

# 东莞市人民政府文件

东府〔2019〕37号

## 东莞市人民政府关于印发《东莞市公共租赁住房管理办法》的通知

各镇人民政府（街道办事处），市府直属各单位：

现将《东莞市公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。



# 东莞市公共租赁住房管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为了加强对公共租赁住房的管理，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《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）、《广东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（粤府办〔2017〕7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、实施和监督管理工作。

**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、在本市稳定就业的外来务工人员、新入户人员出租的保障性住房。

公共租赁住房通过新建、改建、购买、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** 市住房城乡建设局负责本市的公共租赁住房审批、分配及管理等工作。市发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、卫生健康、住房公积金、税务、银保监、消防等部门按照职责分工，协助做好公共租赁住房相关工作。

各园区、镇（街）住房城乡建设部门具体负责辖区内公共租赁住房的规划、资金安排、房源筹集、申请受理、审核、公示、分配管理等工作。各村（居）委会、企事业单位应当协助有关部门，做好住房保障相关工作。

**第五条** 任何组织和个人对违反本办法的行为均有权进行举报、投诉。住房城乡建设部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

## 第二章 建设

**第六条** 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、消防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。

**第七条** 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采用有偿方式供应。

**第八条** 政府投资的公共租赁住房的资金来源主要包括：

- （一）中央和省安排的专项补助资金；
- （二）财政年度预算安排资金；
- （三）每年土地出让净收益中按照不低于 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设施回收的资金；
- （六）社会捐赠的资金；
- （七）可以纳入的其他资金。

**第九条** 公共租赁住房房源，包括以下类型：

- （一）政府投资建设、购买或租赁的住房；
- （二）普通商品住房开发项目中按照一定比例配建的住房；
- （三）产业园区集中配套建设的住房；
- （四）单位自筹建设的住房；
- （五）社会赠予政府的住房；
- （六）其他途径筹集的住房。

**第十条** 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服务设施。

**第十一条** 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自然资源部门的土地出让条件中明确，并在土地使用权出让合同中约定。

**第十二条** 外来务工人员集中的园区，由各园区统筹规划，按照集约用地集中建设的原则，可以由政府直接建设，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，土地出让条件中应约定所建公共租赁住房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等，明确只租不售。

**第十三条** 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。

**第十四条** 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”，并在不动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。

**第十五条** 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

**第十六条** 本市中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房的，原则上以家庭为单位。申请家庭应当推举 1 名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。

家庭划分按以下标准执行：

（一）夫妻双方及未婚子女构成一个家庭；

（二）已婚子女与父母（公婆、岳父母）、祖父母（外祖父母）独立分户，构成一个家庭；

（三）年满 60 周岁的申请人需与子女共同申请，孤寡老人可单独申请；

（四）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；

（五）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。

**第十七条** 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；申请人未年满 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》(东府〔2018〕17 号) 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正在租住公共租赁住房、领取租赁补贴, 未享受经济适用住房、人才住房及房屋修葺等优惠政策。

**第十八条** 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) 申请人在本市用人单位工作并签订 1 年及以上劳动合同, 该单位在本市为其缴纳社会养老保险、缴存住房公积金;

(二) 新参加工作未满 5 年 (以全日制学历毕业的次月起计算);

(三) 申请人及其配偶在本市无自有住房;

(四) 申请人及其配偶未正在租住公共租赁住房、领取租赁补贴, 未享受经济适用住房、人才住房及房屋修葺等优惠政策。

非本市户籍的申请人同时需具有全日制本科及以上学历。

**第十九条** 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）申请人在本市工作及参加社会养老保险逐月缴费累计满 5 年；

（二）在本市工作且与用人单位签订 1 年及以上劳动合同，该单位在本市为其缴纳社会养老保险、缴存住房公积金；

（三）申请人及其配偶在本市无自有住房；

（四）申请人及其配偶未正在租住公共租赁住房、领取租赁补贴，未享受经济适用住房、人才住房及房屋修葺等优惠政策。

**第二十条** 同时具备下列条件的新入户人员，可以申请公共租赁住房：

（一）自本办法实施之日起通过人才入户方式将户籍迁入本市，且户籍迁入本市未满 3 年；

（二）在本市工作且与用人单位签订 1 年及以上劳动合同，该单位在本市为其缴纳社会养老保险、缴存住房公积金；

（三）具有全日制本科及以上学历；

（四）申请人及其配偶在本市无自有住房；

（五）申请人及其配偶未正在租住公共租赁住房、领取租赁补贴，未享受经济适用住房、人才住房及房屋修葺等优惠政策。

**第二十一条** 本市中等偏下收入家庭、新就业职工、外来务工人员、新入户人员申请公共租赁住房所需提交的材料目录，由市住房城乡建设局按照方便群众办事的原则，根据信息核查的实际需要，另行制定并在东莞建设网公布。

**第二十二条** 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》），到户籍所在园区、镇（街）住房城乡建设部门提交申请表和所需材料。

（二）园区、镇（街）住房城乡建设部门收到申请材料后，对申请材料齐全的，予以受理，并出具受理回执；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）园区、镇（街）住房城乡建设部门自受理申请之日起 15 个工作日内，就申请材料显示的家庭情况是否符合规定条件提出审核意见。将经审核符合条件的申请家庭情况通过网络、电视、张贴等方式进行公示，公示时间为 10 日。

在审核、公示期间，园区、镇（街）住房城乡建设部门会同园区、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，对申请家庭户口、收入、资产、住房等情况进行调查。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，且调查结果与填报情况相符的申请家庭，园区、镇（街）住房城乡建设部门将其申请材料报送市住房城乡建设局。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，可向市住房城乡建设局申请复核。

（四）市住房城乡建设局在收到园区、镇（街）住房城乡建设部门上报的申请材料 10 个工作日内，就申请材料显示的家庭情况是否符合规定条件提出审核意见，并将经审核符合条件的申请家庭情况在中国·东莞网、东莞建设网等网站上进行公示，公示时间为 10 日。公示无异议或异议不成立的，申请人取得保障资格并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。

**第二十三条** 新就业无房职工、外来务工人员、新入户人员申请公共租赁住房的，按照以下程序进行：

（一）申请人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》），到工作所在园区、镇（街）的住房城乡建设部门提交申请表和所需材料。

（二）园区、镇（街）住房城乡建设部门收到申请材料后，对申请材料齐全的，予以受理，并出具受理回执；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) 园区、镇(街)住房城乡建设部门自受理申请之日起 15 个工作日内,就申请材料显示的申请人情况是否符合规定条件提出审核意见。将经审核符合条件的申请人情况通过网络、电视、张贴等方式进行公示,公示时间为 10 日。

在审核、公示期间,园区、镇(街)住房城乡建设部门应当会同有关部门对申请人的工作、住房、购买社保、缴存住房公积金等情况进行调查。

公示无异议或异议不成立的,且调查结果与填报情况相符的申请人,园区、镇(街)住房城乡建设部门将其情况报送市住房城乡建设局。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,可以向市住房城乡建设局申请复核。

(四) 市住房城乡建设局应当在收到园区、镇(街)住房城乡建设部门报送的申请人情况之日起 10 个工作日内,将相关申请人情况在中国·东莞网、东莞建设网等网站上进行公示,公示时间为 10 日。公示无异议或异议不成立的,申请人取得保障资格并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。

**第二十四条** 在园区内由政府直接建设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,可由园区自行制定辖区房源的申请、分配及管理细则,报市住房城乡建设局备案后,向社会公布并实施。

## 第四章 轮候与配租

**第二十五条** 登记为轮候对象的申请人,应到园区、镇(街)住房城乡建设部门进行意向登记,在轮候期内安排公共租赁住房,最长轮候期不超过5年。

**第二十六条** 公共租赁住房房源确定后,属市投资的,由市住房城乡建设局制定配租方案并通过东莞建设网向社会公布;属园区、镇(街)投资的,由园区、镇(街)住房城乡建设部门制定配租方案报市住房城乡建设局备案,并同时通过园区、镇(街)政府网向社会公布。

配租方案包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象范围等内容。

**第二十七条** 在轮候期内,市、园区、镇(街)住房城乡建设部门会同有关部门对轮候对象是否符合规定条件进行复审。对不再符合规定条件的,取消保障资格并书面告知。

**第二十八条** 公共租赁住房分配采取公开摇号等方式确定配租排序,配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。公共租赁住房租赁合同由申请人与房屋的所有权人或者其委托的运营单位签订,具体如下:

(一)本市中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工及外来务工人员的合同期为3年,到期后可通过年审续租;

(二) 新入户人员的合同期为 3 年，到期后不再续租。

**第二十九条** 配租对象放弃选择公共租赁住房或选房后放弃签订公共租赁住房租赁合同的，视为放弃保障资格，2 年后方可重新申请。

**第三十条** 公共租赁住房的租金标准，由市住房城乡建设局会同市发改局、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) 不符合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，租金按照不超过公共租赁住房所在地同区域、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、外来务工人员、新入户人员，租金按照不超过公共租赁住房所在地同区域、同地段、同品质普通商品住宅平均租金的 80% 确定。

公共租赁住房所在地同区域、同地段、同品质普通商品住宅平均租金由公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位组织评估并定期公布。

在园区内由政府直接建设或引导投资主体建设的公共租赁住房的租金标准，由园区在政府指导价范围内自行制订，并向

社会公布。

**第三十一条** 符合住房保障条件的低保家庭和优抚对象、单亲特困母亲家庭、孤老及中重度残疾人（一级、二级、三级）等特殊困难家庭，以及政策规定其他急需救助的家庭可优先安排选房。

**第三十二条** 稳步开展公共租赁住房货币化改革，逐步推行住房租赁补贴。中等偏下收入住房困难家庭中符合经济适用住房条件的，可选择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。

## 第五章 管理与监督

**第三十三条** 政府投资的公共租赁住房及配套商业服务设施的租金收入和其它经营性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。

政府投资的公共租赁住房及其附属设施、物业共用部分、共用设施设备的运营管理和维修养护费用从住房保障资金中列支，不足部分由财政预算安排解决。

**第三十四条** 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，并按照规定做好收费公示工作。

**第三十五条** 承租人有下列情形之一的，住房城乡建设部门取消承租人保障资格，房屋的所有权人或者其委托的运营单位根据合同约定解除合同并收回住房：

（一）无正当理由连续 6 个月以上闲置住房的；

（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的；

（三）擅自互换、出借、转租、抵押所承租住房的；

（四）将所承租住房用于经营性用途或者改变使用功能的；

（五）因故意或者重大过失，造成租赁的住房严重毁损的；

（六）经审核不再符合保障条件的；

（七）法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

**第三十六条** 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满 3 个月前主动向园区、镇（街）住房城乡建设部门提出申请，如实申报人口、户籍、婚姻、收入、财产和住房等情况，园区、镇（街）住房城乡建设部门会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核后报市住房城乡建设局。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

承租人有下列情形之一的，住房城乡建设部门取消承租人保障资格，房屋的所有权人或者其委托的运营单位收回住房：

（一）租赁期满但未按规定提出续租申请的；

(二) 提出续租申请，但在租赁期满未按要求提供完整的家庭人口组成、收入、资产及自有房产等续租材料的；

(三) 隐瞒家庭收入、资产、家庭人口和住房变动等情况或者提供虚假材料的；

(四) 经审核不符合续租条件的其他情形。

**第三十七条** 公共租赁住房被腾退的，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。

有正当理由无法按期搬迁的，住房城乡建设部门可给予最长不超过 6 个月的搬迁期，搬迁期内租金按照公共租赁住房所在地同区域、同地段、同品质普通商品住宅平均租金缴纳。搬迁期满，承租人必须腾退住房。

搬迁期满，承租人拒不腾退住房的，房屋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，要求承租人腾退住房，并根据合同约定按照公共租赁住房所在地同区域、同地段、同品质普通商品住宅平均租金的 2 倍缴纳租金。

**第三十八条** 承租人在租赁合同期内需腾退住房的，按照以下程序进行：

向房屋的所有权人或者其委托的运营单位提出退房申请，办理退房手续并退回住房，房屋的所有权人或者其委托的运营单位将退房情况报住房城乡建设部门备案；

腾退住房时，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。

**第三十九条** 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、出售等经纪服务。

## 第六章 法律责任

**第四十条** 住房城乡建设部门及其工作人员在公共租赁住房建设、管理等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。

**第四十一条** 房屋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，由市住房城乡建设局依据《公共租赁住房管理办法》第三十四条的规定责令限期改正，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，按照本办法第四十条处理。

**第四十二条** 不符合条件的申请人隐瞒或者虚报人口、户

籍、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，由市住房城乡建设局依据《广东省城镇住房保障办法》第四十五条第一款的规定驳回其申请并处以 1000 元以下罚款，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，由市住房城乡建设局依据《广东省城镇住房保障办法》第四十五条第二款的规定驳回其申请并处以 1000 元以下罚款，自驳回申请之日起 3 年内不予受理其住房保障申请。

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，由市住房城乡建设局依据《公共租赁住房管理办法》第三十五条第二款的规定处以 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的公共租赁住房，并按房屋所在地同区域、同地段、同品质普通商品住宅平均租金补缴租金，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，自取消其登记或退回公共租赁住房之日起 10 年内不受理该申请人的公共租赁住房申请。市住房城乡建设局将违反规定的申请人名单在中国·东莞网和《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，由市住房城乡建设局提请相关部门依

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。

**第四十三条** 承租人有本办法第三十五条规定行为的，由市住房城乡建设局根据《广东省城镇住房保障办法》第四十八条的规定责令改正，没收违法所得，并处以 1000 元以下罚款；情节严重的，自处罚决定之日起 5 年内不再受理其住房保障申请。

**第四十四条** 房地产经纪机构及其经纪人员违反本办法第三十九条规定，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，由市住房城乡建设局责令限期改正，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

**第四十五条** 符合廉租住房、经济适用住房条件的家庭申请廉租住房保障、经济适用住房保障的，其家庭划分、申请程序要求、续租程序要求参照本办法相关规定执行。

**第四十六条** 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

**第四十七条** 本办法自 2019 年 6 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 5 月 31 日。

公开方式：主动公开

---

抄送：市委直属各单位，市人大办，市政协办，市纪委办，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综合二科

2019 年 5 月 9 日印发

---