

以此件为准

QYFG2018020

清远市人民政府办公室文件

清府办〔2018〕64号

清远市人民政府办公室关于印发清远市城镇 住房保障实施办法的通知

清远高新区管委会，各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《清远市城镇住房保障实施办法》已经七届第31次市政府常务会议审议通过，现予以印发，请认真贯彻执行。实施中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设管理局反映。



清远市人民政府办公室
2018年12月28日

清远市城镇住房保障实施办法

第一章 总则

第一条 为进一步完善本市城镇住房保障制度,规范本市城镇住房保障管理工作,切实保障和改善民生,促进住有所居目标的实现,根据国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号)、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》(住建部令第11号)、《优抚对象住房优待办法》(民发〔2014〕79号)、《广东省城镇住房保障办法》(省府令第181号)、《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》(建保〔2016〕281号)、《关于进一步做好公共租赁住房有关工作的意见》(建保〔2017〕111号)、住建部关于完善公租房分配方式的通知(建办保函〔2017〕634号)以及有关政策文件的规定,结合本市实际,制订本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内城镇住房保障的规划、实施和监督管理工作。

第三条 城镇住房保障应当遵循政府主导、社会参与、以需定建、适度保障和公开、公平、公正的原则。

第四条 本市城镇住房保障采取实物配租公共租赁住房（以下简称公租房）和发放住房租赁补贴的方式实施。

本办法所称公租房是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入（以下称中低收入）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。

公租房包括政府投资建设或可由政府支配的公租房和社会力量投资建设的公租房。

第五条 符合条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业无房职工通过政府提供公租房实物配租或发放住房租赁补贴的方式保障其居住需求。

在本市行政区域内稳定就业的外来务工人员主要通过社会力量（以用人单位为主，下同）提供公租房，解决其阶段性居住需求。如果社会力量无法提供公租房的，也可由政府提供公租房实物配租或发放住房租赁补贴解决其阶段性居住需求。

第六条 住房保障是各级人民政府的重要职责。市人民政府对本市城镇住房保障工作负总责，并对市直有关机构和各县（市、区）人民政府实施目标责任制管理。县（市、区）人民政府负责做好本行政区域内城镇住房保障工作。

市、县（市、区）人民政府应当成立由主要领导或分管领导

任组长、秘书长或副秘书长（政府办公室主任或副主任）、住房保障主管部门负责人任副组长、住建、发改、财政、人社、民政、公安、国土、规划、环保、消防、统计、供电、税务、工商（市场监督管理）、金融、广播电台、通讯、不动产登记等部门分管领导为成员的住房保障工作领导小组， 加强对本行政区域内城镇住房保障工作的组织领导、统筹协调和检查督导。

第七条 市住房城乡建设（住房保障）主管部门负责本市城镇住房保障的指导、监督与协调等工作。县（市、区）住房城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内城镇住房保障的组织实施、监督管理、指导协调等工作。

发改、财政、人社、民政、公安、国土、规划、环保、消防、统计、供电、税务、工商（市场监督管理）、金融、广播电台、通讯、不动产登记等相关部门按照各自职责，协助做好城镇住房保障工作。

街道办事处或镇人民政府应当设立城镇住房保障的申请审核受理窗口，配备专职人员，并充分发挥居委会的作用，承担城镇住房保障申请受理环节的基础性事务工作，相关工作经费纳入当地两级财政预算。

第八条 市、县（市、区）人民政府应当设立或者明确城镇住房保障实施机构（住房保障中心），也可以委托社会组织或者向市场购买服务。

住房保障实施机构具体承办本行政区域内下列城镇住房保

障事务：

（一）住房保障需求的调查、分析、统计。

（二）住房保障申请的审核。

（三）公租房规划、建设和租赁补贴发放、调整、终止等事务的执行。

（四）公租房的运营管理和维修养护。

（五）公租房入住、退出和使用情况的登记和检查。

（六）建立健全住房保障服务网络。

（七）其他住房保障有关事务。

第九条 市、县（市、区）人民政府住房保障主管部门应当建立城镇住房保障信息系统，实现城镇住房保障信息资源在有关部门之间共享。

公安（车辆和户籍管理）、国土（不动产登记）、民政、人社、税务、工商（市场监督管理）、金融管理、住房公积金等信息平台应当与城镇住房保障信息系统建立共享渠道。

第二章 规划与建设

第十条 各县（市、区）人民政府应当定期组织开展城镇居民住房状况调查，根据本地国民经济和社会发展规划、城市建设总体规划、土地利用总体规划、住房发展规划和产业政策、人口政策、人才政策以及住房保障的需求情况等，组织住建、发改、

财政、国土、规划等部门编制住房保障规划和年度计划。

住房保障规划应当明确住房保障的目标任务、总体要求、建设和供应规模、土地和资金安排、规划实施措施和工作机制等内容。年度计划应当明确计划年度内住房保障资金安排、公租房建设用地安排、项目建设用地选址、供应规模及主要政策措施等内容。

第十一条 市、县（市、区）人民政府应当根据住房保障需求建立住房保障土地储备制度。公租房建设用地应当符合当地的土地利用总体规划和年度供应计划，在申报和下达年度新增建设用地计划指标中单列，予以优先安排和重点保障。列入住房保障土地储备的用地，非经法定程序不得改变用地性质。

政府投资的公租房，建设用地实行划拨供应。社会力量投资的公租房，建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用，将所建公租房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等作为土地供应的前置条件。

第十二条 公租房的建设规划应充分考虑住房保障对象对道路交通、学校、医院等基础设施、公共服务设施和商业服务设施的要求，项目的选址要安排在交通便利、公共设施配套完善的区域，并同步做好小区内外市政、公共配套设施的规划。同时应当明确公租房项目的空间布局，在符合城市规划控制指标的前提下，可以适当提高容积率。

公租房项目规划设计要遵循建筑节能要求，积极推广应用先

进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省地、节水、节材及以环境保护为主要目标的住宅产业化促进工作，提高公租房建设的整体水平。

第十三条 市、县（市、区）人民政府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。

住房保障资金的筹集渠道主要包括：

（一）中央和省安排的专项补助资金。

（二）本级财政年度预算安排资金。

（三）每年提取土地出让净收益 10%以上的资金。

（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）出租公租房和配套设施回收的资金。

（六）社会捐赠的资金。

（七）经当地政府批准可以纳入住房保障使用的其他资金。

第十四条 住房保障资金实行专项管理、分账核算、专款专用，专项用于公租房开发建设、发放住房租赁补贴以及公租房维护管理等。对于中央和省安排的专项补助资金，中央和省有资金管理规定的，严格按照有关规定执行。

住房保障资金的筹集、拨付、使用、管理和租金收支，依法接受审计机关的审计监督和有关部门的检查监督。

第十五条 公租房的来源主要包括：

（一）政府投资建设、购买和租赁的公租房。

（二）政府在中低价位、中小户型商品住房开发项目中按约定比例配建的公租房。

（三）政府在“三旧”（旧城镇、旧工厂、旧村庄）改造中按一定比例配建的公租房。

（四）政府依法收回、回购、没收的住房。

（五）政府直管公房（住宅部分）。

（六）产业园区集中配套建设的公租房。

（七）企事业单位投资建设的公寓、宿舍。

（八）社会捐赠及其它渠道筹集的公租房。

第十六条 商品房开发项目配套建设公租房的，规划部门应在《规划设计条件》中明确公租房总规划建筑面积、分摊的土地面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准、房屋权属、回购价格、收回条件、建成移交等事项，住建部门应在申请或征求意见复函中明确相关条款、国土资源主管部门应当将上述有关要求列明在出让方案、出让公告和出让合同中。

公租房与商品房配套建设的，应当同步规划、设计、开工、竣工验收、并同时交付使用。商品房分期建设的，公租房应当与首期商品房同时建设和交付使用。竣工时应当对照土地出让合同进行验收。项目竣工验收合格的，应该及时无偿移交市政府。

第十七条 公租房建设项目应当符合基本建设程序，完善有关审批手续，严格执行住房建设标准以及建筑质量安全、节能和

环保等标准，并按照城市规划要求配套建设有关基础设施、公共服务设施和商业服务设施，同期交付使用。

第十八条 落实税费减免政策。公租房建设一律免收各项行政事业性收费和政府性基金，并依法落实建设、购买、运营等环节城镇土地使用税、印花税、契税、土地增值税、增值税、房产税等税种的税收优惠。

第十九条 新建公租房包括成套公租房和集体宿舍型公租房。成套公租房，单套建筑面积以 40 平方米左右为主，最大不得超过 60 平方米，户型包括一房一厅、两房一厅和三房一厅。以集体宿舍形式建设的公租房，应执行宿舍建筑设计规范，人均住房建筑面积不低于 5 平方米。新建公租房应根据承租对象的居住和生活需要，同步建设相应配套设施、生活服务用房和物业管理用房等。

以其他方式筹集的公租房要坚持小型、适用、满足基本居住需求的原则。

第二十条 新建公租房交付使用前，应按照“安全、节能、环保、经济实用”的原则进行一次普通装修，配置必要的生活设施。以其他方式筹集的公租房在出租前，应当参照新建公租房室内装修标准作相应修缮。

第二十一条 公租房工程项目的验收和保修按照国家和省、市有关规定执行。

第二十二条 公租房按投资的主体确定房屋的权属，实行

“谁投资、谁所有、谁收益”。要及时办理不动产权证并在证书上载明公租房性质。属于共有的，应当注明共有份额。在公租房性质不变的前提下，投资者权益可以依法转让。

通过政府投资建设、购买、依法收回、没收和配建、公房腾退、社会捐赠等方式筹集的公租房一律归政府所有，由市、县（市、区）政府授权的住房保障实施机构按规定统一运营管理。

社会力量投资建设的公租房归建设单位所有，优先解决本单位职工的居住需求，剩余房源按照规定程序向社会公开配租，或由市、县（市、区）政府收购或长期租赁，然后公开配租。

第三章 申请与核准

第二十三条 城镇中低收入住房困难家庭的申请与核准

（一）城镇中低收入住房困难家庭申请住房保障应当同时符合下列条件：

1. 申请人家庭成员中至少有 1 人是本地城镇居民户籍，且申请人与共同申请人应在本地城镇实际长期居住。

2. 申请人与共同申请人之间有法定的赡养、抚养和扶养关系，主要包括申请人及其配偶、子女、父母等。

3. 申请人家庭不拥有任何形式的自有住房和建房用地，或者自有住房人均建筑面积低于 15 平方米。自有住房包括安居房、房改房、经济适用房等政策性住房以及集资房、拆迁安置房、军

产房、商品房、自建私房等。

4. 申请人家庭上年度人均可支配收入符合当地政府当年公布的标准。该标准原则上不低于当地上年度人均可支配收入的70%，不超过当地上年度的人均可支配收入，具体比例和标准由各县（市、区）政府确定。

5. 申请人家庭财产总额符合当地政府当年公布的财产限额标准，具体标准由各县（市、区）政府确定。

6. 申请人及共同申请人无代步性质的机动车辆（残疾人专用车和普通摩托车除外）；如有营运性质的机动车辆，车辆价值不得超过6万元。

7. 申请人在申请住房保障期间无待处理的违法犯罪行为。

8. 当地政府规定的其他条件。

（二）城镇中低收入住房困难家庭申请住房保障应当提交下列资料：

1. 公共租赁住房保障申请表。

2. 家庭成员户口簿和身份证的复印件。

3. 合法有效的家庭成员之间赡养、抚养和扶养关系证明的复印件。

4. 家庭成员收入以及家庭财产状况证明材料。

5. 房屋所有权证或者使用权证、其他能够证明家庭住房情况的材料复印件。

6. 合法有效的低保、优抚优待证明材料的复印件。

7. 其它需要提供的材料。

(三) 城镇中低收入住房困难家庭申请住房保障按照下列程序办理:

1. 申请。申请人凭户口簿、身份证到户籍所在地居委会领取《申请表》，并按要求如实填写《申请表》，然后将《申请表》和相关材料提交到户籍所在地居委会。

2. 受理。居委会收到申请材料后，应对申请材料进行查验。凡《申请表》填写不符合要求、申请材料不齐全、申请材料上的内容与申请条件明显不相符的，一律不予受理，并告知申请人需补正的内容或不予受理的理由，同时将申请材料退还申请人。对准予受理的，应在《申请表》上签署受理意见，每年5月31日、10月31日前将申请材料集中报送当地镇政府或街道办事处。

3. 初审及公示。镇政府或街道办事处收到居委会报送的材料后，应当在15个工作日内对申请人家庭的住房、收入、人员结构、婚姻状况等情况进行初审。初审不合格的，退回申请材料并书面告知理由；初审合格的，将申请人家庭的相关信息在户籍所在地、居住地社区、所在单位、政府网站进行公示（公示内容包括申请人姓名、家庭人员结构、婚姻状况、家庭住房情况、收入情况等），公示期为10天。经公示无异议的，镇政府或街道办事处签署意见后将申请材料上报当地住房保障部门。

4. 复审及公示。住房保障部门收到初审材料后，应当在20个工作日内会同当地民政、公安、不动产登记、市场监督管理、

税务和社会保险等部门对申请人的身份信息、户籍、婚姻状况、家庭人员结构、家庭住房、家庭收入、缴纳社保和税费等情况进行复审。复审不合格的，取消其申请资格并以书面形式告知，同时退还申请材料；复审合格的，将申请人家庭相关信息在申请人户籍所在地、居住地社区、所在单位、政府网站等进行公示，公示期为 10 天。单位或个人对公示内容持有异议的，应在公示期内以书面、实名的形式向当地住房保障部门提出，并提供必要的证明材料。

5. 批准。公示后有投诉举报的，由当地住房保障部门会同有关部门进行调查核实。经核实不符合申请条件的，取消其申请资格并以书面形式告知；经公示无异议或者异议不成立的，由当地住房保障部门批准为住房保障对象并向社会公布。

第二十四条 新就业无房职工的申请与核准

（一）新就业无房职工申请住房保障应当同时符合下列条件：

1. 申请人应是至提出申请之日止、上溯 5 年内的大中专以上学历毕业生，不限户籍。

2. 申请人在本市行政事业单位（含中央、省驻清单位）工作，并办理了录用或聘用、缴纳社会保险手续。

3. 申请人及其配偶、共同居住的父母在申请人的工作地无任何形式的自有住房，或者自有住房人均建筑面积低于 15 平方米。

4. 申请人单位未提供住房。

(二) 新就业无房职工申请住房保障应当提交下列资料:

1. 公共租赁住房保障申请表。
2. 申请人及共同申请人的户口簿和身份证复印件。
3. 录用或聘用证明材料。
4. 毕业证复印件。
5. 单位无提供住房的证明材料。

(三) 新就业无房职工申请住房保障按下列程序办理:

1. 申请。申请人凭身份证、工作证明到工作所在地居委会领取《申请表》，并按要求如实填写《申请表》，然后将《申请表》和相关材料提交到工作所在地居委会。

2. 受理。居委会收到申请材料后，应对申请材料进行查验。凡《申请表》填写不符合要求、申请材料不齐全、申请材料上的内容与申请条件明显不相符的，一律不予受理，并告知申请人需补正的内容或不予受理的理由，同时将申请材料退还申请人。对准予受理的，应在《申请表》上签署受理意见，每年5月31日、10月31日前将申请材料集中报送当地住房保障部门。

3. 审核及公示。住房保障部门收到申请材料后，应当在10个工作日内会同当地人力资源和社会保障、不动产登记等部门对申请人的学历、工作单位、社保缴费、住房等情况进行审核，并将审核合格的申请人相关信息在申请人所在单位、政府网站等进行公示（公示内容包括申请人及共同申请人姓名、相互关系、年龄、学历、工作单位、住房、社保缴费等情况），公示期为10天。

单位或个人对公示内容持有异议的，应在公示期内以书面、实名的形式向当地住房保障部门提出，并提供必要的证明材料。

4. 批准。公示后有投诉举报的，由当地住房保障部门会同有关部门进行调查核实。经核实不符合申请条件的，取消其申请资格并以书面形式告知；经公示无异议或者异议不成立的，由当地住房保障部门批准为住房保障对象并向社会公布。

第二十五条 在城镇稳定就业的外来务工人员的申请与核准

（一）在城镇稳定就业的外来务工人员申请住房保障应同时符合下列条件：

1. 申请人在本市城镇工作并与用人单位签订了 2 年以上（含 2 年）劳动合同，且至提出申请之日止，上溯 1 年以上在本市连续缴纳社会保险费。

2. 申请人及共同申请人在申请人的工作地无任何形式的自有住房和建设用地，或者自有住房人均建筑面积低于 15 平方米。

3. 申请人及共同申请人无代步性质的机动车辆（残疾人专用车和摩托车除外）；如有营运性质的机动车辆，车辆价值不超过 6 万元。

4. 申请人及共同申请人在申请住房保障期间无待处理的违法犯罪行为。

5. 申请人及共同申请人提出申请时未享受其他住房保障待遇（如用人单位提供的公寓、宿舍等）。

6. 当地政府规定的其他条件。

(二) 在城镇稳定就业的外来务工人员申请住房保障应当提交下列资料：

1. 公共租赁住房保障申请表。
2. 申请人及共同申请人的户口簿、身份证、居住证复印件。
3. 劳动合同复印件。
4. 单位无提供住房的证明材料。

(三) 在城镇稳定就业的外来务工人员申请住房保障按照下列程序办理：

1. 申请。申请人凭户口簿、身份证、劳动合同等到工作或居住所在地居委会领取《申请表》，并按要求如实填写《申请表》，然后将《申请表》和相关材料提交到工作或居住所在地居委会。

2. 受理。居委会收到申请材料后，应对申请材料进行查验。凡《申请表》填写不符合要求、申请材料不齐全、申请材料上的内容与申请条件明显不相符的，一律不予受理，并告知申请人需补正的内容或不予受理的理由，同时将申请材料退还申请人。对准予受理的，应在《申请表》上签署受理意见，每年5月31日、10月31日前将申请材料集中报送当地镇政府或街道办事处。

3. 初审及公示。镇政府或街道办事处收到居委会报送的材料后，应当在15个工作日内对申请人就业、住房等情况进行初审。初审不合格的，退回申请材料并书面告知理由；初审合格的，将申请人的相关信息在居住地社区、所在单位、政府网站进行公示

(公示内容包括申请人及共同申请人姓名、相互关系、工作单位、婚姻状况、住房情况等),公示期为10天。经公示无异议的,镇政府或街道办事处签署意见后将申请材料上报当地住房保障部门。

4. 复审及公示。住房保障部门收到初审材料后,应当在20个工作日内会同当地公安、不动产登记和社会保险等部门对申请人的身份信息、户籍、车辆购置、家庭住房、缴纳社保等情况进行复审。复审不合格的,取消其申请资格并以书面形式告知,同时退还申请材料;复审合格的,将申请人相关信息在居住地社区、所在单位、政府网站等进行公示,公示期为10天。单位或个人对公示内容持有异议的,应在公示期内以书面、实名的形式向当地住房保障部门提出,并提供必要的证明材料。

5. 批准。公示后有投诉举报的,由当地住房保障部门会同有关部门进行调查核实。经核实不符合申请条件的,取消其申请资格并以书面形式告知;经公示无异议或者异议不成立的,由当地住房保障部门批准为住房保障对象并向社会公布。

第二十六条 符合下列情形的住房或住房份额,其面积应纳入申请对象自有住房面积核定范围:

- (一) 拥有合法产权的住房,含宅基地住房。
- (二) 已办理预购商品住宅预告登记的住房。
- (三) 暂未办理继承手续的应继承份额的住房。
- (四) 已签订拆迁安置协议但未回迁的住房。

（五）其它实际取得的住房。

第二十七条 当地上年度人均可支配收入以统计部门提供的数据为准。申请对象的财产核定值主要包括现金、银行存款和借出款的数值、拥有黄金和白银等贵金属的市值、持有股票、基金和债券等投资产品的现值、拥有企业股份和字画、古币、瓷器等古董的评估值、拥有邮票和货币等收藏品的市值、高档电器和家具的现值等。

申请住房保障的复退军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、老烈士子女以及其他享受国家定期抚恤补助的优抚对象，其依法享受的抚恤金、补助金、优待金和护理费等待遇，在申请审核中不计入家庭收入。

第二十八条 住房保障的申请主体包括单身申请人、家庭申请人和单位申请人。单身申请人应具备完全民事行为能力和生活自理能力；家庭申请应选一名具有完全民事行为能力的成年家庭成员为主申请人，家庭其他成员为共同申请人；单位申请应由法定代表人或非法人组织负责人授权的委托人代理申请。

第二十九条 申请主体应向指定的受理机构提交齐全、规范的申请材料，并对申请材料的真实性、有效性负责。提交的复印件应有申请人的签名，并提供原件核对。按照规定需要由有关单位和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。

第三十条 申请住房租赁补贴的，除提交上述申请材料外，

还应提交房屋租赁合同、租赁发票等材料供有关部门审核。

第三十一条 以单位名义申请住房保障的，除提交上述申请材料外，还应提交单位承诺书、法人或非法人组织证书委托书和代理人身份证明材料。

第四章 配租与租赁补贴

第三十二条 对批准为住房保障对象的，县（市、区）住房保障部门应根据公租房房源和住房保障对象的申请情况及时进行实物配租和租赁补贴的发放。公租房房源不足的，应建立轮候制度，按照轮候的顺序进行实物配租。轮候期间的住房保障对象在市场上租房居住的，应先采取发放租赁补贴的方式予以保障，待到实物配租时再停发租赁补贴。

第三十三条 公租房实物配租可采用集中配租和日常配租方式进行，批量供应房源宜实行集中配租，零星空置房源宜实行日常配租。县（市、区）住房保障部门应当制定公租房配租方案并向社会公布。配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、配租对象、租金标准、物业管理费标准、分配时间、方式及地点等内容。

第三十四条 公租房集中配租采取抽签或者摇珠的方式进行选房，并邀请人大代表、政协委员、政府部门代表、社会团体代表、市民代表、公证机构人员等到现场监督，配租结果应当向

社会公开。

经批准为住房保障对象的低保人员、复退军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、老烈士子女、孤老病残人员以及其他享受国家定期抚恤补助的优抚对象、急需住房救助对象等应当优先安排公租房实物配租。

依法被征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，应当优先安排公租房实物配租。

行动不便的残疾人、老年人等住房保障对象享有优先选择出入方便、楼层较低公租房的权利。

第三十五条 公租房实物配租的户型应与住房保障对象家庭的人口规模和结构相对应。1至2人户一般配租一房一厅的户型，2人户为两代人且第二代已成年的也可配租两房一厅的户型；3至4人户一般配租两房一厅的户型，为3代人且第三代已成年的也可配租三房一厅的户型；5人以上（含5人）户一般配租三房一厅的户型，为3代人但第三代在2人以上（含2人）且有人已婚的、为4代人且第四代已婚的、为5代人的可视情多配租一套，但两套房的总面积不得超过应保障的面积。

第三十六条 经批准为领取租赁补贴的住房保障对象，不实行轮候制度，做到应保尽保。

第三十七条 住房保障对象选定公租房房号或者选择领取租赁补贴后，应当在规定的时间内与当地住房保障部门签订公租房租赁合同或者租赁补贴协议，明确双方的权利义务。

城镇中低收入住房困难家庭和在城镇稳定就业的外来务工人员签订公租房租赁合同或者租赁补贴协议的期限最长不超过3年,在期满3个月以前可申请续租续补,经审核符合保障条件的,重新签订公租房租赁合同或者租赁补贴协议。新就业无房职工签订公租房租赁合同或者租赁补贴协议的期限为5年,期满后不再续租续补。

第三十八条 除不可抗力外,公租房实物配租对象发生以下情况之一的,视同自动放弃本次配租资格,本年度内不得再次申请:

- (一)未按住房保障部门规定的时间、地点参加选房的。
- (二)参加选房但拒绝选定住房的。
- (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)其它放弃配租资格的情况。

第三十九条 公租房的租金标准由县(市、区)价格主管部门会同同级住房保障管理部门按照有关规定核定,或者由当地价格主管部门委托第三方对市场租金进行评估后确定,原则上不超过同地段同类型住房市场租金标准的80%,具体标准报县(市、区)人民政府批准后执行并向社会公布。

公租房的租金标准应当根据当地社会经济发展状况、物价变动情况和住房保障水平适时进行调整。

享受国家定期抚恤补助或政府低保的住房保障对象承租公

租房，一律按 1 元/平方米收取租金。

第四十条 政府所有公租房的租金收入，按规定缴入财政专户，实行“收支两条线”管理，纳入地方财政预算管理。

第四十一条 采取发放住房租赁补贴方式保障的，租赁补贴标准为：月租赁补贴金额=每平方米市场租金标准×65%×（人均住房保障面积标准-人均现有居住面积）×保障人口数×补贴系数。各项标准按以下规定确定：

1. 每平方米市场租金标准：由县（市、区）价格主管部门会同同级住房保障管理部门按照有关规定核定，或者由当地价格主管部门委托第三方评估确定，报县（市、区）人民政府批准后执行，并根据当地社会经济发展状况、物价变动情况等适时进行调整。

2. 人均住房保障面积标准：以政府当年公布的人均住房保障面积为准。

3. 保障人口数：1 人户按 1.5 人计算；2-4 人户按实际人数计算；4 人户以上均按 4 人计算。

4. 补贴系数：享受国家定期抚恤补助或政府低保的住房保障对象的补贴系数为 1.2；其余住房保障对象的补贴系数为 1.0。

第四十二条 租赁补贴应按月或按季度发放，每年 12 月 25 日前完成年度最后一次租赁补贴的核发。县（市、区）住房保障实施机构应根据租赁补贴协议的约定，按时将租赁补贴存入指定银行的住房保障对象账户内。

住房保障对象每月领取的租赁补贴金额不得高于其所承租住房的月租金。

第五章 运营管理

第四十三条 公租房及其附属设施、物业共用部分、共用设施设备的运营管理和维修养护由产权单位（即出租人，下同）负责，产权单位也可公开选聘物业服务企业提供服务。物业管理费收取标准原则上按照政府指导价计收，住宅部分的物业管理费用一般由承租人负担，也可由产权单位和承租人按约定的标准共同负担，其余均由产权单位负担。产权单位应当完善公租房小区的公共服务设施，加强公租房小区的管理，为承租人提供安全、文明、卫生、方便、舒适的居住环境和生活环境。

第四十四条 承租人应爱护并合理使用公租房及附属设施，不得改变房屋结构和内部设施，不得添置对房屋结构有影响的设施设备，不得擅自对房屋进行装修。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应负责维修或赔偿。

第四十五条 公租房承租人应当按时交纳房屋租金及在租赁期间房屋使用过程中产生的水、电、气、有线电视、物业服务等相关费用。

第四十六条 承租人签订公租房租赁合同后，按 3 个月的租金标准一次性交纳履约保证金，以保证其履行租赁合同。租赁合同

同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金；违约的可以从保证金中抵扣应承担的相关费用。

第四十七条 承租人不得转让、转租、闲置、出借、抵押及擅自调换所承租公租房，不得改变公租房使用功能。

房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公租房出租、转租、出售等经纪业务。

第四十八条 承租人有下列情形之一的，应当在出租合同中约定并履行支付违约金，产权人（出租人）应当根据合同约定或者法定情形解除合同并收回公租房：

1. 无正当理由连续 6 个月以上（含 6 个月）未在公租房内居住的。

2. 无正当理由连续 2 个月或者累计 6 个月以上（含 6 个月）未缴纳租金的。

3. 改变公租房房屋结构或擅自对公租房进行装修的。

4. 擅自调换、出借、转租、抵押公租房的。

5. 将公租房用于经营性用途或者改变为其它使用功能的。

6. 因故意或者重大过失，造成公租房及其附属设施严重毁损的。

7. 法律、法规规定或者合同约定的其它违法、违约情形。

第四十九条 因家庭收入、住房等有关情况发生变化不再符合住房保障条件的，住房保障对象应当主动申请退出，住房保障实施机构应当收回公租房或停发租赁补贴，并办理相关手续。

第五十条 住房保障实施机构应当建立住房保障对象管理台账，详细记录住房保障对象家庭成员组成、身份证号、联系方式、保障方式、银行账号及租金缴纳或发放租赁补贴记录等信息，并及时更新相关信息。同时，住房保障实施机构应当会同镇政府（街道办事处）和居委会对住房保障对象进行不定期的随机抽查，设立投诉电话、举报信箱接受群众监督，及时掌握住房保障对象收入及住房变动等有关情况，加强对住房保障对象的动态管理，发现不符合保障条件的要及时进行清退，并办理相关手续。

第五十一条 住房保障实施机构应当定期核查住房保障对象收入、住房等有关情况，对不再符合保障条件的，收回公租房或停发租赁补贴，并办理相关手续。

第五十二条 公租房被收回的，原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，并办理相关手续。

有正当理由无法按期搬迁的，原承租人可以向住房保障实施机构申请延长居住期限，但延长期限不得超过 6 个月。延长期内，按同期同区域同类住房的市场租金收取租金。

无正当理由逾期不搬迁的，住房保障实施机构应当责令其搬迁，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住房市场租金的 2 倍收取租金，同时载入个人诚信记录，退房后 5 年内不得申请住房保障。

第五十三条 公租房仅供租住，不办理户口迁入，入住公租房的住房保障对象按照有关政策规定享受基本公共服务。

第五十四条 住房保障实施机构应当建立公租房房源档案和住房保障对象档案，做到“一套一档”和“一户一档”，详细记录公租房来源、权属、地址、户型、面积、使用管理等情况和住房保障对象申请、审核、公示、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。纸质档案应同步建立电子档案，且电子档案与纸质档案的内容应保持一致。

第五十五条 住房保障管理机构及实施机构应当加强对住房保障对象遵守住房保障法律、法规、规章规定情况的监督检查，并有权采取以下措施：

1. 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。

2. 依法检查公租房使用情况。

3. 查阅、记录、复制住房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、家庭收入和资产状况。

4. 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。

住房保障管理机构和实施机构及其工作人员对工作中知悉的公民个人信息应当保密，但按照规定应当予以公示的个人信息除外。

第五十六条 住房保障管理机构、实施机构和其他有关部门

及其工作人员行使职权，应当接受社会和公民的监督。

接到违反住房保障法规政策的举报、投诉，有关部门应当依法及时核实、处理。

第六章 法律责任

第五十七条 市、县（市、区）人民政府住房保障管理机构、住房保障实施机构、镇人民政府或者街道办事处有下列情形之一的，由本级人民政府或者相关主管部门、上级人民政府住房保障主管部门责令改正，给予通报批评并依法追究主要负责人和直接责任人的责任：

（一）未依法编制住房保障规划和年度计划的。

（二）未按照规定向社会公布申请公租房条件的收入标准和住房困难标准的。

（三）未依法向符合规定条件的申请人提供公租房、发放住房租赁补贴的。

（四）未依法公示住房保障信息、建立保障房建设项目档案和住房保障对象档案的。

（五）向不符合规定条件的申请人提供公租房、发放住房租赁补贴的。

（六）擅自改变住房面积保障标准、装饰装修标准、租金、租赁补贴标准或者住房保障形式的。

（七）发现保障对象违反本办法规定的行为，不予查处或者

接到举报后不依法处理的。

（八）未依法履行本办法规定的其他职责的。

第五十八条 市、县（市、区）人民政府有关主管部门有下列情形之一的，由本级人民政府或者上级人民政府有关部门责令改正，通报批评，并依法追究主要负责人和直接责任人的责任：

（一）发展改革部门未将住房保障计划纳入国民经济和社会发展计划的；

（二）以配套建设方式建设保障房的，国土资源主管部门和住房保障主管部门未将配建套数、建设标准、回购价格、收回条件等内容纳入建设用地划拨决定书、建设用地使用权出让合同的；

（三）财政部门未按规定对住房保障资金的筹措、使用进行监管的；

（四）国土资源主管部门未对保障房用地单列计划，未对保障房土地使用情况进行监管的；

（五）价格管理部门未按规定制定、调整公租房租金的；

（六）有关单位未依法出具按规定需由本单位出具的收入、户籍等证明材料，或者未依法提供申请人有关情况的。

第五十九条 房地产开发企业未按照土地出让合同的约定配套建设保障房的，由市、县（市、区）人民政府住房保障主管部门责令限期改正，不予批准其新的开发项目，并处3万元以上10万元以下的罚款，并可停止开发项目房地产预售、登记手续。

第六十条 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公租房或者租赁补贴的，由市、县（市、区）人民政府住房保障主管部门驳回申请，并处1千元以下罚款，载入个人诚信记录，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，由市、县（市、区）人民政府住房保障主管部门驳回其申请，并处1千元以下罚款，载入个人诚信记录，自驳回申请之日起3年内不予受理其住房保障申请。

第六十一条 市、县（市、区）人民政府住房保障主管部门查明有关当事人以弄虚作假、贿赂等不正当手段获取公租房或者租赁补贴的，应当解除公租房租赁合同或者租赁补贴协议，收回公租房或者补贴资金，除按照本办法第六十条的规定追究法律责任外，并按照同期同区域同类型普通商品房的市场租赁价格补收租金或者按照银行同期贷款利率补收补贴资金的利息。

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待遇，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十二条 有关单位和个人为住房保障申请人出具虚假证明材料的，由市、县（市、区）人民政府住房保障主管部门予以公示，对责任单位处以2万元以上5万元以下罚款，并对主要负责人和直接责任人处以2千元以上5千元以下罚款，载入单位和个人诚信记录。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十三条 住房保障对象违反本办法第四十八条规定的，由市、县（市、区）人民政府住房保障主管部门责令改正，没收违法所得，并处1千元以下罚款；情节严重的，自处罚决定之日起5年内不再受理其住房保障申请。

第六十四条 住房保障对象违反本办法第四十四条规定的，由市、县（市、区）人民政府住房保障主管部门责令限期改正，予以警告，并处500元以上1千元以下罚款。

违反本办法第五十五条规定，不配合监督检查，情节严重的，由住房保障主管部门取消其住房保障资格。

第六十五条 住房保障主管部门及其他相关主管部门、住房保障实施机构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。

第七章 附 则

第六十六条 本办法所称家庭成员，是指配偶和实际共同居住的子女、父母以及其他实际共同居住的有法定抚养、赡养、扶养关系的人员。

家庭成员的户籍因就学、服兵役迁出本市的，在就学、服兵

役期间视为具有本市户籍。

第六十七条 各县（市、区）人民政府可以根据办法制定实施细则。

第六十八条 本办法有效期为长期，自发布之日起施行，《清远市公共租赁住房管理暂行办法》（清府办〔2012〕123号）同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：市委有关部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，清远军分区，市法院，市检察院，市有关人民团体，中央、省驻清有关单位。

清远市人民政府办公室秘书五科

2019年1月2日印发
