佛山市南海区公共租赁住房管理实施细则

（2024年修订）

第一章 总则

第一条 为进一步健全我区公共租赁住房保障制度，加强公共租赁住房建设和管理，完善公共租赁住房政策体系和租购并举住房机制，更好地解决住房困难群众的基本居住需求，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）、《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市保障性公共租赁住房管理办法的通知》（佛府办〔2018〕40号）等文件精神，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本细则所称的公共租赁住房，是指由政府主导投资、建设和管理，或者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，向符合条件的住房困难家庭或个人出租的保障房。

第三条 本区行政区域内公共租赁住房的规划、建设、分配和管理等行为，适用本细则。

第四条 公共租赁住房分配和管理应当遵循公开、公平、公正原则，实行自愿申请、严格审核、广泛公示、轮候解决、及时清退等机制。

第五条 区政府统筹全区住房保障工作，对涉及全区公共租赁住房制度的重大事项进行决策、协调和监督。

区住房保障工作领导小组负责组织、协调和领导本区公共租赁住房的建设、分配和管理等工作。

区住房保障工作领导小组成员单位按照各自职责，协助做好住房保障工作。

区住建水利部门为本区公共租赁住房的建设、分配、管理的主管单位，负责全区公共租赁住房的规划、政策制定，负责指导、监督全区住房保障工作，依据法律法规进行住房保障行政处罚等工作。

区住房保障管理办公室是区住房保障工作的具体实施机构，负责组织实施公共租赁住房年度计划，配合主管部门做好公共租赁住房项目建设管理、配合区财政部门做好公共租赁住房保障资金安排和监督实施工作；负责公共租赁住房管理工作；指导各镇（街道）及投资单位（或受委托单位）做好公共租赁住房运营管理工作。

区级投资公共租赁住房项目由投资单位（或受委托单位）负责建设和运营管理工作。

各镇人民政府（街道办事处）负责统筹辖区内公共租赁住房制度落实的具体实施工作，应设立住房保障管理部门，配备相应的专职工作人员，负责公共租赁住房需求调查、建设筹集、受理申请、审核、公示、轮候、分配、运营管理、维修维护以及违规行为的查处清退等工作。

各镇人民政府（街道办事处）应成立本级住房保障工作领导小组，负责监督管理、决策和协调本镇（街道）的公共租赁住房工作。

第六条 公共租赁住房运营管理服务事项，区、镇（街道）住房保障管理部门可通过购买服务方式协助实施，但相关事项的准确性、真实性、合法性等由购买服务机构负责。购买内容主要有：

（一）入住和退出管理事项，主要包括组织选房，租赁合同签订、续签、变更，办理入住手续，采集新入住住户基本信息，入户调查，建立住户档案，办理退房手续等；不得包括对保障资格的准入和取消。

（二）租金收缴和房屋使用管理事项，主要包括租金代收代缴、催缴，日常使用情况的巡查，及时发现违法违规行为并采集证据上报等。

（三）维修养护事项，主要包括公共租赁住房项目共用部位和共用设施设备维修养护管理等，不得包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等工程建设。

（四）综合管理事项，主要包括住房保障档案管理、住房保障信息系统建设和维护，信息采集和录入；智能化管理系统及监测平台建设和维护；社会调查、绩效评价及群众满意度测评等。

第二章 规划与建设管理

第七条 区住建水利部门会同相关职能部门开展公共租赁住房需求调查，适时编制公共租赁住房的发展规划和年度计划。

公共租赁住房的发展规划应当包括公共租赁住房的发展目标、总体要求、筹集和供应渠道、土地和资金安排、规划的实施措施和工作机制等内容。

公共租赁住房的年度计划应当包括建设规模、土地供应和资金使用安排、建设区域分布、保障对象范围等内容。

第八条 公共租赁住房房源通过多渠道筹集，主要包括：

（一）政府投资建设、改建、购买、租赁、依法收回、回购和没收的住房；

（二）在商品房开发项目、棚户区改造或“三旧”改造项目中配建的住房；

（三）经政府批准的企业或其他组织（含集体经济组织）利用自用国有土地（或集体土地）投资建设的住房；

（四）各类投资主体在开发区、工业园区、产业园区中配建的符合公共租赁住房标准的宿舍；

（五）政府和企业建设的住房；

（六）社会捐赠给政府的住房；

（七）其他途径筹集的住房。

第九条 公共租赁住房按运营方式分为政府统筹项目和企业（产业园区）配建项目。

政府统筹的公共租赁住房面向所有符合保障条件的群体出租。企业（产业园区）配建的公共租赁住房优先安置本企业（产业园区）符合保障条件的员工。

第十条 建立健全公共租赁住房土地供应制度。根据每年的公共租赁住房建设计划，区住建水利部门会同各镇（街道）向区自然资源部门提出用地需求并纳入年度用地供应计划。

各镇（街道）根据区政府下达的公共租赁住房建设任务或实际需求，落实每年的具体供应地块。

第十一条 政府投资建设和管理的公共租赁住房项目，其建设用地使用权以划拨方式供应；其他方式投资建设公共租赁住房建设用地可采取出让、租赁、作价入股等方式有偿使用。

创新公共租赁住房用地供应模式，可探索利用集体建设用地建设公共租赁住房。

第十二条 建立公共租赁住房项目建设审批绿色通道。公共租赁住房项目按区重点建设项目报批绿色通道规定办理相关审批事项。

第十三条 公共租赁住房建设要符合城市总体规划的要求，要因地制宜，合理规划，组团式建设和分散建设相结合，充分考虑居民的生活、工作、就医、子女上学等便利，尽量安排在设施齐全、交通便利的区域。

第十四条 区自然资源部门在公共租赁住房建设项目符合城市控制性详细规划指标情况下，应适当放宽公共租赁住房的建设用地容积率和建筑密度，按照《佛山市城市规划管理技术规定》要求下限确定建筑间距和建筑红线后退距离等控制指标。

第十五条 新建公共租赁住房项目应以地名管理部门核准的名称办理立项、设计、规划、环评、消防、施工许可等相关手续，并在项目报建的相关文件上加注“公共租赁住房项目名称”等予以说明。

第十六条 新建公共租赁住房一般以两房一厅的户型为主，配建适量的单间或其他户型。

公共租赁住房按照住房困难家庭人口结构设计不同户型和面积标准，单套建筑面积一般应控制在60平方米以内。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房应执行国家宿舍建筑设计规范的有关规定，人均住房建筑面积不得低于5平方米。

第十七条 独立建设的公共租赁住房项目可配建适量的经营性商业用房。经营性商业用房和其他配套公共服务用房的总面积不应超过项目总建筑面积的20%。

第十八条 公共租赁住房按照居民用电、用水、用气的标准进行收费。对于具备条件的公共租赁住房项目，供水、供电、供气等部门应实行住房一套（户）一表，向最终用户收取费用。

第十九条 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁收益”的原则，并在不动产权证上载明公共租赁住房性质。

属政府向社会投资者租赁的公共租赁住房项目，在租赁期满退出公共租赁住房后，投资者应申请将房屋使用功能恢复（或变更）与土地使用性质相一致。

属于区、镇人民政府（街道办事处）或公有企业持有的公共租赁住房项目，不能用于融资抵押和担保。

第二十条 经区政府认定的公共租赁住房建设项目，免收城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金，落实相关税收优惠政策。

第三章 资金管理

第二十一条 区政府建立与本地区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年度财政预算。公共租赁住房资金应当专款专用，依法接受审计、监察部门的监督。

第二十二条 公共租赁住房的资金来源主要包括：

（一）中央、省、市安排的专项补助资金；

（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）区、镇（街道）财政年度预算安排资金；

（四）当年土地出让净收益中按照不低于10%的比例或按不低于土地出让收入的3%比例安排资金；

（五）公共租赁住房及配套设施的租赁收益；

（六）通过创新投融资、商业银行及住房公积金贷款等筹集的资金；

（七）企业投入的自有资金；

（八）社会捐赠资金；

（九）经政府批准可用于公共租赁住房建设的其他资金。

第二十三条 政府投资建设公共租赁住房取得的租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行收支两条线管理。

第二十四条 公共租赁住房租金实行政府指导价，指导价应不高于同区域同品质租赁住房市场租金的80%。区住建水利部门会同区发改部门定期对公共租赁住房项目市场租金进行评估，根据本地区社会和经济发展情况制定公共租赁住房项目租金政府指导价，报区政府同意后公布执行。

第二十五条 公共租赁住房租金按保障群体类别和家庭收入情况实行分档计收。

第二十六条 由单位组织员工申请的，租金、物业管理费及有关费用由用人单位统一缴交至镇（街道）住房保障管理部门或公共租赁住房项目运营单位。

第四章 政府统筹项目申请与审核

第二十七条 政府统筹的公共租赁住房保障对象为：

（一）南海区户籍住房困难家庭；

（二）佛山市非南海区户籍新就业无房人员、来南海创新创业的港澳青年；

（三）在南海区稳定就业的佛山市非南海区户籍家庭、新市民及其家庭。

第二十八条 以家庭为单位申请公共租赁住房的，每个家庭确定1名申请人，其他家庭成员为共同申请人。申请人必须年满18周岁且具有完全民事行为能力，共同申请人应当与申请人具有法定赡养、抚养、扶养、收养关系。共同申请人分配入住后应与申请人实际共同居住。

符合单独申请公共租赁住房条件的，可单独申请或与其他符合条件的个人共同申请合租。

镇（街道）房源充足的，对于入住率连续6个月低于85%的公共租赁住房项目，报区住房保障管理部门同意后可放宽对项目申请人的条件限制。

申请人在申请公共租赁住房过程中如遇特殊情况的，需经区住房保障管理部门批准。

第二十九条 具有本区户籍，年满16周岁且具有完全民事行为能力的孤儿可单独申请。

第三十条 南海区户籍住房困难家庭，同时符合下列条件的可以在户籍所在镇（街道）申请公共租赁住房：

（一）申请人具有南海区户籍。申请人的配偶及未成年子女具有本市户籍的可作为共同申请人，不具有本市户籍的应提供本市的有效居住证明材料，方可作为共同申请人，户籍因就学且尚未毕业、服兵役且尚未退役等原因迁出本市的，可以作为共同申请人。

申请人的配偶和未成年子女未作为共同申请人的，则作为非共同申请人，不享受住房保障，但其收入、资产、住房等应计入申请家庭核算范围。

（二）申请时家庭收入、资产等符合政府公布的标准（见附件1《公共租赁住房家庭人均收入、家庭资产审核标准》）。

（三）申请人及共同申请的家庭成员在佛山市无自有住房，或现自有住房人均建筑面积低于15平方米（含15平方米）。

第三十一条 佛山市非南海区户籍新就业无房人员、来南海创新创业的港澳青年，同时符合以下条件的应在工作所在镇（街道）申请公共租赁住房：

（一）申请人具有佛山市非南海区户籍或港澳身份证。

（二）在佛山市无自有住房。

（三）申请时个人收入、资产等符合政府公布的标准（见附件1《公共租赁住房家庭人均收入、家庭资产审核标准》）。

（四）申请人在本区有稳定工作，申请时已与用人单位签订1年或以上劳动合同；申请人为本区个体工商户的，应取得营业执照。

第三十二条 在南海区稳定就业的佛山市非南海区户籍家庭、新市民及其家庭，同时符合以下条件的应在工作所在镇（街道）申请公共租赁住房：

（一）申请人在南海区有稳定工作，申请时已与用人单位签订1年或以上劳动合同；申请人为本区个体工商户的，应取得营业执照。家庭成员可作为共同申请人申请。

申请人的配偶和未成年子女未作为共同申请人的，则作为非共同申请人，不享受住房保障，但其收入、资产、住房等应计入申请家庭核算范围。

（二）申请时家庭（个人）收入、资产等符合政府公布的标准（见附件1《公共租赁住房家庭人均收入、家庭资产审核标准》）。

（三）申请人及共同申请的家庭成员在佛山市无自有住房，或现自有住房人均建筑面积低于15平方米（含15平方米）。

（四）申请人至申请之日止，前三年内在本市累计缴纳社会保险费满1年或以上。

第三十三条 南海区户籍住房困难家庭需跨镇（街道）申请公共租赁住房的，按在南海区稳定就业的佛山市非南海区户籍家庭、新市民及其家庭条件申请。

第三十四条 符合以下情形的住房或住房份额，其面积纳入自有住房面积核定范围：

（一）拥有合法产权的住房，含宅基地建房和农民公寓住房；

（二）已办理预购商品房备案登记或者预购商品房预告登记的住房；

（三）已实际取得但未办理产权登记的住房；

（四）已签订拆迁安置协议但未回迁的住房；

（五）其他实际取得的住房。

自有住房鉴定登记为“D级”的，不计入自有住房建筑面积。

第三十五条 南海区户籍住房困难家庭，按要求提交以下申请材料：

（一）佛山市南海区住房保障申请表。

（二）申请人和共同申请的家庭成员身份证、户口簿、婚姻关系证明（结婚证、离婚证、离异或丧偶证明材料）。

（三）申请人及共同申请的家庭成员至申请之日止，前12个月的收入证明材料；未就业的应补充提供失业证明；个体工商户的提供营业执照。

（四）家庭资产情况及其证明材料（车辆提供行驶证及购车发票，无购车发票的应提供有资质评估机构的车辆评估报告；拥有土地、房屋、停车位的应提供不动产登记证，其中已出租的提供租赁合同）。

自行提交的收入证明与公积金缴费基数、社保缴费基数（超下限基数）不一致时，以最高项为准（下同）。

（五）以下材料如有应提供：

1.外市户籍共同申请人员提供本市居住证或生活、工作的相关佐证材料；

2.外市户籍的全日制在读学生提供本市学生凭证；

3.兵役登记证明；

4.农村户籍人员提供个人宅基地建房及村股份分红查询证明（范本见附件）；

5.经民政部门核定的最低生活保障对象、最低生活保障边缘家庭、支出型困难家庭、特困供养人员凭证；

6.烈士遗属、因公殉职（牺牲）人员遗属、病故军人遗属、残疾军人、退役军人、现役军人家属，受到区政府（含区级）以上各级政府表彰的先进工作者、劳动模范、见义勇为等荣誉称号，公交司机、环卫工人、消防救援人员、辅警、物业服务从业人员（保安、保洁）、养老服务从业人员、邮政及快递从业人员等提供相关证明；

7.残疾凭证；

8.法院的生效判决文书，包括生效的离婚判决书或调解书，以及涉及房屋产权归属的法院生效裁判文书；

9.家庭内年满65周岁单独申请的，需要提供紧急联系人的联系方式等信息；

10.自有住房危房鉴定报告。

第三十六条 佛山市非南海区户籍新就业无房人员、来南海创新创业的港澳青年，按要求提交以下申请材料：

（一）佛山市南海区住房保障申请表。

（二）申请人至申请之日止，前12个月的收入证明材料；属个体工商户的提供营业执照。

（三）个人资产情况及其证明材料（车辆提供行驶证及购车发票，无购车发票的应提供有资质评估机构的车辆评估报告；拥有住宅、商业、停车位的应提供不动产登记证，其中已出租的提供租赁合同）。

（四）身份证、户口簿、劳动（聘用）合同或用工证明、营业执照等；港澳青年提供港澳身份证及港澳居民往来内地通行证。

（五）如有本细则第三十五条第（五）项所述情况的，应如实提供相关材料。

第三十七条 在南海区稳定就业的佛山市非南海区户籍家庭、新市民及其家庭，按要求提交以下申请材料：

（一）佛山市南海区住房保障申请表。

（二）申请人及共同申请的家庭成员至申请之日止，前12个月的收入证明材料；属个体工商户的提供营业执照。

（三）申请人的社保证明。

（四）申请人身份证、婚姻证明（结婚证、离异或丧偶证明）、劳动（聘用）合同或用工证明、营业执照。

（五）家庭成员的身份证、户口簿。

（六）家庭资产情况及其证明材料（车辆提供行驶证及购车发票，无购车发票的应提供有资质评估机构的车辆评估报告；拥有住宅、商业、停车位的应提供不动产登记证，其中已出租的提供租赁合同）。

（七）如有本细则第三十五条第（五）项所述情况的，应如实提供相关材料。

第三十八条 上述所有提交的各类证明材料，除身份证明只提供原件核对外，其他应提交原件核对并经申请人签字（盖章）确认的复印件。

第三十九条 申请政府统筹的公共租赁住房，审核按以下程序办理：

（一）申请人将资料送户籍或工作所在社区（村居）行政服务中心，各社区（村居）自收到完整的申请资料之日起3个工作日内，核对材料信息、录入佛山市住房保障系统，并连同申请人的申请材料一并报送镇（街道）住房保障管理部门。

（二）镇（街道）住房保障管理部门自收到申请材料之日起20个工作日内就申请材料的完整性、有效性进行审查，通过佛山市住房保障系统查询申请人及其共同申请人的家庭住房、工商、税务、车辆、公积金、民政（低保）、社保等是否符合承租公共租赁住房条件，提出终审意见。经审核不通过的，应书面告知并说明理由。

（三）公共租赁住房审核情况和审核结果应通过佛山市住房保障和房产信息网进行公示。审核情况公示时间不少于20天，审核结果公示时间不少于5天。对公示的情况有异议的组织或个人，应当在公示期内向镇（街道）住房保障管理部门实名书面提出异议，镇（街道）住房保障管理部门应当自接到异议之日起10个工作日内完成调查核实。经核实异议成立的，应书面告知申请人和异议人并说明理由；通过申请人补充资料可以解决的，应一并告知。审核通过及公示期满后，镇（街道）住房保障管理部门对公示无异议或者经查证异议不成立的，纳入公共租赁住房保障范围。

（四）申请人对镇（街道）住房保障管理部门最终审核结果有异议的，可向区住房保障管理部门申请复核审查，区住房保障管理部门应当自接到申请之日起10个工作日内完成复核审查，并向申请人书面告知复核审查结果。区住房保障管理部门不定期对镇（街道）住房保障管理部门审核结果进行抽查、复核。

第五章 企业（产业园区）配建项目申请与审核

第四十条 企业（产业园区）配建公共租赁住房项目分为政府投资配建项目及企业筹建项目。保障对象为本园区企业或周边企业职工，解决符合条件的住房困难职工及家庭居住需求。

其中，政府投资配建的企业（产业园区）公共租赁住房项目，运营单位须为镇（街道）住房保障管理部门或项目产权人指定的公有企业。

第四十一条 企业（产业园区）配建项目的保障对象同时符合以下条件的可以申请公共租赁住房：

（一）申请人已与相关企业签订劳动合同；

（二）申请人及共同申请的家庭成员在工作所在镇（街道）内无自有住房，或现自有产权住房人均建筑面积低于15平方米（含15平方米）。

第四十二条 企业（产业园区）配建项目的保障对象申请公共租赁住房应提交以下材料：

（一）公共租赁住房园区申请表；

（二）身份证明（身份证、护照等）；

（三）劳动（聘用）合同（或用工证明）。

身份证明应提供原件供申请单位核对，劳动（聘用）合同提交复印件。

企业（产业园区）配建项目由企业统一承租的，可由企业统一填写《公共租赁住房园区申请表》，附申请人身份信息、劳动（聘用）合同或用工证明。

第四十三条 企业（产业园区）配建的公共租赁住房，由申请单位、项目运营单位对申请材料进行初审，镇（街道）住房保障管理部门进行复审。

申请单位、项目运营单位收齐申请材料进行初审。镇（街道）住房保障管理部门自收到材料之日起15个工作日内完成复审。审核结果应在项目内予以动态公示，公示时间不少于5天。

对公示有异议的组织或个人，应当在公示期内向镇（街道）住房保障管理部门实名书面提出异议，镇（街道）住房保障管理部门应当自接到异议之日起10个工作日内完成调查核实。经审核不通过或异议核实成立的，应书面告知申请人和异议人。

第六章 租赁管理

第四十四条 南海区公共租赁住房审核、配租工作可同步进行。具备条件的项目，可“边审核边分配”，加快分配入住进度。申请人递交申请材料后，经初步审核符合无自有住房条件后，镇（街道）住房保障管理部门或项目运营单位在无轮候人的情况下，即可根据项目实际情况安排申请人入住，同时对申请人的资格进行审核，如最终审核结果不通过的，予以清退。有条件的公共租赁住房项目，探索“提前看房”机制，提前设定、公布每月的开放看房时间，开放部分房源供有申请意向的人群预约看房。

第四十五条 南海区公共租赁住房项目的配租管理方案，由镇（街道）住房保障管理部门、项目运营单位或企业根据本实施细则制订、更新。新建的公共租赁住房项目应在投入运营前60日完成配租管理方案的制定。配租管理方案由镇（街道）住房保障管理部门加具意见，报区住房保障管理部门备案后执行。

第四十六条 镇（街道）住房保障管理部门应在配租管理方案中明确轮候分配规则。轮候时间超过一年的申请人，镇（街道）住房保障管理部门应对申请人及其家庭的收入、住房等情况进行复核。对于不配合住房保障管理部门提交复核材料的申请人，住房保障管理部门以通知、公告等形式进行权利义务告知，申请人自收到告知之日起30日内仍不提交复核资料的，视同放弃保障资格。

第四十七条 公共租赁住房配租由镇（街道）住房保障管理部门、项目运营单位负责组织。程序如下：

（一）区住房保障管理部门在政府网站上公告房源信息，公告内容包括项目名称、地址、套数、总建筑面积、竣工日期等。

（二）审核结果公示期间，镇（街道）住房保障管理部门、项目运营单位可按配租方案进行配租。政府统筹公共租赁住房项目配租结果在佛山市住房保障和房产信息网进行公示；企业（产业园区）配建项目配租结果由项目运营单位在项目内进行公示。

（三）配租后，申请人凭身份证明在规定时间内与镇（街道）住房保障管理部门或项目运营单位签订公共租赁住房租赁合同。租赁合同应采用统一制定的租赁合同示范文本，原则上合同期最长不超过3年。

（四）配租后的住房保障系统信息录入按照“谁配租、谁录入”原则，配租单位在签订公共租赁住房租赁合同后一个月内完成市住房保障系统分配情况录入。

第四十八条 政府统筹的公共租赁住房优先保障南海区户籍住房困难家庭以及特殊困难群体，原则上按照下列顺序实行优先配租：

1. 南海区户籍住房困难家庭中有最低生活保障对象、最低生活保障边缘家庭对象、支出型困难家庭对象，重残人员、特困供养人员的。
2. 具有南海区户籍且年满16周岁、具有完全民事行为能力的孤儿。

（三）南海区户籍最低收入住房困难家庭。

（四）南海区户籍低收入住房困难家庭。

（五）南海区户籍中低收入住房困难家庭。

（六）烈士遗属、因公殉职（牺牲）人员遗属、病故军人遗属、残疾军人、退役军人、现役军人家属。

（七）南海区户籍住房困难家庭中成员全部为60周岁以上（含60周岁）老人或为失独（子女全失）家庭的。

（八）荣获区政府（含区级）以上各级政府表彰的先进工作者、劳动模范、见义勇为等荣誉称号的。

（九）南海区户籍住房困难家庭中有公交司机、环卫工人、消防救援人员、辅警、物业服务从业人员（保安、保洁）、养老服务从业人员、邮政及快递从业人员的。

（十）有2个及以上未成年子女的家庭。

（十一）申请人依时足额缴存住房公积金。

（十二）符合其他政策要求优先保障的人员。

第四十九条 镇（街道）住房保障管理部门根据房源情况，对在同一时段申请的其他符合保障条件的保障对象按南海区户籍其他住房困难家庭，佛山市非南海区户籍新就业无房人员、来南海创新创业的港澳青年，在南海区稳定就业的佛山市非南海区户籍家庭、新市民及其家庭的顺序进行配租。

第五十条 根据租金分档计收原则，各类保障群体的各档租金可在以下范围内浮动，每档次的实际租金标准由镇人民政府（街道办事处）自行确定：

（一）以下保障群体免收租金：南海区户籍住房困难家庭中含有烈士遗属、因公殉职（牺牲）人员遗属、病故军人遗属、残疾军人（1至4级）的。

（二）以下保障群体租金不超过2元/平方米：南海区户籍最低收入住房困难家庭；南海区户籍住房困难家庭中含有残疾军人（5至10级）或参战参核退役人员的；南海区户籍住房困难家庭中含有经区民政部门确认的最低生活保障对象、最低生活保障边缘家庭对象、特困供养人员的。

（三）以下保障群体租金2元/平方米（含）—5元/平方米（含）：南海区户籍低收入住房困难家庭；南海区户籍住房困难家庭中含有退役军人、现役军人家属的。

（四）以下保障群体租金由镇人民政府（街道办事处）按不高于项目政府指导价自行确定：南海区户籍中低收入住房困难家庭；南海区户籍其他住房困难家庭；佛山市非南海区户籍新就业无房人员、来南海创新创业的港澳青年；在南海区稳定就业的佛山市非南海区户籍家庭、新市民及其家庭。

南海区户籍住房困难家庭，在南海区稳定就业的佛山市非南海区户籍家庭、新市民及其家庭中有特殊困难的，经镇人民政府（街道办事处）同意可实行租金减免。

第五十一条 企业（产业园区）配建的公共租赁住房项目租金按不高于项目的政府指导价自行确定。

第五十二条 除不可抗力等情况外，发生下列情形之一，视同申请人放弃公共租赁住房保障资格，可取消轮候登记：

（一）无故未按规定的时间、地点参加选房（抽签）的；

（二）参加选房（抽签）但拒绝接受选定住房的；

（三）已选房（抽签），但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；

（四）签订租赁合同后不入住或放弃租房的；

（五）其他放弃租房资格的情况。

对于特殊人群，镇（街道）可视情况保留其轮候登记，具体规则由镇（街道）住房保障管理部门在配租方案中明确。

第五十三条 承租人在租赁期满后需申请续租的，应在租赁期满前3个月重新提交申请材料，经审核符合条件的签订新的租赁合同。承租人未在规定期限内提交申请材料的视为放弃续租申请，租赁期满后应退出公共租赁住房。

第五十四条 承租人家庭人口、资产等条件发生变化的，应如实反映，向村（居）社区行政服务中心窗口提交书面申请，经镇（街道）住房保障管理部门审核，符合保障条件的继续居住。镇（街道）住房保障管理部门可根据承租人条件变化、房屋房源等情况对其进行住房、租金调整。

第五十五条 承租人不符合保障条件的，应主动向镇（街道）住房保障管理部门申请终止租赁合同。

第五十六条 区、镇（街道）住房保障管理部门不定期对承租人进行资格审查。承租人应根据住房保障管理部门要求在30日内配合提供佐证材料。对不再符合承租条件的，镇（街道）住房保障管理部门应在10个工作日内书面通知当事人并说明理由及要求退租。

承租人应自收到退租通知之日起30日内搬迁，期间租金按原租金标准计收。

第五十七条 承租人退出住房保障的，按照以下程序办理：

（一）提交《佛山市公共租赁住房退房申请表》；

（二）结清租金、水、电、煤气、电视、电信、物业管理及其他应当由承租人承担的相关费用。

第五十八条 承租人在租赁合同期满或终止后，以及租赁期内房产、经济等条件发生变化，不符合公共租赁住房租住条件但暂时无法退房的，经向镇（街道）住房保障管理部门申请并获得批准后，可与镇（街道）住房保障管理部门签订补充协议（范本见附件），可以给予最多6个月过渡期，过渡期内按项目市场租金标准计收租金。

因购买预售商品房但未到交付期暂时无法退房的，可在过渡期届满前1个月向镇（街道）住房保障管理部门提出申请，镇（街道）住房保障管理部门审核后可以给予最多18个月延长期，延长期内租金按项目市场租金标准计收。

过渡期或延长期后无正当理由拒不搬迁的，镇（街道）住房保障管理部门应当责令其搬迁，有权收回公共租赁住房，拒不执行的可依法向人民法院申请强制执行。从逾期未搬迁之日起，租金按照项目市场租金标准的2倍计收。

第五十九条 承租人应按合同约定按时缴纳租金，无正当理由拖欠租金的，镇（街道）住房保障管理部门应予追缴，在拖欠租金次月，发出追缴函。

第七章 物业管理

第六十条 公共租赁住房项目可聘请物业服务企业负责物业管理服务，运营管理服务事项可同时委托物业服务企业或其他中介服务单位。在其他项目中配置部分公共租赁住房的，物业管理服务可直接委托项目的物业服务企业统一负责。

第六十一条 镇（街道）住房保障管理部门可参照公共租赁住房租金分档对承租人分档计收物业管理费。承租人应当遵守社区物业服务相关规定，并按合同约定或相关规定缴纳各项物业管理费用。

第六十二条 公共租赁住房项目运营单位或物业服务企业应向承租人公示物业管理费等收费标准。

第六十三条 承租人应注意房屋使用安全，不得对房屋进行二次装修，不得改变房屋结构和用途。因使用不当或人为因素造成房屋及其设备损坏的，承租人应负责修复并承担相关费用；造成事故的，应承担相应责任。

第八章 档案管理

第六十四条 项目运营单位按照属地管理、“一户一档”、“一套一档”的原则，自申请人签订公共租赁住房租赁合同之日起3个月内对申请人的所有资料进行收集整理、装订归档。

住房保障档案管理工作按照国家住房和城乡建设部《住房保障档案管理办法》《关于佛山市南海区保障性住房档案管理制度的补充通知》有关规定执行。

第六十五条 镇（街道）住房保障管理部门对申请人进行申请审核和定期资格审核时，相关信息应同时录入佛山市住房保障系统。

承租人的家庭人口、资产、住房、租金等变化情况，镇（街道）住房保障管理部门应及时录入佛山市住房保障系统、归档有关资料。

第九章 监督管理

第六十六条 承租人有下列情形之一的，应当按照合同约定支付违约金，镇（街道）住房保障管理部门、项目运营单位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，依法追缴拖欠租金：

（一）无正当理由，连续空置6个月以上的；

（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、抵押公共租赁住房的；

（四）将公共租赁住房用于经营性用途或者改变房屋使用功能的；

（五）因故意或者重大过失，造成公共租赁住房严重毁损的；

（六）资产价值超过规定数额或者经审核不再符合住房保障条件的；

（七）法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

第六十七条 承租人应积极配合审核或监督检查，在规定时限内无正当理由不配合审查或监督检查的，情节严重的，住房保障管理部门可解除合同并收回公共租赁住房。

第六十八条 住房保障对象违反本细则第六十六条规定的，依据《广东省城镇住房保障办法》第四十八条进行处理。

第六十九条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，镇（街道）住房保障管理部门驳回申请，并由区住房保障管理部门依据住建部《公共租赁住房管理办法》第三十五条进行处理。

以欺骗等不正手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由区住房保障管理部门依据住建部《公共租赁住房管理办法》第三十五条进行处理，自驳回申请之日起五年内不予受理其住房保障申请。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十条 有关单位和个人为住房保障申请人出具虚假证明材料的，依据《广东省城镇住房保障办法》第四十七条进行处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十一条 住房保障管理部门的工作人员违反本实施细则规定，玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊或侵害公共租赁住房申请人、承租人合法权益的，追究其行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十二条 区住房保障管理部门和各镇（街道）住房保障管理部门应当公布监督举报电话，受理涉及公共租赁住房工作的举报投诉，并按规定及时予以核实、处理、反馈，同时加强事前、事中、事后全过程监管，构建以信用为基础的新型监管机制。

第十章 附则

第七十三条 本实施细则自2024年2月11日起施行，有效期为五年。原《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区公共租赁住房管理实施细则的通知》（南府〔2020〕18号）同时废止。在本实施细则施行前所签订的租赁合同，按原合同执行至合同届满。

第七十四条 本实施细则由南海区住建水利部门负责解释。

附件：1.公共租赁住房家庭人均收入、家庭资产审核标准

2.南海区住房保障家庭经济收入的说明

3.个人宅基地建房及村股份分红查询证明

4.佛山市南海区公共租赁住房租赁合同补充协议

附件1

公共租赁住房家庭人均收入、家庭资产审核标准

| 保障对象 | | | 家庭收入或资产 | 人均建筑面积 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 南海区户籍住房困难家庭 | | 最低收入住房困难家庭 | 家庭人均收入低于上一年度南海区最低生活保障标准2倍（含）。 | 在佛山市无自有住房，或现自有住房人均建筑面积低于15平方米。 |
| 低收入住房困难家庭 | 家庭人均收入在上一年度南海区最低生活保障标准2倍以上至3倍（含）以下。 |
| 中低收入住房困难家庭 | 家庭人均收入在上一年度南海区最低生活保障标准3倍以上至上一年度南海区城镇居民人均可支配收入（含）以下。 |
| 其他住房困难家庭 | 1.家庭人均收入不高于上一年度南海区城镇居民人均可支配收入。  2．申请人或家庭成员为佛山市内注册资本累计不超过100万元的企业（公司）法定代表人（股东）。  3．申请人或家庭成员佛山市内拥有低于15万元汽车且数量不得超过1台。 |
| 佛山市非南海区户籍新就业无房人员、来南海创新创业的港澳青年 | | | 1.家庭人均收入不高于上一年度南海区城镇居民人均可支配收入。  2．申请人或家庭成员为佛山市内注册资本累计不超过100万元的企业（公司）法定代表人（股东）。  3．申请人或家庭成员在佛山市内拥有汽车的，汽车价值需低于15万元，且数量不得超过1台。 | 在佛山市无自有住房。 |
| 在南海区稳定就业的佛山市非南海区户籍家庭、新市民及其家庭 | | | 在佛山市无自有住房，或现自有住房人均建筑面积低于15平方米。 |
| 备 注 | 1.南海区户籍住房困难家庭人均收入或资产任一标准达到“其他住房困难家庭”的家庭人均收入或资产标准的，均按此档进行审核。  2.自有汽车价值以购车发票为准（每年折旧率为8%，无购车发票的应提供有资质评估机构的车辆评估报告）。 | | | |

附件2

南海区住房保障家庭经济收入的说明

一、应核实并计入家庭收入的项目

家庭收入是指扣除个人按规定缴纳的个人所得税、社会保障性支出及经营成本后的收入，计算周期为申请之日前12个月。主要包括：

（一）工资性收入。包括受雇于单位或个人、从事各种自由职业、兼职、零星劳动得到的全部劳动报酬、奖金、福利、补贴以及其他工资性收入。

（二）经营性收入。指经营收入中扣除经营费用、生产性固定资产折旧和生产税之后得到的净收入。

（三）财产净收入。包括土地征收补偿、房屋拆迁补偿、股份分红、出租房屋和其他资产净收入。佛山市内住宅、商业及停车位，按租赁合同租金或同地段同类型的上一年度房屋租赁市场租金水平计算租金。

（四）转移性收入。包括养老金或退休金、失业保险金、老年人生活津贴、赡养（抚养、扶养）收入、遗属生活补助费等。

（五）其他经区住房保障管理部门认为应计入的家庭收入。

二、可不纳入家庭收入的项目

（一）缴纳的个人所得税、各项社会保障支出、公积金。

（二）困难残疾人生活补贴和重度残疾人护理补贴，孤儿基本生活费，事实无人抚养儿童基本生活补贴，经济困难的高龄、失能等老年人补贴。

（三）义务兵优待金，优抚对象的优待金、生活补贴，见义勇为奖励金等。

（四）政府、社会或个人给予的各类救助金。

（五）在校学生获得的奖学金、助学金、生活津贴、困难补助等。

（六）因工（公）负伤人员的工伤医疗费、护理费、一次性伤残补助金、残疾辅助器具费。

（七）经区住房保障管理部门认定的其他不应计入家庭收入的项目。

如国家、省、市出台的与本通知不一致的，以上级相关政策为准。

三、争议处理方式

若申请人家庭收入情况被住房保障管理部门初步认定为有争议的，申请家庭应补充提交“收入纳税明细查询”明细材料，申请人、共同申请人、非共同申请人均须提交复印件各1份。

注：申请家庭成员通过手机，下载“个人所得税”APP，通过该APP“收入纳税明细查询”功能，查询所属年度收入明细，并将各月份页面截图、打印、签名确认。本科及以下在读学生不须提供。

四、特殊家庭人员收入计算

（一）具有劳动能力的失业（领取失业证的）、无业人员（不能提供有效的工作证明的）在重新就业前，其个人收入按上一年度佛山市企业职工最低工资标准计算。

（二）没有收入来源的残疾人或丧失劳动能力的申请人可分别凭残疾证或二级甲等以上医院出具的无劳动能力医疗诊断证明书，或依据国家、省、市相关规定可以认定为无劳动能力的其他情形，按个人无收入计算。被安置就业的残疾人，个人收入按实际收入计算。

（三）南海区户籍住房困难家庭中含有烈士遗属、因公殉职（牺牲）人员遗属、病故军人遗属、残疾军人（1至10级）、参战参核退役人员、退役军人、现役军人家属的，不受家庭人均收入、汽车、工商注册登记限制。

（四）南海区户籍住房困难家庭中含有重残人员的，不受汽车、工商注册登记限制，按家庭人均收入分档计收租金。

附件3

个人宅基地建房及村股份分红查询证明

及其家庭成员宅基地建房情况：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 身份证号码 | 序号 | 姓名 | 身份证号码 |
| 1 |  |  | 5 |  |  |
| 2 |  |  | 6 |  |  |
| 3 |  |  | 7 |  |  |
| 4 |  |  | 8 |  |  |
| 查 询 结 果 | 1.在本村范围内是否有宅基地建房或拥有农民公寓住房（若有需备注房屋地址和建筑面积） | |  | | |
| 2.在本村范围内是否有未办理《不动产权证书》的自建房（若有需备注房屋地址和建筑面积） | |  | | |
| 3.申请人及其家庭最近一年在本村的股份分红情况。 | |  | | |

申请人签名： 村（居）委会/村民小组盖章：

日期： 经办人签名

附件4

佛山市南海区公共租赁住房租赁合同补充协议

协议编号：

出租人（以下简称甲方）：

地 址：

联系电话：

承租人（以下简称乙方）：

身份证号： 性别：

承租人家庭成员姓名： 、 、 、

固定电话： 手机：

为确保公共租赁住房合理有效利用，保护双方合法权益，甲乙双方在自愿、平等的基础上，经双方协商一致，现订立本补充协议。

一、乙方由于 ，暂时无法退出公共租赁住房，现甲方给予乙方相应过渡期，暂约定过渡期为 年 月 日至 年 月 日，过渡期内该房屋按照建筑面积和项目市场租金价计算租金标准为 元/平方米，月租金总额为人民币 元（大写： 仟 佰 拾 元 角 分）。区住房保障管理部门定期进行项目市场租金评估，项目市场租金具体标准以区住房保障管理部门最新公布的为准。

二、因购买预售商品房但未到交付期暂时无法退房的，可在过渡期届满前1个月向镇（街道）住房保障管理部门提出申请，镇（街道）住房保障管理部门审核后可给予最多18个月延长期，延长期内租金按项目市场租金标准计收。

三、过渡期或延长期后无正当理由拒不搬迁的，镇（街道）住房保障管理部门应当责令其搬迁，有权收回公共租赁住房，拒不执行的可依法向人民法院申请强制执行。从逾期未搬迁之日起，租金按照项目市场租金标准的2倍计收。

四、本协议生效后，即成为原合同不可分割的组成部分，与原合同具有同等的法律效力。

对于原合同到期的，不再另行续签合同。除本协议中明确所作修改的条款之外，原合同其余条款仍然有效。

五、本补充协议一式三份，甲、乙双方及住房保障管理部门各执一份，均具有同等法律效力，自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

甲方负责人、代理人（签名）：

乙方（签名）：

订立日期： 年 月 日

签订地点：佛山市南海区