住房困难家庭也可采取租赁补贴方式解决住房问题，具体标准参照廉租住房的租赁补贴计算方法。

第三十三条 在开发区和园区内由政府直接配建或引导投资主体建设面向用人单位或者区内就业人员配租的公共租赁住房，由用人单位统一申请，自行分配。

第三十四条 企事业单位自行投资建设的公共租赁住房的供应对象为本单位员工。

第三十五条 经批准利用农村集体建设用地建设的公共租赁住房由镇（街）团租后优先面向符合条件的对象出租，剩余房源可向用人单位出租，由用人单位统一申请，自行分配。

第三十六条 公共租赁住房的租金标准，由市物价局会同市住建局、市财政局按照以下规则制定，并向社会公布：

（一）符合廉租住房条件的本市低收入住房困难家庭，租金按

廉租住房租金标准收取;

(二) 符合经济适用住房条件的本市低收入住房困难家庭, 租金按本市公有住房租金标准收取;

(三) 超出经济适用住房申请条件的本市中等偏下收入住房困难家庭, 租金按照不超过房屋所在地同区域、同地段、同品质普通商品住宅平均租金的 60% 确定; 新就业无房职工和在本市稳定就业的外来务工人员, 租金按照不超过房屋所在地同区域、同地段、同品质普通商品住宅平均租金的 80% 确定。

以上计收比例根据经济社会发展、保障对象承受能力以及市场房屋租金水平等情况适时进行调整。

第三十七条 在开发区和园区内由政府直接配建或引导投资主体建设的公共租赁住房及利用农村集体建设用地建设的公共租赁住房的租金标准, 由开发区和园区及镇(街) 在政府指导价范围内自行制订, 并报市物价局、市住建局备案。

第五章 使用与退出

第三十八条 政府投资的公共租赁住房的租金收入及配套商业服务设施租金收入纳入住房保障资金专户, 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。

政府投资的公共租赁住房的维修养护费用和空置期的物业服务

费用等从住房保障资金中列支，不足部分由财政预算安排解决。

第三十九条 承租人应当按时交纳政府规定的公共租赁住房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、物业服务等费用。相关单位严格按照规定标准收取上述费用，并按照有关规定做好收费公示工作。

第四十条 承租人不得擅自装修所承租公共租赁住房。确需装修的，应当取得公共租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意。

第四十一条 承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

- （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个月以上闲置公共租赁住房的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，住建部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，可以依法申请人民法院强制执行。

第四十二条 承租人无正当理由连续2个月或者累计6个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位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追缴累计拖欠的租金及其他费用。

第四十三条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满3个月前主动向镇（街）住建部门提出申请，如实申报家庭收入、资产、家庭人口和住房变动等情况，镇（街）住建部门会同有关部门对申请人是否符合条件进行初审后报市住建局审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第四十四条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）提出续租申请，但未按要求申报家庭收入、资产、家庭人口和住房变动等情况，或经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；

（三）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可给予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，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第四十五条 承租人在租赁合同期内需腾退公共租赁住房的，按照以下程序进行：

（一）向镇（街）住建部门提出书面申请；

（二）经镇（街）住建部门同意后，承租人可腾退公共租赁住房；租赁市属公共租赁住房的，需市住建局同意；

腾退公共租赁住房时，应当结清水、电、气、物业服务及其他应当由承租人承担的费用。

第四十六条 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

第四十七条 住房保障主管部门及其工作人员在公共租赁住房建设、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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十八条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违

反本办法，有下列行为之一的，由市住建局责令限期改正，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，按照本办法第四十七条处理。

第四十九条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，市、镇（街）住建部门不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗、贿赂等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由市住建局处以1000元以下罚款，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；已承租公共租赁住房的，责令限期退回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。

申请人存在前款情形的，自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。市住建局将违反规定的申请人名单在东莞政府网和《东莞日报》上进行公示，申请人构成犯罪的，依法追究刑事责任。

对出具虚假证明的组织和个人，由市住建局提请相关部门依法追究相关责任人员的责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十条 承租人因本办法中第四十一条规定的行为而被责令退回公共租赁住房的，由市住建局责令其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；承租人自退回公共租赁住房之日起五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 房地产经纪机构及其经纪人员违反本办法第四十六条规定，提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由房管部门责令限期改正，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 本办法由市住建局负责解释。

第五十三条 本办法自 2014 年 4 月 1 日起试行，有效期至 2019 年 3 月 31 日。

抄送：省政府办公厅，省政府法制办。

市委书记、副书记、常委，市人大常委会主任，市政府市长、副市长，市政协主席，市政府秘书长、副秘书长。

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位。

市委属各单位，市人大办，市政协办，市纪委，市中级人民法院，市检察院，省属有关单位。

东莞市人民政府办公室秘书二科

2014 年 1 月 21 日印发
