

珠海市住房和城乡建设局 规划处办公室	
收文	第 K-70 号 2013 年 6 月 3 日

珠海市人民政府令

第 94 号

《珠海市公共租赁住房管理办法》已经 2013 年 3 月 25 日珠海市人民政府八届 18 次市政府常务会议审议通过，现予公布，自 2013 年 6 月 29 日起施行。

市长 何宁卡

2013 年 5 月 29 日

珠海市公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为完善本市住房保障体系，规范公共租赁住房建设、分配和管理，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房的规划、建设、房源筹集、分配和监督管理等活动，适用本办法。

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，面向本市低收入住房困难家庭、新就业职工、专业人才和异地务工人员等对象出租的保障性住房。

公共租赁住房可以通过新建、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、区住房保障主管部门负责统筹公共租赁住房的规划、建设、管理和监督工作。

市发展改革、金融、公安、监察、民政、财政、人力资源社会保障、国土、统计、税务、房地产登记等部门按照各自职责负责公共租赁住房的相关工作。

市、区住房保障管理机构负责承办公共租赁住房的需求申报、审核登记、轮候配租以及建设、管理等事务性工作。

镇人民政府（街道办事处）应当安排专职或兼职工作人员，协助住房保障管理机构，做好本辖区保障性住房需求申报统计、公共租赁住房的申请受理和资格初审等工作。

第五条 本市公共租赁住房区分不同对象实行分类保障，优先保障低收入住房困难家庭。

第六条 珠海市住房保障网是本市公共租赁住房相关信息发布平台，市、区住房保障主管部门和住房保障管理机构应当及时更新相关信息。

金融、公安、民政、社会保险、房地产登记、税务等信息平台应当与市住房保障网逐步建立共享渠道。

第二章 规划、建设与房源筹集

第七条 市、区人民政府应当建立公共租赁住房需求申报、审核、公示制度。

第八条 市、区住房保障主管部门应当会同相关职能部门，编制公共租赁住房发展规划和年度建设计划，经市、区人民政府批准后公布实施。

公共租赁住房发展规划应当与城市总体规划和土地利用总体规划相协调，纳入国民经济和社会发展规划。

第九条 市、区人民政府应当建立保障性住房土地储备制度。列入保障性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。

公共租赁住房年度建设用地计划应当纳入市人民政府年度土地供应计划，用地指标单列，并优先保障。

第十条 公共租赁住房的房源筹集来源包括：

（一）政府投资建设的公共租赁住房。

（二）政府提供政策支持由各类产业园区、企业配套建设的职工公寓和集体宿舍。

（三）政府提供政策支持由企业投资建设或在商品住房开发项目和城市更新项目中配建的公共租赁住房。

（四）利用农村留用地配套建设的公共租赁住房。

（五）政府购买、租赁的住房。

（六）政府存量公产房中转作公共租赁住房的住房。

（七）其他渠道筹集的住房。

第十一条 鼓励和支持企业及其他机构投资、建设、运营和管理公共租赁住房。

企业投资建设公共租赁住房应当按照政府批准的建设计划、规划方案和人员准入与退出、租金标准、租赁期限等要求进行建设和管理，接受政府相关部门的监督和管理，并在土地出让合同中予以明确。

企业投资建设的公共租赁住房的投资、建设、营运和管理等规定，由市住房保障主管部门另行制定。

第十二条 新出让土地商品住房开发项目或城市更新项目需配建公共租赁住房的，配建面积不得低于住宅建筑面积10%。

公共租赁住房的配建比例、面积、户型、建设标准等，由规划主管部门和住房保障主管部门在土地出让规划设计条件或城市更新批准文件中予以明确。

配建的公共租赁住房应当在土地出让合同中明确约定，其产权无偿归政府所有。

配建的公共租赁住房应当与项目同步规划、同步建设、同步交付使用。

第十三条 政府或企业利用各类园区产业项目7%用地面积、15%建筑面积作为园区生活配套新建职工公寓和集体宿舍的，国土、规划主管部门在办理用地手续时，应当明确其公共租赁住房的性质及建设面积，并将相关批准文件抄送园区所在地住房保障主管部门及税务部门。

第十四条 公共租赁住房项目规划应当遵循合理布局、完善配套、有利生产、方便生活的原则。

公共租赁住房项目可以规划建设一定比例的配套商业服务设施，由住房保障管理机构或产权单位统一经营管理。

第十五条 新建的公共租赁住房满足基本住房需求，以每套建筑面积40平方米左右为主，不得超过60平方米。

公共租赁住房按照经济适用的原则进行装修，严格控制建设标准和工程造价。

第十六条 公共租赁住房建设资金按下列渠道筹集：

（一）年度财政预算安排的专项建设资金。

(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。

(三) 土地出让净收益中一定比例的资金。

(四) 中央和省安排的专项补助资金。

(五) 公共租赁住房及配套设施租金收入。

(六) 通过投融资方式筹集的资金。

(七) 其他资金。

第十七条 公共租赁住房及其用地性质不得改变，只以栋为单位登记产权，不分户办理房地产权证。

企业所有的公共租赁住房可以整体转让，但企业因产业需要配建的公共租赁住房应当与产业项目一并转让，转让后公共租赁住房的性质不变。

第十八条 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，建设、购买、运营等环节免征城镇土地使用税、印花税、契税、土地增值税、营业税、房产税。

享受政府扶持政策配建并纳入保障性住房统计的职工公寓和集体宿舍，水电费按民用住宅收取。

第三章 申请和审核

第十九条 公共租赁住房申请坚持诚信原则，实行失信惩戒制度。

申请人申请公共租赁住房，应当按照规定提交申请材料，

并对申请材料的真实性负责。

第二十条 申请公共租赁住房以家庭为申请单位。申请公共租赁住房时，应当确定一名符合申请条件的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人。申请人与共同申请人之间应当具有法定的赡养、抚养或扶养关系。

单身居民申请公共租赁住房的，本人为申请人。

新就业职工和专业人才申请公共租赁住房的，由所在用人单位代表本单位职工统一申请。

第二十一条 家庭人均收入低于城镇低保标准150%的低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）申请人与共同申请人应当具有本市城镇户籍且实际居住3年以上；申请人配偶非本市城镇户籍但在本市工作或居住的，应当作为共同申请人。

（二）在本市属无房户或家庭人均居住建筑面积低于13平方米。

（三）申请人与共同申请人无机动车辆，但残疾人专用机动车除外。

（四）申请人及共同申请人在申请受理之日前5年内没有出售过房产。

（五）家庭人均资产不超过10万元。

符合前款规定，年龄35周岁以上的单身居民，可以单独申请公共租赁住房；孤儿年满18岁后，如符合前款规定可独立申请。

第二十二条 对符合本办法第二十一条规定的申请人，政府可以采取实物配租或发放租赁住房补贴的方式予以保障。

租赁住房补贴标准应当根据本市低保标准、物价指数等因素适时进行调整。

第二十三条 除本办法第二十一条规定外的其他低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）申请人具有本市城镇户籍且实际居住3年以上，共同申请人可为非本市户籍的常住人口。

（二）家庭人均收入低于上年度本市城镇居民人均可支配收入60%。

（三）在本市属无房户或家庭人均居住建筑面积低于13平方米。

（四）申请人与共同申请人无机动车辆，但残疾人专用机动车除外。

（五）申请人及共同申请人在申请受理之日前5年内没有出售过房产。

（六）家庭人均资产不超过15万元。

符合前款规定，年龄30周岁以上的单身居民，可以单独申请公共租赁住房；孤儿年满18岁后，如符合前款规定可独立申请。

第二十四条 申请人及共同申请人因重大疾病等原因造成经济条件特别困难，在申请之日前5年内转移房产产权（不含转移给直系亲属及兄弟姐妹），根据本办法第二十一条、第二十三

条申请公共租赁住房保障的，不受在申请受理之日前5年内没有出售过房产的条件限制。

申请人及共同申请人应当提供二级以上（含二级）医院专科医生诊断及住院等相关证明材料。

第二十五条 新就业职工申请公共租赁住房，应当具备下列条件：

- （一）具有中专以上学历，且自毕业起不满5年。
- （二）具有本市城镇户籍，且在本市工作1年以上。
- （三）已与本市用人单位签订聘用期为1年以上的劳动合同。
- （四）在本市属无房户或家庭人均居住建筑面积低于13平方米。
- （五）在申请受理之日前5年内没有出售过房产。

第二十六条 专业人才申请公共租赁住房，应当具备下列条件：

- （一）具有中级以上专业技术职称或中级以上技师资格，或者经政府相关部门认定的高新技术企业以及具有一定投资规模以上企业的高级管理人员。
- （二）在本市工作1年以上，已与本市用人单位签订聘用期为1年以上的劳动合同。
- （三）在本市属无房户，在申请受理之日前5年内没有出售过房产。
- （四）申请时没有享受本市高层次人才住房保障或其他住

房保障。

第二十七条 异地务工人员主要通过政府提供政策支持、由产业园区配套建设或其他机构建设的公共租赁住房，就地就近解决基本居住需求。具体申请条件和配租方案由园区或企业自行制定。

市、区人民政府可根据实际需求，筹集一定数量公共租赁住房配租给异地务工人员。

第二十八条 低收入住房困难家庭或单身居民向其户籍所在地镇人民政府、街道办事处提出书面申请，新就业职工和专业人才由所在单位向单位所在地镇人民政府（街道办事处）提出书面申请。

已经享受政府扶持政策配建职工公寓和集体宿舍的企业，不得再申请政府投资建设或筹集的公共租赁住房。

第二十九条 镇人民政府（街道办事处）应当在受理申请之日起10个工作日内通过入户调查、邻里访问等方式对申请人的家庭、收入情况进行调查。经审核符合条件的，将申请人的相关信息录入市住房保障网，并在申请人户口所在地及居住地、工作单位公示，公示期限为7日。不符合条件的，书面告知申请人。

第三十条 区住房保障主管部门应当自收到镇人民政府（街道办事处）提交的申请材料之日起15个工作日内，采用查档取证、信函索证、信息查证等方式，对申请人的家庭人口、车辆、存款、住房、有价证券等情况进行核查。公安、房地产登记、人力资源

社会保障、税务、工商、银行、证券等部门应根据各自职责，在收到查询函之日起7个工作日内书面回复核查结果。

经审核符合条件的，区住房保障主管部门应当在市住房保障网公示，公示期限为7日。对不符合申请条件的，书面告知申请人并说明理由。

区住房保障主管部门应当在公示结束后15个工作日内对符合申请条件的加具初审意见，将初审意见和全部资料一并报送市住房保障管理机构审核。

第三十一条 市住房保障管理机构应当自收到区住房保障主管部门提交的申请材料之日起20个工作日内进行复核。经复核不符合条件的，予以退回。符合条件的，市住房保障管理机构在办公场所和市住房保障网等媒体上公示，公示期限为7日。经公示无异议或者异议不成立的，复核结果为最终审核意见；公示期间有异议且异议成立的，取消申请人的申请资格，书面告知申请人并说明理由。

市住房保障管理机构应当将最终审核意见在公示期满后在市住房保障网上公布，并在7个工作日内报市住房保障主管部门备案。

第四章 轮候和配租

第三十二条 市、区住房保障主管部门将公示后符合条件的公共租赁住房需求申报申请人，确定为公共租赁住房轮候申

请人。轮候时间一般为3年，最长不超过5年。

第三十三条 公共租赁住房的分配实行分类轮候和公开配租制度。轮候规则及相关信息应当在市住房保障网公布。

第三十四条 在轮候期间内，申请人家庭成员、户籍、收入、住房和财产等情况发生变化，应当主动向原申报登记机构报告。

第三十五条 市、区住房保障主管部门对已轮候到位的申请人，应当进行分配前再审核。经审核不符合条件的，取消配租资格。

第三十六条 审核符合条件的轮候到位申请人，属享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、见义勇为人员的，可以优先配租。

第三十七条 市、区住房保障主管部门根据本年度可供分配的公共租赁住房房源及轮候到位申请人情况，制定公共租赁住房配租方案，报同级人民政府批准后实施。区的配租方案经批准后报市住房保障主管部门备案。

由区人民政府直接投资或委托企业投资建设，为各类产业园区配套的职工公寓和集体宿舍的配租方案，应当报所在区人民政府批准后实施。由政府提供政策支持、企业投资建设的职工公寓和集体宿舍的配租方案，由企业自行制定，报所在区住房保障主管部门备案。

第三十八条 参加配租的申请人经分类抽签或摇号等方式，选定公共租赁住房。

申请人选定公共租赁住房时，有下列情形之一的，视同放弃配租资格，重新轮候：

- （一）未按要求参加选房。
- （二）已选房但未在规定时间内签订租赁合同。
- （三）签订租赁合同后30日内未办理入住手续。
- （四）其他放弃配租资格的情形。

第五章 使用管理和退出机制

第三十九条 承租人应当按照公共租赁住房租赁合同的约定使用公共租赁住房。

公共租赁住房租赁合同期限为3年。

公共租赁住房租赁合同示范文本由市住房保障主管部门制定并公布。

第四十条 公共租赁住房的租金标准参照市场租金水平确定，原则上按适当低于同地段、同类型住房市场租金的标准收取。

市、区住房保障主管部门应当会同物价、财政等部门，制定公共租赁住房的租金标准报同级人民政府批准后公布实施，并根据本地经济社会发展状况适时进行调整。

第四十一条 政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息、物业管理费补贴及公共租赁住房的建设、维护和管理。

第四十二条 对家庭人均收入低于城镇低保标准150%的低收入住房困难家庭租赁公共租赁住房的，其物业管理费按应缴标准的50%交纳，剩余50%的费用由申请人所在区人民政府对物业服务企业予以补贴。

第四十三条 实行公共租赁住房承租人资格定期复核制度。经复核，不再符合保障条件的，解除租赁合同，承租人应当退回公共租赁住房。

第四十四条 集中建设的公共租赁住房小区的物业服务，由住房保障管理机构或产权单位主导，公开选聘物业服务企业提供服务。

第四十五条 公共租赁住房的产权人或运营管理单位，负责公共租赁住房及其配套设施管理和维修养护。

第四十六条 承租人有下列情形之一的，应当退回公共租赁住房：

- (一) 擅自互换、出借、转租、抵押所承租公共租赁住房的。
- (二) 将所承租公共租赁住房用于经营性用途或者改变使用功能的。
- (三) 无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。
- (四) 无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未交纳租金、物业管理费及其他费用的。
- (五) 因故意或者重大过失，造成所承租的公共租赁住房严重毁损的。

(六)擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的。

(七)在公共租赁住房内从事违法活动的。

(八)租赁期内，因获得其他住房等原因不再符合公共租赁住房配租条件的。

(九)租期届满，提出续租申请但经审核不符合续租条件的。

(十)法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

第四十七条 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，并办理相关手续。

承租人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，按照同区域同类型住房的市场租金收取租金。延长期满仍拒不搬迁的按照同区域同类型住房的市场租金的2倍收取租金。

承租人无正当理由拒不退回公共租赁住房的，住房保障管理机构或产权单位应当要求其限期退回；逾期不退回的，住房保障管理机构应当依法予以清退，并按照同区域同类型住房的市场租金的2倍收取租金。

第四十八条 承租人不交纳租金的，其所在单位应当按照住房保障管理机构或产权单位要求协助催缴。

市、区住房保障管理机构应当将无故拖欠租金的承租人名单定期在市住房保障网和居住地公布。

第四十九条 市、区住房保障管理机构应当加强对公共租赁住房的日常巡查和管理，对已不符合承租条件的承租人，应

当解除租赁合同，及时予以清退。

第五十条 对申请公共租赁住房的审核、轮候、配租结果等有异议的，可向市、区住房保障主管部门申请复核或者投诉。

第五十一条 具有本市户籍的公共租赁住房承租人及家庭成员可将户口迁入公共租赁住房所在辖区居委会集体户口，但不得迁入公共租赁住房内。

承租人确需开具住房租赁关系证明的，可由公共租赁住房出租方出具证明。

第五十二条 任何单位不得以出租公共租赁住房等名义变相进行实物分房。

第五十三条 任何单位和个人对违反本办法相关规定的申请人和承租人，可以向市、区住房保障主管部门举报。

市、区住房保障主管部门应当在15个工作日内进行调查处理；对经调查属实的，给予举报人适当奖励。

第六章 法律责任

第五十四条 申请人或共同申请人弄虚作假、隐瞒户籍、家庭人口、收入、资产及住房等情况或者伪造有关证明骗取公共租赁住房或租赁住房补贴的，经调查核实后，由住房保障主管部门驳回申请或取消其住房保障资格，5年内不受理其公共租赁住房申请，将其不诚信行为在市住房保障网等媒体上公布，并处以1000元以下罚款。已配租的，收回公共租赁住房，并按市场价格补缴

租金；已领取租赁住房补贴的，追回租赁住房补贴。

对出具虚假证明的单位，由市、区住房保障主管部门提请有关部门依法追究相关责任人的责任。

第五十五条 承租人违反本办法第四十六条规定的，由市、区住房保障主管部门责令改正，没收违法所得，并处1000元以下罚款；情节严重的，自处罚决定之日起5年内不再受理其公共租赁住房保障申请。

第五十六条 住房保障主管部门及其他相关部门、住房保障管理机构工作人员违反本办法规定，在公共租赁住房管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十七条 政府投资建设或筹集的公共租赁住房的产权人和运营管理机构有下列行为之一的，由市、区住房保障主管部门责令限期改正，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。

住房保障管理机构有前款规定行为的，按照本办法第五十六条规定处理。

第五十八条 公共租赁住房开发建设单位未按标准开发建设公共租赁住房项目的，由市、区住房保障主管部门责令限期

改正，并处3万元以上10万元以下的罚款。

第七章 附 则

第五十九条 各区可根据本辖区实际，制定实施细则。

各区可在满足本办法规定的基本保障对象需求的基础上，扩大公共租赁住房保障范围。

第六十条 经我市认定、评审的高层次人才和青年优秀人才申请住房保障的，按照《珠海市高层次人才住房保障暂行办法》等规定执行。

第六十一条 本办法所称区，是指横琴新区、香洲区、金湾区、斗门区和各经济功能区。

本办法所称区人民政府，包括横琴新区管委会、香洲区人民政府、金湾区人民政府、斗门区人民政府和各经济功能区管委会。

第六十二条 本办法自2013年6月29日起施行。

抄送：市委各部委办局，市人大办，市政协办，市纪委办，珠海警备区，市中级人民法院，市检察院，口岸查验各单位，各人民团体，各新闻单位，中央和省属驻珠海有关单位。

珠海市人民政府办公室

2013年5月29日印发
