

惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会文件

惠湾管〔2016〕42号

惠州大亚湾开发区管委会关于印发《惠州大亚湾经济技术开发区公共租赁住房建设和管理实施细则》《惠州大亚湾经济技术开发区公共租赁住房租金补助实施办法》的通知

各街道办事处，区属各单位：

现将《惠州大亚湾经济技术开发区公共租赁住房建设和管理实施细则》《惠州大亚湾经济技术开发区公共租赁住房租金补助实施办法》印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题径向区住建局反映。

(此页无正文)

惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会

2016年9月12日



惠州大亚湾经济技术开发区公共租赁 住房建设和管理实施细则

第一条 为进一步完善大亚湾区住房保障体系，加强公共租赁住房建设和管理，根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《住房和城乡建设部关于严格执行住房保障政策规定的通知》（建保〔2012〕105号）和《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）等规定，结合大亚湾区实际，制定本实施细则。

第二条 大亚湾区公共租赁住房的规划、建设、筹集、配租、管理及监督依据《惠州市公共租赁住房建设和管理办法》和本实施细则执行。

第三条 本实施细则所称大亚湾区是指大亚湾区澳头、西区和霞涌街道辖区内。

第四条 本实施细则所称公共租赁住房（以下简称公租房），是由政府投资组织建设和管理，限定建设标准和租金水平，或政府提供政策支持，社会力量投资建设，限定建设标准，租金市场化，纳入公租房管理体系，面向在大亚湾区内生活或工作符合条件的住房困难家庭或个人出租的保障性住房。

第五条 区住建局是大亚湾区住房保障主管部门，负责组织编制公租房规划、任务督办、制度建设、房源筹集、监督管理、项目建设前期准备和房源配租等工作。

区工贸局负责公租房建设项目审批、制定公租房租金标准，争取中央预算内资金等工作。

区财政局负责筹集和安排公租房建设资金、公租房租赁补助资金和公租房维护管理资金；应当建立与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财政预算。

区国土分局在编制住房用地计划时，应当对保障房用地供应计划单列。对其中需要使用新增建设用地的，在新增建设用地计划指标中单列，保障房用地供应计划应当与年度土地供应计划相衔接，用地供应后，非经法定程序不得改变用地性质。

区公安局负责核查申请家庭户籍及车辆情况等工作。

区人社局负责核查申请家庭社会保险缴纳情况等工作。

区统计局负责提供城镇常住居民人均可支配收入情况等工作。

区地税局负责核查申请人及其家庭成员（家庭成员名单需由申请人提供）个人所得税纳税情况等工作。

区房管局负责公租房申请人住房情况的核定工作。

区住房保障服务中心负责组织调查辖区公租房保障对象数量和房源需求状况，组织开展需求申报、收入核查等基础性工作，将公共租赁住房小区纳入所在街道、居委会统一管理；负责公租房的配租、检查等相关工作。负责公租房（政府投资）后续管理工作。后续管理工作具体包括：租户入住手续办理、租户动态管理、租户租金收取、对物业管理公司的监管、房屋质量保修期外维修，协助

区住建局调查处理住房保障类的信访、投诉等问题，并对不符合住房保障条件的租户进行清退等工作。

区代建局负责公租房项目建设，将竣工验收合格的公租房及相关工程资料移交区住房保障服务中心。

区民政局负责本辖区公租房申请人收入情况复审核定等工作。

街道办事处和居委会负责本区城镇户籍住房困难家庭或个人住房保障申请的受理和初审工作，协助有关部门做好辖区住房保障相关工作。

第六条 申请政府建设的公租房原则上以家庭为申请单位，每个家庭指定 1 人为申请人，其他家庭成员为共同申请人；单身人士申请公租房的，本人为申请人。

第七条 申请政府建设的公租房的家庭和个人，应符合下列条件：

（一）在大亚湾区生活或工作的具备本区城镇户籍住房困难家庭或个人须同时具备以下条件：

1. 申请人及共同申请人已取得大亚湾区城镇居民户籍；
2. 申请人及共同申请人在大亚湾区无自有产权住房或拥有的自有产权住房建筑面积低于 40 平方米（拥有自有产权住房的单身独立申请人除外）；
3. 区管委会批准的其他条件。

符合本条前款第 1 目条件的年满 18 周岁无自有产权住房的单身人士，可以独立申请公租房。

(二)在大亚湾区生活或工作的非本区域城镇户籍和非城镇户籍住房困难家庭或个人须同时具备以下条件:

1. 持有本辖区城镇居住证;

2. 在本辖区工作,并在同一用工单位连续工作满3个月以上,签订劳动(聘用)合同满一年以上;

3. 就业单位为申请人或申请人本人连续缴纳社会保险满3个月以上;

4. 申请人及其配偶、未婚子女在大亚湾区无房产。

第八条 社会力量投资建设的公租房申请条件和配租程序由投资主体根据有关法律、法规、规章和政策的规定自行制定,并报区住房保障服务中心备案。

第九条 由政府组织建设的公租房配租。申请、审核、公示、公告、轮候、选房和备案程序如下:

(一)申请。大亚湾区户籍住房困难家庭或个人的公租房申请,由申请人向户籍所在地社区居委会提出;非本区城镇户籍、非城镇户籍、不申请住房补助的住房困难家庭和个人,可直接向区住房保障服务中心提出申请,区住房保障服务中心经核实申请人符合条件后进行配租。

申请人对申请资料的真实性负责。按照规定需要由有关单位或者个人出具证明材料的,有关单位和个人应当出具,并对材料的真实性负责。

(二)初审。社区居委会应对申请人的户籍、家庭收入、住房

状况等情况进行调查核实，街道办事处初审，并将初审结果和相关资料报送区住房保障服务中心汇总。

（三）审核。区住房保障服务中心应当在收到申请资料后的7个工作日内分发到相关单位实施并联复审。区公安、人社、房管、地税等单位应在7个工作日内向区住房保障服务中心出具申请人的有关财产及收入证明。区住房保障服务中心将复审资料整理归集后移交区民政局。区民政局对申请人家庭或个人收入进行复审核定，在10个工作日内将核定结果及相关资料返回区住房保障服务中心审核。

（四）公示及登记。街道办应将初审情况在办公场所或通过门户网站予以公示，公示期限为10日。

区住房保障服务中心应将审核结果，通过门户网站予以公示，公示期限不少于10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。街道办、区住房保障服务中心、民政局、房管局应当对异议进行核实，并公布核实结果。

拒不配合审查、经审查不合格或者因公示期内有异议经核实成立的，由街道办和区住房保障服务中心退回申请，并书面说明理由。

区住房保障服务中心对公示无异议或异议不成立的申请家庭作为获得住房保障资格予以登记。

（五）轮候。区住房保障服务中心应按申请登记分类，按照轮候规则公开摇号排序轮候。

轮候的顺序。区住房保障服务中心建立住房保障轮候登记册，将符合条件的申请人按照轮候规则，列入轮候登记册进行轮候，并将轮候信息在政府网站公开。

政府投资建设的公租房轮候具体优先顺序如下：

1. 持有本区《低保证》、计划生育特殊困难家庭、单亲母亲、二级以上(含二级)残疾人员、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等重点优抚对象住房困难家庭；

2. 城镇低收入住房困难家庭；

3. 城镇户籍(除上述第1目、第2目规定的情形外)住房困难家庭；

4. 非城镇住房困难家庭。

已轮候到位的家庭，因房源地理位置等因素放弃本次选房机会，选择继续轮候的，保留原排序号，优先进入下一轮选房。连续2次放弃选房资格的，取消轮候资格，视为自动放弃资格。

依法被征收住宅且被征收人符合住房保障条件的，不受轮候限制，优先给予住房保障。

(六)选房。由区住房保障服务中心根据公租房房源情况组织轮候到位的申请人进行选房。选取房号后签署《选房确认书》；未及时签署《选房确认书》的，视为自动放弃本次选房和住房保障资格。

(七)签订合同。签署《选房确认书》的，应在规定时间内签订公租房承租合同，缴交规定费用。在规定时间内不签订承租

合同，或不缴交规定费用的，视为自动放弃本次选房和住房保障资格。

（八）完善建档。区住房保障服务中心应将经审核符合条件的申请家庭情况予以登记入册，并对相关数据进行分类统计，建立统一的纸质及电子档案。

第十条 公租房及其附属设施、物业可共用部分、共用设施设备的运营管理和维修养护，由区住房保障服务中心负责承担。未经公租房所有权人同意，承租人不得擅自改建、重建公租房及其附属设施。

第十一条 公租房租赁实行合同管理，租赁合同应当明确房屋地址、面积、结构、居住人数、附属设施和设备状况、房屋用途和使用要求、租金标准及支付方式、租赁期限、房屋维修责任、停止租赁的情形及退出机制、违约责任等内容，承租人应根据合同约定，按时缴交租金及水、电、气、电视、物业管理等相关费用。公租房租赁合同期限不超过5年。

第十二条 承租人享有按合同约定租赁期限使用公租房的权利，承租期间不得对房屋进行装修，并负有及时维护、合理使用的责任。因使用不当造成房屋或生活配套设施损坏的，应当赔偿；因过失造成责任事故的，应当承担相应的法律责任。

第十三条 承租人不得改变公租房用途，不得转租、分租、出借、空置，不得从事经营活动和违法活动。

第十四条 公租房租金标准由区工贸局会同区住建局、房管局，按照略低于同区域地段市场租金水平确定。

第十五条 承租人的家庭户籍、人口、收入、资产、住房、工作等情况发生变化时，应当及时向区住房保障服务中心书面报告。

第十六条 承租人租赁合同期满，应退出公租房。需要续租的，应在合同期届满前3个月内申请续约，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

第十七条 承租人在承租期间购买住房或因故不适宜居住的，应及时向区住房保障服务中心提出解除租赁合同的申请。

因住户家庭成员变更或经县级以上医疗机构鉴定，因个人条件确需调整住房的，在公租房房源允许情况下，经审核符合住房保障条件的，由区住房保障服务中心予以调整。

第十八条 区住房保障服务中心应会同相关部门对已经享受公租房政策的家庭所申报的家庭户籍、人口、收入、资产、住房、工作等变动情况进行审核，并将审核结果在区住建局门户网站上公示。

第十九条 公租房承租人有下列行为之一的，区住房保障服务中心应当根据合同约定或法定情形解除租赁合同，收回公租房，取消其住房保障资格，其行为记入信用档案：

- （一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公租房的；
- （二）擅自互换、出借、转租、分租、抵押的；
- （三）将公租房用于经营性用途或者改变使用功能的；

- (四) 无正当理由连续空置 6 个月以上的;
- (五) 无正当理由连续 6 个月拖欠租金或拖欠租金累计 9 个月以上的;
- (六) 在公租房中从事违法活动的;
- (七) 违反租赁合同约定的;
- (八) 无故拒不配合保障资格检查的;
- (九) 因故意或者重大过失, 造成租赁的公租房严重毁损的;
- (十) 法律、法规、政策规定或合同约定的其他违法、违约情形。

第二十条 公租房被收回的, 原租赁公租房的家庭或者个人, 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, 并办理相关手续。

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收取租金。

无正当理由逾期不搬迁的, 区住房保障服务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。

第二十一条 区住房保障服务中心利用住房保障信息系统平台, 记载并公开公租房规划、建设、审核、轮候等相关信息; 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。

区公安、民政、社保、地税等部门信息平台应要与城镇住房保障信息系统建立信息共享机制。

第二十二条 区住房保障服务中心应要加强住房保障档案管理，建立健全公租房建设项目档案和住房保障对象档案，一房一档、一户一档，详细记录申请人申请、审核、公示、轮候、配租、合同、房屋使用、调换、续租、退出及相关失信、违纪、处罚等情况。

第二十三条 区住房保障服务中心实施监督检查，有权采取以下措施：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，并要求对与核查事项相关的情况作出说明、提供相关证明资料；

（二）依法检查住房使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象与住房保障工作相关的资料，了解公租房住户家庭成员、家庭收入和财产状况；

（四）对违反住房保障相关法律、法规、规章规定的行为予以制止并责令改正。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与住房保障有关的资料。

区住建局、房管局工作人员，对工作中知悉的公民个人信息应当保密，按规定应予公示的个人信息除外。

第二十四条 区住建局、房管局及其他相关部门工作人员行使职权，应当接受社会和公民的监督。

区住房保障服务中心应当公开投诉、举报的渠道和方式。接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二十五条 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，申请保障房或者租赁补贴的，由住房保障初审、复审或审核部门（单位）驳回申请，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上述违法行为的，由住房保障初审、复审或审核部门（单位）驳回其申请，自驳回申请之日起 3 年内不予受理其住房保障申请。

第二十六条 区住房保障服务中心查明有关当事人弄虚作假、贿赂等不正当手段获取公租房的，应当解除公租房租赁合同，收回公租房，自解除合同之日起 10 年内不予受理其住房保障申请。

第二十七条 住房保障对象违反本细则第十一条规定，擅自改建、重建保障房及其附属设施的，由区住房保障服务中心责令其限期改正，赔偿损失。

第二十八条 有关部门（单位）和个人为住房保障申请人出具虚假证明材料的，由区住房保障服务中心予以公示，依法追究主要负责人和直接责任人的责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

申请人故意隐瞒、虚报或者伪造有关信息骗取城镇住房保障，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 区住房保障服务中心和其他相关部门及工作人员有下列行为之一的，由任免机关或者监察机关按照管理权限

依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）挪用、截留或者私分住房保障资金的；

（二）玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的。

第三十条 本办法自印发之日起施行。有效期 5 年。

惠州大亚湾经济技术开发区公共租赁住房租金补助实施办法

第一条 为完善住房保障体系，解决城镇低收入家庭住房困难的问题，切实保障和改善民生，根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45号)、《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)、《广东省住房保障制度改革创新方案》(粤府办〔2012〕12号)、《广东省城镇住房保障办法》(广东省人民政府令第181号)等有关规定，制定本办法。

第二条 公共租赁住房(以下简称公租房)租金补助对象为：本区内承租公租房的城镇户籍低保家庭、低收入家庭和中等偏下收入家庭。

第三条 本办法所称城镇中等偏下家庭年人均收入标准，按照本区上年度城镇居民人均可支配收入的60%确定；城镇低收入家庭收入标准，按本区城镇居民最低生活保障标准1.5倍确定。

第四条 公租房租金补助原则

(一)分档补助原则。公租房租金补助根据城镇中等偏下和低收入家庭上年度年人均可支配收入来进行分档核定，租金补助标准与城镇中等偏下和低收入家庭的经济承受能力相适应，由低到高分档设置。

(二)核减实收原则。公租房收取租金采取“核减实收”的方式按月收取,住房保障家庭只需缴交政府按公租房租金标准扣减应发租金补助后的金额。

(三)适度调整原则。公租房租金补助标准根据城镇中等偏下和低收入家庭收入变化情况定期作适度调整。

第五条 公租房租金补助标准

政府建设的公租房租金按照单套建筑面积按月计收,公租房租金补助按照单套建筑面积按月补助。

城镇中等偏下和低收入家庭承租社会力量建设的公租房的,按照单套实际承租建筑面积(超过45平方米按45平方米计算)按月补助。

公租房租金(不含物业管理费)按下列规定给予补助:

(一)城镇居民低保户家庭和城镇分散供养特困人员,租金补助按照区价格主管部门公布的所租公租房所在片区政府建设的公租房租金标准的98%补助;

(二)城镇低收入家庭,租金补助按照区价格主管部门公布的所租公租房所在片区政府建设公租房租金标准的90%补助;

(三)年人均可支配收入在城镇低收入标准线至上年度城镇居民人均可支配收入40%(含40%)之间的家庭,租金补助按照区价格主管部门公布的所租公租房所在片区政府建设的公租房租金标准的70%补助;

(四)年人均可支配收入在上年度城镇居民人均可支配收入40% (不含40%) 至50% (含50%) 之间的家庭,租金补助按照区价格主管部门公布的所租公租房所在片区政府建设的公租房租金标准的50%补助;

(五)年人均可支配收入在上年度城镇居民人均可支配收入50% (不含50%) 至60% (含60%) 之间的家庭,租金补助按照区价格主管部门公布的所租公租房所在片区政府建设的公租房租金标准的40%补助。

第六条 符合以下条件的城镇中等偏下收入家庭可在享受公租房租金补助标准的基础上再按下列规定享受相应租金补助:

(一)烈属或家庭成员中有六级以上伤残退役军人的,可在按本办法第五条享受公租房租金补助的基础上再享受应交租金和已享受的租金补助之间核减部分50%的租金补助;

(二)家庭成员中有肢体残疾在二级以上的伤残人士的,可在按本办法第五条享受公租房租金补助的基础上再享受应交租金和已享受的租金补助之间核减部分40%的租金补助;

(三)单亲家庭,子女在18周岁以下(不含18周岁)或子女已满18周岁但仍在全日制学校就读的,可在按本办法第五条享受公租房租金补助的基础上再享受应交租金和已享受的租金补助之间核减部分30%的租金补助;

(四)家庭成员中有肢体三级及以下伤残人士的,可在按本办法第五条享受公租房租金补助的基础上再享受应交租金和已享受的租金补助之间核减部分20%的租金补助。

第七条 公租房租金补助管理

(一) 政府建设的公租房租金补助管理。

承租户取得公租房租金补助资格并签订公租房租赁合同后，区住房保障主管部门确定其租金补助金额。按照“核减实收”原则，区住房保障管理部门在每月 10 日前向公租房承租家庭收取租金，并及时上交区财政纳入政府住房基金管理。

(二) 社会力量建设的公租房租金补助管理。

承租社会力量建设的公租房租金补助标准采用公租房货币补贴方式实施。承租户取得公租房租金补助资格并与公租房产权人签订公租房租赁合同后，区住房保障主管部门方可办理租金补助领取手续，确定其租金补助金额、代发银行及账号。公租房产权人每月 10 日前确认承租家庭上月租金交纳情况，区住房保障主管部门通过区住房保障管理信息系统确认租金补助应发明细，并于每月 30 日前通过银行将租金补助直接划入取得公租房租金补助资格的承租家庭账户。

社会力量建设的公租房租金(不含物业管理费)按下列规定给予补助：

按照单套实际承租建筑面积(超过 45 平方米按 45 平方米计算)按月补助。

(一) 城镇居民低保户家庭和城镇分散供养特困人员，租金补助按照每平方米 5 元标准补助；

(二) 城镇低收入家庭，租金补助按照每平方米 4 元标准补助；

(三)年人均可支配收入在城镇低收入标准线至上年度城镇居民人均可支配收入40%(含40%)之间的家庭,租金补助按照每平方米3元标准补助;

(四)年人均可支配收入在上年度城镇居民人均可支配收入40%(不含40%)至50%(含50%)之间的家庭,租金补助按照每平方米2元标准补助;

(五)年人均可支配收入在上年度城镇居民人均可支配收入50%(不含50%)至60%(含60%)之间的家庭,租金补助按照每平方米1元标准补助。

第八条 公租房租金补助调整及退出管理

对享受公租房租金补助家庭按现行公租房政策规定进行资格变更、取消及年度复核。家庭情况发生变化后可随时申请变更补助标准;租金补助家庭应及时申报家庭变化情况,社区居委会、街道办事处、所在地民政部门、所在地房产管理部门对情况变化的家庭逐级逐一复核;对未变化的家庭采取抽查和普查相结合的方式复核。根据资格复核情况,调整或取消租金补助。对未按时申报家庭变化情况或无故拒不配合检查的租金补助家庭,应暂不给予公租房租金补助,待其资格复核后下个月起视其资格复核情况,调整或取消租金补助。

第九条 公租房租金补助监督管理

对于不如实申报家庭人口、收入、住房、资产等情况以及伪造相关证明骗取租金补助的申请家庭和查实有关单位为申请人出具

虚假证明材料的，由区住房保障主管部门取消申请家庭的租金补助资格和住房保障资格；已骗取租金补助的，由区住房保障主管部门责令退还，通过媒体公示并计入信用档案，10年内不得申请公租房。构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

国家机关、事业单位、国有企业、社会组织等单位及其工作人员提供虚假证明骗取租金补助的，移交相关纪检监察机关处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十条 有关部门职责

（一）政府建设的公租房租金标准根据经济社会发展、保障对象承受能力及市场租金水平等情况每3年调整1次。具体由区发改部门会同区住建、房管部门拟定调整方案报区管委会批准后公布执行；

（二）区统计部门应会同国家统计局惠州调查队在每年第二季度向社会公布上年度城镇居民可支配收入；

（三）区民政部门在区统计部门公布上年度城镇居民可支配收入的基础上负责核定年度城镇中等偏下和低收入家庭年人均收入标准，在每年第二季度上报区管委会批准后向社会公布；

（四）政府建设的公租房实行“核减实收”的原则。区住房保障管理部门负责向承租户收取租金并上缴区财政；

（五）区财政部门负责公租房租金核算、拨付、监督管理，保障租金补助经费及时到位、专款专用；

（六）区监察、审计部门负责公租房租金使用的监督。

第十一条 公租房承租户已签订租赁合同的，本办法实施后按本办法执行。

第十二条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年；大亚湾开发区管委会 2012 年 10 月 17 日发布的《惠州大亚湾经济技术开发区公共租赁住房租金补助实施办法》（惠湾〔2012〕88 号）同时废止。

