

梅州市人民政府办公室文件

梅市府办〔2022〕21号

梅州市人民政府办公室关于印发梅州城区 公共租赁住房管理实施细则的通知

梅江区、梅县区人民政府，市府直属和中央、省属驻梅各单位：

《梅州城区公共租赁住房管理实施细则》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

梅州市人民政府办公室

2022年9月7日

梅州城区公共租赁住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为了进一步加强公共租赁住房管理，保障城镇住房困难居民基本居住需求，根据《社会救助暂行办法》《广东省社会救助条例》《公共租赁住房管理办法》《广东省城镇住房保障办法》和《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）等有关规定，结合梅州城区实际，制定本实施细则。

第二条 梅州城区（不含梅县区）公共租赁住房的筹集、申请、受理、审核和管理等工作，适用本实施细则。

第三条 本实施细则所称公共租赁住房，是由政府主导投资、建设和管理，或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，面向符合规定条件的住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性生活。

第四条 市住房保障主管部门负责牵头制定梅州城区（不含梅县区）公共租赁住房政策，指导和监督梅州城区（不含梅县区）公共租赁住房工作。

梅江区住房保障主管部门（下称“区住房保障主管部门”）负责本辖区公共租赁住房的需求调查分析统计、申请审核、轮候配租，协助保障对象资格复核，以及落实市住房保障主管部门安排

的公共租赁住房其它工作。

梅州市区公有房屋和保障性住房服务中心（下称“市住房保障中心”）负责梅州城区（不含梅县区）公共租赁住房入住安排、保障对象资格定期复核和退出、房屋维护等日常管理工作。

街道办事处、镇人民政府负责做好本辖区公共租赁住房需求申报统计、申请的受理和初审等工作。

第五条 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、政务服务数据管理、税务、人民银行、银保监、住房公积金管理等部门按照各自职责，协助做好公共租赁住房工作。

第二章 房源筹集

第六条 市住房保障主管部门根据公共租赁住房需求状况，牵头编制公共租赁住房发展规划和年度计划，报市政府批准后公布实施。

公共租赁住房发展规划应当符合国土空间规划，并纳入国民经济和社会发展规划。

第七条 市自然资源部门应当会同相关部门，根据公共租赁住房规划建设情况，建立公共租赁住房土地储备制度。列入公共租赁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。

自然资源部门编制国土空间规划时，应当明确公共租赁住房的空间布局。自然资源部门会同住房保障主管部门根据国土空间

规划，编制公共租赁住房用地储备规划，明确公共租赁住房建设的具体地块。在符合国土空间规划控制指标的前提下，公共租赁住房用地可以适当提高容积率。

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。

第八条 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公共租赁住房的，住房保障主管部门应当提出配套建设的公共租赁住房占宗地开发建设总建筑面积的比例、单套建筑面积、套数、套型要求、竣工及公共租赁住房权属等事项，明确相关责任和权利，作为自然资源部门制订供地方案的依据，并在土地出让合同中约定。

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）政府委托企业或者其他组织建设、配套建设的住房，企业或者其他组织按照与政府约定建设、配套建设的住房；

（三）单位自筹建设的住房；

（四）产业园区集中配套建设的住房；

（五）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住房。

第十条 公共租赁住房资金按下列渠道筹集：

（一）市、区财政年度预算安排的资金；

（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余额；

（三）土地出让净收益中按规定比例提取的资金；

（四）中央和省安排的专项补助资金；

（五）出租公共租赁住房及配套设施回收的资金；

（六）通过投融资方式筹集的资金；

（七）可以纳入的其他资金。

第十一条 新建的公共租赁住房应当满足基本住房需求，单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应当满足宿舍建筑设计规范的有关规定。非新建方式筹集的公共租赁住房，应当坚持适用、满足基本住房需求的原则。

新建公共租赁住房应当根据承租对象的居住和生活需要，同步建设相应配套设施、生活服务用房和管理用房，并实施物业管理。

第十二条 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁受益”原则，房屋性质登记为公共租赁住房。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。

第十三条 对公共租赁住房建设筹集、经营管理所涉及的城镇土地使用税、印花税、契税、土地增值税、房产税、增值税、个人所得税等，以及城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，按规定落实优惠政策。

第三章 申请审核

第十四条 公共租赁住房的保障对象主要包括：

- （一）住房困难的城镇分散供养特困人员；
- （二）城镇低保住房困难家庭；
- （三）城镇低收入住房困难家庭；
- （四）住房困难的最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭；
- （五）城镇中等偏下收入住房困难家庭；
- （六）新就业无房职工；
- （七）在本地就业达到一定年限的外来务工人员；
- （八）其他应纳入保障的对象。

第十五条 住房困难的城镇分散供养特困人员、低保家庭、低收入家庭、最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭申请公共租赁住房，应当具备下列条件：

- （一）申请人具有梅江区城镇户籍，并在梅州城区居住；
- （二）属于梅江区民政部门认定的分散供养特困人员、低保家庭、低收入家庭、最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭；
- （三）申请人及共同申请人在梅州城区无自有住房，或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米。

第十六条 城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应当具备下列条件：

- （一）申请人具有梅江区城镇户籍，并在梅州城区居住；
- （二）家庭人均年收入低于上年度梅江区城镇居民人均可支配收入

配收入的 70%;

(三) 家庭人均资产在梅江区当年最低生活保障线年标准 8 倍以下(含 8 倍), 人均资产认定按《广东省最低生活保障家庭经济状况核对和生活状况评估认定办法》的规定执行。

(四) 申请人及共同申请人在梅州城区无自有住房, 或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米。

第十七条 新就业无房职工申请公共租赁住房, 应当具备下列条件:

(一) 具有大专以上学历的毕业生, 自毕业当月计算起不满 5 年;

(二) 申请人已与梅州城区(不含梅县区)用人单位签订 1 年以上(含 1 年)聘用(劳动)合同, 合同履行及连续缴纳社会保险费满 3 个月以上;

(三) 申请人及共同申请人在梅州城区无自有住房, 或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米。

第十八条 外来务工人员申请公共租赁住房, 应当具备下列条件:

(一) 申请人已与梅州城区(不含梅县区)用人单位签订 1 年以上(含 1 年)劳动(聘用)合同, 合同履行及连续缴纳社会保险费满 3 个月以上;

(二) 申请人及共同申请人在梅州城区无自有住房, 或者自有住房家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米。

第十九条 申请公共租赁住房的, 申请人及共同申请人在申

请之日前5年内没有出售或赠与房产，且申请时未享受其他住房优惠政策。

申请人及其家庭成员患有重大疾病出售房产用于治病的，不受前款规定的限制。

第二十条 申请公共租赁住房原则上以家庭为申请单位，申请公共租赁住房的家庭，应当指定一名具有完全民事行为能力的家庭成员为申请人，其他共同居住的家庭成员作为共同申请人。

未成年人的法定监护人未履行监护职责的，与其共同居住的亲属可作为申请人。

无民事行为能力或患有精神疾病的成年人，由其监护人代为申请。监护人未共同居住的，原则上不安排实物配租，发放租赁补贴。

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，并对提供的材料真实性负责。

申请公共租赁住房所需提交材料目录，由区住房保障主管部门按照方便群众办事的原则另行规定，并向社会公布。

第二十二条 申请公共租赁住房由申请人向户籍所在地或就业所在地街道办事处、镇人民政府提出。

申请人可通过线下服务窗口或网上办事大厅申请公共租赁住房。

第二十三条 街道办事处、镇人民政府受理公共租赁住房申请后，应当对申请人的户籍、家庭收入、财产、住房状况等情况进行初审，并将初审情况报送区住房保障主管部门审核。

通过网上办事大厅受理的公共租赁住房申请，由承办单位转

送户籍或就业所在地街道办事处、镇人民政府进行核实、初审。

第二十四条 区住房保障主管部门应将通过初审的城镇分散供养特困人员、低保家庭、低收入家庭、最低生活保障边缘困难家庭和支出型困难家庭名单及相关材料转送梅江区民政部门，由其对申请人家庭的收入、财产等条件进行审核，并将审核结果在5个工作日内反馈区住房保障主管部门。区住房保障主管部门对申请人的住房状况进行审核。

通过初审的城镇中等偏下收入家庭，由区住房保障主管部门会同梅江区民政部门对申请人家庭的收入、财产、住房等情况进行审核。

第二十五条 区住房保障主管部门和市住房保障中心可以通过入户调查、邻里访问、信函索证、信息查证等方式，对申请人及其家庭成员的收入、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、市场监管、政务服务数据管理、税务、社保、住房公积金管理等部门根据各自职责，依法提供相关政务数据或出具申请人有关财产证明。

第二十六条 公共租赁住房申请的审核结果，由区住房保障主管部门和受理的街道办事处、镇人民政府，在办公场所并通过门户网站予以公示，公示期不少于20日。公示期内，对公示内容有异议的单位和个人，应当以书面形式提出。区住房保障主管部门会同相关单位对异议进行核实，在10个工作日内公布核实结果。

拒不配合审查、经审查不合格或者公示期内有异议经核实成立的，由街道办事处、镇人民政府退回申请，并书面说明理由。

第四章 轮候配租

第二十七条 区住房保障主管部门应当建立公共租赁住房轮候册，将经审核符合条件的公共租赁住房申请人按照审核公示通过的时间确定轮候顺序，列入轮候册，并将轮候信息在梅江区政府网站公开。轮候时间原则上为2年，最长不超过3年。

第二十八条 公共租赁住房的实物配租轮候排序，按照列入轮候册时间的先后以及是否属于优先保障家庭等因素确定，具体排序为：

- （一）城镇分散供养特困人员、低保家庭、见义勇为人员、二级以上（含二级）残疾人员、复转军人、单亲家庭、消防救援人员以及享受国家定期抚恤补助的优抚对象等优先保障家庭；
- （二）低收入家庭、最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭；
- （三）上年度未获保障家庭；
- （四）本年度通过审核的其他家庭。

同一保障次序中，多人口家庭优先配租。

轮候2年未获得实物配租的家庭，应当在第3年予以实物配租，但放弃实物配租的除外。

依法被征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，不受轮候限制，优先给予实物配租。

第二十九条 轮候期间，申请人由于家庭成员、户籍、收入、财产及住房等情况发生变化，应当在情况发生变化之日起30日内如实向区住房保障主管部门申报。经审核，申请人不再符合规定

条件的，区住房保障主管部门应当取消其轮候资格，并书面告知。

第三十条 轮候超过1年的，区住房保障主管部门应当对申请人是否符合规定条件重新审核，申请人应当予以配合。经审核，申请人仍然符合规定条件的，其原轮候顺序不变；不再符合规定条件的，取消其轮候资格，并书面告知。

第三十一条 区住房保障主管部门会同市住房保障中心根据本年度可供分配的公共租赁住房房源及申请人配租轮候顺序情况，制定公共租赁住房配租方案。配租方案应当明确配租原则、拟配租的申请人类别及各类配租房源数量、租金标准、物业服务收费标准等内容。配租方案应向社会公布。

第三十二条 每个符合公共租赁住房保障条件的家庭原则上只能承租一套公共租赁住房。配租房型与申请人家庭人口相对应，1人家庭分配套间，2人家庭分配一房一厅，3人以上（含3人）家庭分配二房一厅。具体房型分配原则，以公布的分配方案为准。

公共租赁住房相应户型房源不足时，2人以上（含2人）家庭可分配两套套间。

第三十三条 区住房保障主管部门根据配租方案，通过抽签或摇号等方式进行配租，配租结果经公示7日无异议或异议不成立的，确定承租对象，将承租对象相关资料移交市住房保障中心办理入住手续。

行动不便的残疾人、老年人等享有优先选择出入方便、楼层较低公共租赁住房的权利。

第三十四条 申请人及共同申请人已居住直管公房，经审核

符合公共租赁住房条件，愿意继续承租该直管公房的，由市住房保障中心视房源和需求等实际情况，将直管公房纳入公共租赁住房管理，建筑面积超出保障面积的部分按照市场租金收取；不愿继续承租该直管公房的，按照规定轮候配租。

第三十五条 申请人有下列情形之一的，视同放弃配租资格，重新轮候：

（一）未按要求参加抽签（摇号），或已抽签（摇号）但放弃所抽得的房源的；

（二）已选定房源但未在规定时间内签订租赁合同的；

（三）其他放弃配租资格的情形。

中等偏下及以下收入住房困难家庭两次放弃实物配租的，采取租赁补贴方式予以保障；其他申请人从第二次放弃实物配租之日起重新开始申请。

第三十六条 社会力量投资建设的公共租赁住房，由业主或业主委托的运营管理机构负责配租，并将公共租赁住房配租结果报区住房保障主管部门备案。

第五章 后续管理

第三十七条 根据保障对象类别，公共租赁住房租金按同期同区域同类型住房市场租金的一定比例收取：

（一）分散供养特困人员免收租金；

（二）低保家庭按照市场租金标准的 10%收取；

（三）低收入家庭、最低生活保障边缘家庭和支出型困难家

庭按照市场租金标准的 30%收取；

（四）中等偏下收入家庭按照市场租金标准的 50%收取；

（五）新就业无房职工和外来务工人员按照市场租金标准的 70%收取。

第三十八条 公共租赁住房租赁实行合同管理。申请人应当在收到市住房保障中心入住通知 5 个工作日内与市住房保障中心签订公共租赁住房租赁合同，明确双方的权利义务。

公共租赁住房租赁合同期限为 3 年。承租人应当根据合同约定，按时缴交租金及水、电、物业服务等相关费用。公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得改变用途用于从事其他经营活动。

第三十九条 有下列情形之一的，保障对象可申请公共租赁住房调换：

（一）房屋出现质量问题短时间内无法解决,严重影响居住的；

（二）因住房无电梯且楼层较高,申请人或共同申请人一至二级肢体残疾、行动不便的；

（三）患有重大疾病需要就近治疗等特殊情况的。

第四十条 因工作生活需要，保障对象之间协商达成互换意向的，可向市住房保障中心申请公共租赁住房互换。

第四十一条 对符合公共租赁住房调换和互换条件的，市住房保障中心按规定程序予以办理。

房屋出现质量问题且严重影响居住安全的，应当及时调换。

第四十二条 住房保障主管部门应当建立公共租赁住房信息

系统，记载并公开公共租赁住房规划、建设、申请、审核、轮候、配租等相关信息；记载并公示有关当事人违法、违约等不良行为，同时将公示内容告知当事人所属单位和征信机构。

公安、民政、社保、自然资源、市场监管、政务服务数据管理、税务、人民银行、银保监、住房公积金等信息平台应当与公共租赁住房信息系统建立信息共享机制。

第四十三条 保障对象家庭的户籍、收入、财产和住房等情况发生变动的，应当主动向市住房保障中心申报。经审核不再符合规定条件的，市住房保障中心应书面告知申请人，解除合同并收回公共租赁住房。

第四十四条 市住房保障中心应当建立保障对象资格定期复核制度，会同相关部门对保障对象的户籍、人口、收入、财产、住房、工作等变动情况进行定期复核。经复核不再符合规定条件的，书面告知申请人，解除合同并收回公共租赁住房。

第四十五条 公共租赁住房租赁合同期满需要续期的，申请人应当在期满 3 个月前提出延续申请，市住房保障中心应当进行审核并公示，公示时间不少于 20 日。

经审核仍符合规定条件的，重新签订租赁合同；不再符合规定条件的，在合同期满之日收回公共租赁住房。

第四十六条 保障对象经审核、复核仍符合规定条件但类别发生变化的，由市住房保障中心核发《公共租赁住房类别转换通知书》，调整公共租赁住房租金标准，重新签订租赁合同，并从次月起享受相应类别保障。

保障对象因人口变化等原因需调整保障面积的，市住房保障中心按相关规定程序审核后给予调整，重新签订租赁合同，并从次月起享受相应保障。

第四十七条 有下列情形之一的，市住房保障中心应当根据合同约定或者法定情形，解除合同并收回公共租赁住房：

- （一）无正当理由连续6个月以上未在公共租赁住房内居住的；
- （二）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金、物业服务费及其他费用，经催告仍不缴纳的；
- （三）将承租公共租赁住房擅自互换、出借、转租、抵押的；
- （四）擅自改变公共租赁住房居住用途、原有使用功能、内部结构和配套设施，或擅自装修公共租赁住房，拒不恢复原状的；
- （五）因故意或重大过失，造成公共租赁住房严重损毁的；
- （六）因政府征用公共租赁住房或者因不可抗力致使该公共租赁住房无法继续出租的，租赁合同终止；
- （七）法律、法规规定或合同约定的其他违法、违约情形。

第四十八条 公共租赁住房被收回的，承租人应当自收到解除合同或者终止合同通知之日起30日内搬迁，搬迁期内租金按原合同的约定缴交。

有正当理由无法按期搬迁的，可以申请最长不超过6个月的延长居住期限。延长期内，按照同期同区域同类型住房的市场租金价格收取租金。无正当理由逾期不搬迁的，市住房保障中心应当责令其搬迁；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的市场租金的2倍收取租金。

第六章 附 则

第四十九条 本实施细则所称梅州城区为梅州市中心城区，除已注明不含梅县区的外，梅州城区均含梅县区范围。

第五十条 广东梅州高新技术产业园区[广州（梅州）产业转移工业园]公共租赁住房的实施和监督管理工作，参照本实施细则执行。

第五十一条 本实施细则自 2022 年 10 月 15 日起施行，有效期 5 年。《关于印发梅州城区廉租住房暂行办法的通知》（梅市府〔2008〕53 号）、《关于印发梅州城区经济适用住房管理暂行办法的通知》（梅市府〔2008〕54 号）、《关于印发梅州市公共租赁住房实施细则的通知》（梅市府〔2011〕55 号）同时废止。

市政府此前制定的有关文件规定与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市纪委办公室，梅州军分区，市法院，市检察院。

梅州市人民政府办公室秘书科

2022 年 9 月 14 日印发
