

NHFG2020012

主动公开

佛山市南海区人民政府文件

南府〔2020〕18号

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

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

现将《佛山市南海区公共租赁住房管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区住房城乡建设和水利局反映（联系电话：86287748）。

佛山市南海区人民政府

2020年6月17日

佛山市南海区公共租赁住房管理实施细则

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》（住建部令〔2012〕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性住房。

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（以下简称“区保障办”）是区住房保障工作的具体实施机构，负责组织实施保障性住房年度计划，配合主管部门做好保障性住房项目的建设管理、配合区级财政部门做好保障性住房保障资金安排和监督实施；负责对全区保障性住房对象的资格审核、公示工作，负责全区保障性住房档案管理工作；指导各镇（街道）及投资单位（或受委托单位）做好保障性住房运营管理工作。

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（街道）政府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实施机构，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（街道）政府应成立本级住房保障工作领导小组，负责

监督管理、决策本镇（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、镇住房保障管理实施机构可通过购买服务方式实施。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，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定期开展公共租赁住房需求调查，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 区住建水利部门按照公共租赁住房建设规划，将拟建项目的选址地点、规划设计方案和配套设施向社会公布并征求公众意见。

第九条 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。

第十条 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。

第十一条 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，区住建水利局会同各镇（街道）向区自然资源分局提出用地需求并纳入年度国有建设用地供应计划。

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。

第十二条 经区政府批准纳入年度建设计划的公共租赁住房项目，可使用国有建设用地。政府使用国有土地投资建设公共租赁住房的，采用划拨方式供应。

第十三条 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审批事项。

第十四条 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。

第十五条 区自然资源分局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。

第十六条 新建公共租赁住房项目应以区民政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、面积、套数”等予以说明。

第十七条 公共租赁住房项目开工建设时，区住建水利部门将项目有关情况，包括公共租赁住房的位置、数量、套型、单套建筑面积、开发建设单位等信息向社会公布。

第十八条 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。

第十九条 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%。

第二十条 公共租赁住房属民用建筑，按照居民用电、用水、用气的标准进行收费。对公共租赁住房项目应创造条件，实现住房一套（户）一表。供水、供电、供气等部门应实行“绕过产权抄表扣费到户”，向最终用户收取费用。

第二十一条 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返租的公共租赁住房项目，在租赁期满后，投资者可申请将房屋使用功能恢复（或变更）与土地使用性质相一致。

公共租赁住房建设单位可以“公共租赁住房在建项目”作抵押向商业银行申请公共租赁住房建设贷款，建设贷款应专项用于公共租赁住房建设，不得挪作他用。

第二十二条 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，具体减免项目由财税部门公布。

第三章 资金管理

第二十三条 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。

第二十四条 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) 当年土地出让收益中按照不低于 10%的比例或按不低于土地出让收入 3%的比例安排资金;

(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。

第二十五条 区、镇(街道)应按照国家财政预算支出和财务制度的有关规定,对租金收入实行收支两条线。

第二十六条 公共租赁住房租金实行政府指导价,指导价应不高于公共租赁住房项目所在地周边房屋租赁市场价的 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 and 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。

第二十七条 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。

第二十八条 由单位组织员工申请的,租金、物管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 申请与审核

第二十九条 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新市民及其家庭。

第三十条 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，共同申请的家庭成员应当与申请人具有法定赡养、抚养、扶养、收养关系。其他家庭成员共同申请的，分配入住后需实际共同居住。家庭成员因就学、服兵役等原因户口迁出本区的，可作为家庭成员共同申请。

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。

申请过程中如遇特殊情况的，需经区住房保障主管部门批准。

第三十一条 南海区同一户籍住房困难家庭三代共同居住的，已婚（离异）二代及其未成年子女可作为一个家庭另外申请。具有本区户籍且年满18周岁的孤儿、家庭内年满30周岁但未满70周岁的单身人士可单独申请。

第三十二条 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) 具有南海区户籍的，原则上在户籍所在镇（街道）申请公共租赁住房。申请人的配偶及其未成年子女必须作为家庭成员共同申请。

(二) 申请时家庭（人均）收入、家庭（人均）可支配收入、家庭（个人）资产等符合政府公布的标准。（见附件《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南海区内无自有住房，或现自有住房人均建筑面积低于 15 平方米（含 15 平方米）。

第三十三条 佛山市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) 申请人具有佛山市户籍或港澳身份证；

(二) 全日制学校毕业未满 30 周岁；

(三) 在南海区无自有住房；

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

(五) 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。

第三十四条 在南海区稳定就业的新市民及其家庭，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。

(二) 申请时家庭（个人）资产等符合政府公布的标准（见附件《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南海区内无自有住房，或现自有住房人均建筑面积低于15平方米（含15平方米）。

(四) 申请人自申请之日起前两年内在本市累计缴纳社会保险费满1年或以上。

镇（街道）房源充足的，经镇（街道）住房保障工作领导小组同意后可放宽对保障对象的条件限制，报区住建水利部门备案。

第三十五条 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新市民及其家庭条件申请。

第三十六条 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。

第三十七条 南海区户籍住房困难家庭应提交以下申请材料：

(一) 佛山市公共租赁住房申请表;

(二) 申请人和共同申请的家庭成员身份证、户口簿、婚姻证明(结婚证、离异或丧偶证明);

(三) 申请人及共同申请的家庭成员自申请之日前 12 个月的收入证明(收入证明含奖金、各类补贴或其他收入); 未就业的提供失业证明; 个体工商户的提供营业执照;

(四) 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, 受到区政府以上各级政府表彰的劳动模范, 公交司机以及环卫工人等提供相关证明;

(五) 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、停车位并已出租的提供租赁合同)。

自行提交的收入证明与个税收入不一致时, 以高收入一方为准。

第三十八条 佛山市户籍新就业无房人员、来南海创新创业的港澳青年, 应提交以下申请材料:

(一) 佛山市公共租赁住房申请表;

(二) 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、停车位并已出租的提供租赁合同);

(三) 身份证、户口簿、毕业证书、劳动(聘用)合同或用工证明、营业执照等。

第三十九条 在南海区稳定就业的新市民及其家庭，应提交以下申请材料：

（一）佛山市公共租赁住房申请表；

（二）申请人的社保证明；

（三）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；

（四）家庭成员的身份证、户口簿；

（五）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、停车位并已出租的提供租赁合同）。

第四十条 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。

第四十一条 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管理系统，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12个工作日内就申请材料的完整性、有效性及申请人家庭收入、

家庭资产、家庭住房状况等是否符合承租公共租赁住房条件进行审查，提出初审意见，完成初审后将申请资料和审核意见提交区住房保障部门。

(三)区住房保障部门自收到初审材料之日起12个工作日内通过佛山市住房保障管理系统查询申请人及其共同申请人的家庭住房、工商、个税、车辆、公积金、民政(低保)、社保等有关情况，提出复审意见。经审核不通过的，应书面告知并说明理由。

(四)区住房保障部门在审核中需要市住建局统一向市民政、公安、市场监督管理、税务、人力资源社会保障、不动产登记、住房公积金管理、残联、流动人口服务管理等部门获取申请人及其家庭成员有关住房、人口、户籍、收入、车辆、财产、残疾证、居住证等情况信息的，需分别于每月5日、15日和25日，将相关人员名单(含姓名和身份证号码)提交市住建局(审核时限以收到市住建局复函之日起五个工作日内完成审核)。

(五)公共租赁住房审核情况在区住房保障网站进行公示。公示期自受理开始至完成整个审批程序期间，公示时间不少于20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)住房保障部门实名举报，镇(街道)住房保障部门应当自接到异议之日起10个工作日内完成调查核实。经初审不通过或公示有异议核实成立的，应书面告知申请人并说明理由。

(六)公共租赁住房申请审核结果应通过区住房保障网站予

以动态公示，公示期不少于5天；对公示的情况有异议的组织和个人，应当在公示期内向区住房保障部门实名举报，区住房保障部门应当自接到异议之日起10个工作日内完成调查核实。对拒不配合审查，经审查不合格或因公示期内有异议，经核实成立的，由区住房保障部门退回申请，并书面说明理由。审核通过及公示期满后，区住房保障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。

第四十二条 企业（产业园区）配建项目分为政府统筹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、新市民。房源充足的，也可面向南海区户籍住房困难家庭等其他保障对象。

第四十三条 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）。

第四十四条 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。

第四十五条 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)保障办进行复审,报区保障办备案。

(一) 申请单位、项目运营单位收齐申请材料进行初审,并自受理之日起在项目内进行公示,公示时间不少于5天。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)住房保障部门实名书面提出异议,镇(街道)住房保障部门应当自接到异议之日起10个工作日内完成调查核实。经审核不通过或公示异议核实成立的,应书面告知举报人并说明理由。

镇(街道)住房保障部门或项目运营单位对审核通过的申请人进行配租,配租结果应在项目内进行公示,公示时间不少于20天。签订租赁合同后一个月内完成市保障性住房管理系统录入,连同审核材料报区保障办备案。

区保障办自收到镇（街道）审核材料5个工作日内提出备案意见，并将备案意见书面反馈镇（街道）住房保障部门。

第四十六条 南海区公共租赁住房审核、配租工作可同步进行（即“边审核边分配”）。申请人递交申请材料后，镇（街道）住房保障管理部门或项目运营单位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，如审核不通过的，予以清退。

第五章 租赁管理

第四十七条 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制订。新建的公共租赁住房项目应在竣工验收前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，报区住建水利部门备案后执行。

第四十八条 镇（街道）住房保障管理部门应制定轮候规则，建立轮候登记册，轮候信息定期报区住建水利部门，并在区政府网站公告。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。

第四十九条 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）区保障办在区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、户型面积、租金标准、物业管理费等。租金标准、物业管理费等有调整的，相关单位应及时报区保障办。

（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由镇（街道）住房保障管理部门、项目运营单位报区保障办在网上进行公示；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。公示时间不少于 20 日。

（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。租赁合同采用“广东省统一印制的公共租赁住房租赁合同示范文本”，可根据实际情况进行修订补充，合同期最长不超过 5 年。

（四）镇（街道）住房保障部门、项目运营单位在签订公共租赁住房租赁合同后一个月内完成市保障性住房管理系统分配情况录入。

第五十条 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，并按收入情况从低到高将保障家庭划分为四类群体（详见附件《公共租赁住房家庭人均收入、家庭资产审核标准》）：

- （一）南海区户籍最低收入住房困难家庭；
- （二）南海区户籍低收入住房困难家庭；
- （三）南海区户籍中低收入住房困难家庭；
- （四）南海区户籍其他住房困难家庭。

镇（街道）住房保障管理部门对在同一时段申请南海区户籍住房困难家庭优先按（一）至（四）顺序进行配租。

第五十一条 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佛山市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新市民及其家庭的顺序进行配租。

第五十二条 在同一时段申请的符合申请条件的家庭中存在以下情况之一的，按照下列顺序实行优先配租：

（一）南海区户籍住房困难家庭中有 60 周岁以上（含 60 周岁）老人、低保对象、危重病人、残疾人员；

（二）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；

（三）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；

（四）环卫工人、公交司机。

第五十三条 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（街道）自行确定：

（一）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）免收租金；

(二) 南海区户籍最低收入住房困难家庭及南海区户籍住房困难家庭中含有残疾军人(5至10级)、参战参核退役人员的,租金不超过2元/平方米;

(三) 南海区户籍低收入住房困难家庭及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,租金2元/平方米(含)一5元/平方米(含);

(四) 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新市民及其家庭租金由各镇(街道)人民政府按不高于项目政府指导价自行确定;

南海区户籍住房困难家庭,在南海区稳定就业的新市民及其家庭中有特殊困难的,经镇(街道)政府同意可实行租金减免。

第五十四条 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。

第五十五条 除不可抗力等情况外,承租人发生下列情形之一累计两次的,视同放弃租赁资格,并在三年内不得申请公共租赁住房。

- (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。

第五十六条 承租人在租赁期满后需续租的，应在租赁期满前3个月内重新提交申请材料，经审核符合条件的签订新的租赁合同。承租人在租赁期满前不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。承租人续租时年满70周岁的，不受第三十一条限制。

第五十七条 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，经区、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。

第五十八条 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。

第五十九条 区保障办定期对承租人进行资格审查。承租人应根据区保障办要求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。

第六十条 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。

镇（街道）住房保障管理部门应在 30 日内向区保障办报送退出情况。

第六十一条 承租人应退出公共租赁住房的，必须限期搬出，期限为一个月，期间租金按原租金标准计收。

承租人不符公共租赁住房租住条件但暂时无法退房的，可给予最多 6 个月过渡期；过渡期内租金按项目市场标准计收。

承租人在租住期间购买预售商品房但未到交付期暂时无法退房的，可与镇（街道）住房保障管理部门签订补充协议（范本见附件 2）。自购买商品当月起 18 个月内为过渡期（按购房合同签订时间计，如购买商品当月至房屋交付使用当月不满 18 个月，则自购买商品当月起至商品房交付使用当月为过渡期），过渡期内按原租金标准收取，过渡期之后的租金按项目市场租金标准计收至商品房交付使用当月。

因开发商延迟交楼或房屋装修原因承租人仍暂时无法退房的，承租人需在过渡期满前 15 天内向镇（街道）保障办或运营单位提交延期交楼证明或装修协议等证明材料，镇（街道）保障办审核后可再给予 6 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，拒不执行的可依法向人民法院申请强制执行，租金按照项目市场租金标准的 2 倍计收。

第六十二条 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；承租人欠租累计超过6个月仍拒不缴纳的，镇（街道）住房保障管理部门有权解除合同并依法通过司法途径予以追缴。

第六章 物业管理

第六十三条 公共租赁住房项目应招聘有资质的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管理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管理企业统一负责。

第六十四条 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服务费用。

第六十五条 公共租赁住房项目运营单位或物业管理企业应向承租人公示物业服务费等收费标准。

第六十六条 承租人应注意房屋使用安全，不得对住房进行二次装修，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。

第七章 档案管理

第六十七条 镇（街道）住房保障管理部门、运营管理单位按照属地管理、“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，一年内移交区保障办。区保障办负责全区档案管理工作。

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。

第六十八条 镇（街道）住房保障管理部门对申请人进行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管理系统。

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管理系统、归档有关资料。

区保障办对信息录入情况进行复核。

第八章 监督管理

第六十九条 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，将

个人征信情况记入南海区全链条信用目录:

- (一) 提供虚假证明材料等欺骗方式取得住房的;
- (二) 无正当理由, 连续空置6个月以上的;
- (三) 无正当理由, 拖欠租金累计6个月以上;
- (四) 擅自互换、出借、转租、抵押公共租赁住房的;
- (五) 将公共租赁住房用于经营性用途或者改变使用功能的;
- (六) 因故意或者重大过失, 造成公共租赁住房严重毁损的;
- (七) 利用公共租赁住房从事违法活动的;
- (八) 资产价值超过规定数额或者经审核不再符合保障条件的;
- (九) 法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

第七十条 承租人在规定时限内无正当理由不配合公共租赁住房资格审查工作, 无正当理由不配合公共租赁住房日常运营管理工作的, 解除合同并收回公共租赁住房。

第七十一条 住房保障对象违反本细则第六十九条规定的, 依据住建部《公共租赁住房管理办法》第三十六条进行处理, 并五年内不再受理其住房保障申请。

第七十二条 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, 申请公共租赁住房的, 由区住建水利部门驳回申请, 并依据住建部《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。

符合条件的申请人有上述违法行为的，由区住建水利部门驳回其申请，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。

第七十三条 有关单位和个人为住房保障申请人出具虚假证明材料的，依据住建部《公共租赁住房管理办法》第三十四条进行处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十四条 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。

第七十五条 区住房保障有关职能部门和各镇（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。

第九章 附则

第七十六条 本实施细则自公布之日起施行，有效期为五年。原《佛山市南海区人民政府关于修订〈佛山市南海区保障性住房管理实施细则〉的通知》（南府〔2016〕41号）、《佛山市南海区人民政府关于对〈佛山市南海区保障性住房管理实施细则〉部分条款进行修改的通知》（南府函〔2017〕75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。

第七十七条 本实施细则由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. 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	人均收入低于上一年度南海区最低生活保障标准 2 倍（含）。	在本区无自有住房，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	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	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人均可支配收入线（含）以下。	
	其他住房困难家庭	1. 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）； 2. 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。	
佛山市新就业无房人员、来南海创新创业的港澳青年		1. 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）； 2. 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。	在本区无自有住房。
在南海区稳定就业的新市民及其家庭			在本区无自有住房，或现自有住房人均建筑面积低于 15 平方米。
备注	<p>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；</p> <p>2. 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；</p> <p>3. 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，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。</p> <p>4. 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。</p>		

申请人家庭资产审核内容

土地房产	现自有的房产——佛山市内住宅、商业及停车位，按租赁合同租金或市场租金作为家庭收入计算。
汽车	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

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，订立本补充协议。

一、乙方于 年 月 日在 购买一套预售商品房，面积 平方米，按购房合同约定交房日期为 年 月 日。乙方在租住保障性住房期间购买预售商品房应退出公共租赁住房，但因商品房未交付使用暂时无法退房，现甲方给予乙方相应过渡期，过渡期为自乙方购买商品房当日起 18 个月内（按购房合同签订时间计，如购买商品房当月至房屋交付使用当月不满 18 个月，则自购买商品房当月起至商品房交付使用当月为过渡期），即 年 月 至 年 月，过渡期内按原租金标准计收

租金。过渡期后该房屋按照建筑面积和项目市场租金价计算，月租金标准为 元/平方米，月租金总额为人民币 元(大写： 仟 佰 拾 元 角 分)。区住房保障主管部门每年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主管部门最新公布的为准。

二、上述过渡期满后，因开发商延迟交楼或因新购商品房装修需要等原因乙方仍暂时无法退房的，乙方需在上述过渡期满前15天内向甲方提交延期交楼证明或装修协议等证明材料，由甲方审核后可以再给予6个月延长期，延长期内按项目市场租金标准计收租金。6个月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，拒不执行的可依法向人民法院申请强制执行，并按照项目市场租金的2倍收取租金。

三、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。

除本协议中明确所作修改的条款之外，原合同的其余部分应完全继续有效。

四、本补充协议一式三份，甲、乙双方及住房保障主管部门各执一份，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）：

乙方（签名）：

法定代表人：

补充协议订立日期： 年 月 日

签订地点：佛山市南海区

