

GZ0220240013

广州市人民政府办公厅文件

穗府办规〔2024〕13号

广州市人民政府办公厅关于印发广州市 公共租赁住房管理办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市公共租赁住房管理办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向市住房城乡建设局反映。

广州市人民政府办公厅
2024年7月26日

广州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，加强公共租赁住房保障，规范住房租赁补贴发放和公共租赁住房建设、运营与使用，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）等要求，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的公共租赁住房保障，是指按照规定的条件通过发放住房租赁补贴、提供公共租赁住房的方式，以解决本市城镇户籍中等偏下收入住房困难家庭为主的住房保障制度。

第三条 本市规划、计划、建设、分配、使用和管理公共租赁住房，发放住房租赁补贴，实施公共租赁住房保障，适用本办法。

第四条 本市公共租赁住房保障应当遵循政府主导、社会参与、适度保障、公开、公平、公正的原则。

第五条 市政府统筹全市公共租赁住房保障工作，对涉及全市公共租赁住房保障的重大事项进行决策、协调和监督。

各区政府负责统筹辖区内公共租赁住房保障的具体实施工作，进一步完善本辖区公共租赁住房保障体制、机制。

第六条 市住房城乡建设局是全市公共租赁住房保障行政

主管部门，负责组织建立和完善公共租赁住房保障体系，拟订全市公共租赁住房保障中长期发展规划和年度计划，负责指导、监督全市公共租赁住房保障工作。

市住房保障办公室（以下称市住房保障部门）是全市公共租赁住房保障工作的具体实施机构，负责公共租赁住房筹集建设、资格审核、住房租赁补贴计发、房屋分配、房屋使用后续监管等工作，指导各区住房保障部门开展公共租赁住房保障相关工作。市、区住房保障部门可以委托市或区属国有住房租赁公司，或者通过政府采购选定的专业化住房租赁经营机构等运营单位，负责公共租赁住房筹集建设、运营服务等工作。

民政部门负责审查核实公共租赁住房保障申请家庭的经济状况；住房保障部门负责审查核实其住房困难状况；发展改革、规划和自然资源、财政、人力资源社会保障、卫生健康、公安、退役军人事务、税务、地方金融管理、审计等政府相关职能部门按照职责分工，协同做好公共租赁住房保障相关工作。

各区住房保障部门负责辖区内公共租赁住房筹集、住房困难状况审查核实、房源配租、房屋使用后续监管以及违规行为查处等工作，会同相关职能部门做好保障资格审核等相关工作，并配合市住房保障部门做好查处骗取市本级公共租赁住房保障违规行为等工作。

各街道办事处（镇人民政府）负责辖区内公共租赁住房保障的申请受理、资格初审等工作。

各区住房保障部门、街道办事处（镇人民政府）相关工作经费纳入市、区两级财政预算。

第二章 规划与建设

第七条 市住房城乡建设局应会同发展改革、规划和自然资源等部门制定公共租赁住房保障中长期发展规划和年度建设计划，报市政府批准后向社会公布。

第八条 公共租赁住房通过新建（含配建）、改建、购买、租赁、接管以及接受捐赠等方式筹集。鼓励采取政府与社会资本合作、政府购买等方式实施公共租赁住房建设。

第九条 公共租赁住房可以集中新建，也可以在普通商品住宅项目或结合城市更新按需配建。具体在全市商品住宅用地供应和城市更新改造实施时，落实公共租赁住房配建任务，并可按照国家和省的政策要求并结合房地产市场情况适时调整。

配建的公共租赁住房建成后根据土地出让合同移交市住房保障部门或其指定单位管理的，应向全市符合公共租赁住房保障条件的家庭供应；移交区住房保障部门管理的，优先面向本区符合公共租赁住房保障条件的家庭供应，有剩余房源的，可面向全市符合公共租赁住房保障条件的家庭供应。配建项目的土地出让合同应当明确公共租赁住房不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记。

第十条 公共租赁住房建设用地纳入土地利用年度计划，所

需新增建设用地计划指标应保尽保、实报实销。依法收回的闲置用地，应优先安排用于公共租赁住房建设。

第十一条 政府投资建设的公共租赁住房用地，采取划拨方式供应。公共租赁住房项目配套的经营性设施，按本市相关规定征收土地出让金。

第十二条 公共租赁住房以满足基本居住需求为原则。新建的成套公共租赁住房，要综合考虑住宅使用功能与空间组合、居住人口等要素，合理确定套型比例和结构，单套建筑面积一般控制在 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，人均住房建筑面积不低于 5 平方米。

第十三条 公共租赁住房项目近期建设实施规划(或项目建议书)、可行性研究报告应当按照国家、省、市有关规定进行编制，充分论证项目建设的必要性和可行性。为完善公共租赁住房周边配套，鼓励公共租赁住房与周边配套市政公用设施整体立项、同步实施。

第十四条 对于独立建设的公共租赁住房建设项目，需符合国家对社会生活环境噪声标准的规定，在控制建筑密度，保证日照、通风、消防和绿地率的前提下，可按照本市保障性住房规划审批有关容积率规定的上限执行。

公共租赁住房项目设计必须按规划要求配置足够的配套公共服务设施和市政公用设施，配套公共服务设施比例应不小于住

住宅建筑面积的 11%，其中，商业服务设施比例应按不大于住宅建筑面积的 5%进行设置。

公共租赁住房项目可根据居住人群特征与生活需求，适当增加配置医疗卫生和养老设施。

第十五条 纳入年度建设计划的公共租赁住房项目，按程序纳入市重点项目管理，加快办理各项审批手续。

第十六条 公共租赁住房工程严格按国家、省、市有关建筑工程质量安全标准规范和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。工程项目实行分户验收制度和质量终身负责制。建设单位须在建筑物明显部位设置质量责任永久性标牌，接受社会监督。

第十七条 公共租赁住房项目的住宅部分应按幢整体确权，由不动产登记部门在不动产权证上注明权利性质为“公共租赁住房”字样，备注“不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记。属于企业所有的公共租赁住房可以依法整体（整幢）抵押、整体（整幢）转让，但不得改变其公共租赁住房性质”。

配套经营性设施可以独立登记，可以依法转让、出租。

第十八条 市、区人民政府应当建立与公共租赁住房保障需求相适应的资金保障机制。

公共租赁住房保障资金可以按下列渠道筹集：

- （一）中央和省安排的专项补助资金；
- （二）市、区财政年度预算安排资金；

(三) 每年从土地出让净收益提取不低于 10% 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) 可以纳入的其他资金。

第十九条 充分利用现有资源, 组织开展金融创新试点, 探索通过公共租赁住房股权信托基金、发行债券、社保基金等渠道, 筹措各类中长期低息贷款等用于公共租赁住房融资保障工作。

第二十条 公共租赁住房建设按照国家现行有关规定免收各项行政事业性收费和政府性基金; 依法落实国家现行有效的税收优惠政策。

第三章 申请与准入

第二十一条 城镇户籍中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房保障的, 原则上以家庭为单位申请。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, 其他符合条件的家庭成员为共同申请人。申请人、共同申请人相互之间应当具有法定赡养、抚养、扶养、监护关系并共同居住生活。申请人、共同申请人及其配偶、未成年子女的住房情况和经济状况列入申请家庭住房、家庭收入、家庭财产的计算范围。

具有完全民事行为能力, 且年满 30 周岁的单身申请人可独立申请; 年满 16 周岁的孤儿, 具有完全民事行为能力的, 也可以独立申请。家庭成员均不具有完全民事行为能力的, 可由其法

定监护人代为申请，通过发放租赁补贴方式予以保障。

第二十二条 申请公共租赁住房保障应当同时符合下列条件：

（一）申请人及共同申请人应当具有本市城镇户籍，并在本市工作或居住，但以下两种情况除外：

1. 申请人配偶及未成年子女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；

2. 户籍因就学、服兵役等原因迁出本市的，可以作为共同申请人。

（二）申请家庭申请之月前 12 个月家庭收入、家庭财产符合政府公布的标准。申请家庭所有成员均年满 60 周岁的，家庭收入、家庭财产标准可适当放宽。收入标准实行动态调整，由市住房城乡建设局根据本市经济社会发展水平和住房价格水平，参照城镇居民人均可支配收入的一定比例确定，报市政府批准后公布执行。

（三）申请家庭在本市无自有产权住房，或现自有产权住房人均建筑面积低于 15 平方米（或人均居住面积低于 10 平方米，下同）；租住的直管房住宅、单位公房人均建筑面积低于 15 平方米。

（四）申请家庭未享受购买配售型保障性住房、共有产权住房、安居房、经济适用住房、拆迁安置新社区住房、落实侨房政策专用房等购房优惠政策。

第二十三条 以下情形不纳入家庭收入和家庭财产计算范围：

（一）民政部门认定最低生活保障家庭时，不计入其家庭收入的情形，以及优抚对象的抚恤金（一次性抚恤金）、补助金、优待金（含义务兵家庭）、慰问金、护理费，自主就业退役士兵一次性经济补助金，住房保障部门发放的住房租赁补贴等；

（二）位于本市的自有产权住房；

（三）相关法律、法规、规章、规范性文件规定或经市政府批准的其他情形。

第二十四条 符合以下情形的本市住房或住房份额，其面积纳入申请家庭自有产权住房面积核定范围：

（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）已签订拆迁安置协议但未回迁的住房；

（四）其他实际取得的住房。

第二十五条 公共租赁住房保障的申请、审核程序如下：

（一）申请。申请人可登录指定网站线上申请，或到户籍所在地街道办事处（镇人民政府）线下申请，选择领取住房租赁补贴或轮候公共租赁住房，申报收入、财产、住房以及婚姻状况等基本情况，并签订履行住房保障权利义务承诺书。申请人应当对申报信息的真实性、完整性负责。

（二）初审。申请人户籍所在地街道办事处（镇人民政府）

按规定进行初审。经初审通过的，街道办事处（镇人民政府）将审核意见提交区住房保障部门，同时将申请家庭的家庭经济状况核对信息推送至民政部门（核对机构），由其对申请家庭的收入财产进行核对。经初审不通过的，应书面告知申请人并说明理由。申请家庭对初审结果有异议的，可按规定提出异议申诉。

（三）复审。区民政部门根据家庭经济状况核对结果向区住房保障部门出具家庭收入、家庭财产具体金额的审核结果；区住房保障部门核查申请家庭的住房困难情况，并汇总区民政部门意见后，出具是否符合公共租赁住房保障条件的复审意见。不符合条件的，应书面告知申请人并说明理由。申请家庭对复审结果有异议的，可按规定提出异议申诉。

（四）公示。区住房保障部门将复审符合条件的申请家庭情况，提交至市住房城乡建设局网站进行公示，并在申请人户籍所在街道办事处（镇人民政府）办公场所同步公示，公示时间为20日。

（五）异议复核。对公示情况有异议的组织和个人，可以在公示期内向区住房保障部门提出异议。区住房保障部门应当会同有关部门按规定完成调查核实，出具异议复核意见。经核实异议成立的，应书面告知申请人并说明理由。

（六）公告。经公示无异议或经复核异议不成立的，区住房保障部门应当将申请家庭名单提交至市住房城乡建设局网站进行公告。

具体申请审查实施细则由市住房城乡建设局另行制订并公布。

第四章 住房租赁补贴与配租

第二十六条 住房租赁补贴标准按照人均保障建筑面积、家庭人口、补贴标准、收入水平、区域等因素确定，并实行动态化管理，由市住房城乡建设局根据本市经济社会发展水平、保障对象收入层次以及市场租金水平等因素进行调整，报市政府批准后向社会公布。

第二十七条 住房租赁补贴期限为5年。区住房保障部门对领取住房租赁补贴的对象应当发放住房租赁补贴通知书。通知书应载明住房租赁补贴标准、补贴期限、补贴发放起止时间、补贴对象权利义务等内容。

下列停止发放住房租赁补贴情形应当在通知书中列明：

（一）已承租直管房住宅或单位公房的保障对象，在领取住房租赁补贴后未在3个月内向所有权人退回原租住的直管房住宅或单位公房的；

（二）在领取住房租赁补贴期间，承租直管房住宅、单位公房的；

（三）依法应当停止发放住房租赁补贴的其他情形。

市住房保障部门应每月将住房租赁补贴存入保障对象提供的社会保障卡账号。

第二十八条 选择领取住房租赁补贴的，自公告次月起领取；选择轮候公共租赁住房的，自公告之日起进入轮候程序，其中符合轮候期间领取住房租赁补贴的，可自公告次月起领取住房租赁补贴，至公共租赁住房入住通知书要求办理入住时间的次月为止。

第二十九条 公共租赁住房实行集中分配和常态分配。市住房保障部门对经审核取得公共租赁住房轮候资格的申请家庭实行轮候管理，具体轮候配租细则由市住房城乡建设局另行制订并公布。

申请家庭只限申请承租 1 套公共租赁住房。配租房型应与申请家庭保障人数相对应。

第三十条 公共租赁住房的租金以单套建筑面积计算，租金标准应当根据市场租金水平，结合保障对象困难程度、支付能力等因素分类依法确定，由市住房城乡建设局、区住房保障部门报同级人民政府批准后执行。

承租政府建设筹集的公共租赁住房的户籍家庭，按照家庭收入情况，实行差别化租金。法律、法规、规章或规范性文件明确可享受租金优惠政策的对象按优惠租金标准计租。经民政部门认定为低保家庭、最低生活保障边缘家庭、特困人员的孤寡老人免交租金。

廉租住房并入公共租赁住房管理的租金计收另有规定的，从其规定。

第三十一条 公共租赁住房租赁合同期限为 5 年。租赁期满符合条件的保障对象可以申请续租。租赁合同应载明房屋的基本情况、租金标准、租金收取方式、租赁期限、物业服务费的承担、履约保证金、合同解除情形、违约责任、双方权利义务等内容。

下列合同解除情形应当在租赁合同中列明：

（一）在公共租赁住房内或楼宇公共部位存放法律禁止存放的易燃、易爆、剧毒、放射性物品等危害公共安全物品，经住房保障部门提醒后未及时整改的；

（二）已承租直管房住宅或单位公房的家庭，在入住公共租赁住房后，未在 1 个月内退回原租住的直管房住宅或单位公房的；

（三）在承租公共租赁住房后，又再承租直管房住宅、单位公房的；

（四）依法应当解除合同的其他情形。

承租人应自收到解除合同或终止合同通知之日起 1 个月内结清有关费用，并按照《广东省城镇住房保障办法》第三十五条等相关规定，退出公共租赁住房保障。

第三十二条 政府建设筹集的公共租赁住房租金收入按照政府非税收入管理的规定上缴同级财政，实行收支两条线管理。

第三十三条 公共租赁住房小区物业管理由物业服务企业承担，按照不高于政府指导价向承租人收取物业管理费。政府投资建设的公共租赁住房由市、区住房保障部门或运营单位按规定

选聘物业服务企业。政府通过其他渠道筹集的公共租赁住房纳入所在项目物业管理范围，共享物业管理区域范围内的公共服务和配套设施。

第五章 保障期管理、期满审查与退出

第三十四条 享受公共租赁住房保障期间，保障对象的家庭收入、财产、住房、人员结构和婚育状况发生变化影响到公共租赁住房保障资格和标准的，保障对象应当自变动发生之日起1个月内向户籍所在地街道办事处（镇人民政府）申报。经审核后，符合公共租赁住房保障条件的，可按相应的保障标准继续享受公共租赁住房保障；不符合公共租赁住房保障条件的，按规定退出公共租赁住房保障。

共同申请的家庭成员年满18周岁，有独立生活需要的，可向户籍所在地街道办事处（镇人民政府）申请单独退出公共租赁住房保障，其他家庭成员按照本条前款规定，经审核后，按对应的保障标准享受或者退出公共租赁住房保障。

第三十五条 保障对象需要继续申请公共租赁住房保障的，须在保障期限届满3个月前提交申请，进行资格期满审查。期满审查的相关流程参照本办法第二十五条相关规定执行。

经期满审查仍符合公共租赁住房保障条件的，自期限届满次月起按对应的保障标准调整住房租赁补贴或续签公共租赁住房

租赁合同。

第三十六条 保障对象按期提交期满审查资料的，如保障期限届满之日未完成期满审查，保障期限届满日之后的审查期间（以下简称期满后审查）停止发放住房租赁补贴，承租公共租赁住房的按公布的同期公共租赁住房租金标准计租，不给予租金减免。

经期满审核仍符合公共租赁住房保障条件的，自期限届满次月起按对应的保障标准调整住房租赁补贴或续签租赁合同，并补发期满后审查期间的住房租赁补贴，期满后审查期间多缴交的租金用于抵扣后续的租金；不符合条件的，按规定退出公共租赁住房保障。

第三十七条 保障对象未按期提交申报材料进行资格期满审查的（不可抗力除外），自保障期限届满之日起，领取住房租赁补贴的，停止对其发放住房租赁补贴；承租公共租赁住房的，承租人应在1个月内结清有关费用，并按照《广东省城镇住房保障办法》第三十五条等相关规定，退出公共租赁住房保障。

保障对象可在保障期满之日起3个月内补交期满审查资料，经审核仍符合公共租赁住房保障条件的，从审核通过次月起按对应的保障标准享受公共租赁住房保障，停发的住房租赁补贴不予补发。经审核不再符合公共租赁住房保障条件的，按规定退出公共租赁住房保障。

第三十八条 已取得公共租赁住房保障资格的保障对象应

当配合住房保障等相关职能部门依法开展的核查、检查等工作，并自收到相关职能部门要求补充提交相关资料的书面通知之日起 10 个工作日内，提交相关资料。

第三十九条 住房保障部门应当定期核查保障对象的有关情况，对于不再符合保障条件的，由市住房城乡建设局结合国家和省的有关规定，以及住房保障工作的实际情况，细化公共租赁住房保障退出机制，探索实施柔性退出管理。

第四十条 承租公共租赁住房的家庭，在期满审查完成后，应当自收到公共租赁住房期满审查结果通知之日起，1 个月内完成租赁合同的续签工作。

第六章 社会力量参与

第四十一条 政府鼓励用人单位等社会力量通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等方式参与公共租赁住房建设、运营和管理。

社会力量投资的公共租赁住房，应纳入全市住房保障中长期规划或年度计划。按照国家有关规定享受税收优惠政策，免收各种行政事业性收费和政府性基金。

第四十二条 公益类事业单位投资建设公共租赁住房的，在取得投资部门立项以及市住房城乡建设局同意列入保障性住房建设计划的批文后，其建设用地可采取划拨方式供应。其他方式

投资建设公共租赁住房，属于利用符合城市规划的自有建设用地的，在取得投资部门立项以及市住房城乡建设局同意列入保障性住房建设计划的批文后，可采取协议出让方式取得建设用地使用权；需使用新增建设用地的，应以招拍挂公开出让方式供应建设用地使用权。

第四十三条 用人单位投资的公共租赁住房，原则上向本单位无房职工供应，具体的准入条件和分配方案由用人单位制订，经工会或职代会同意后，报送所在区住房保障部门；有剩余房源的，可向其他符合本市公共租赁住房保障条件的对象供应。

其他社会力量投资的公共租赁住房，主要向公共租赁住房轮候对象供应，具体的分配方案由公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位确定，报送所在区住房保障部门。

社会力量投资的公共租赁住房，分配结果报送所在区住房保障部门。

第四十四条 社会力量投资的公共租赁住房，租金标准不得高于政府公布的本地区公共租赁住房租金标准上限。具体租金标准由公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位确定，报所在区住房保障部门后实施。

第四十五条 社会力量投资的公共租赁住房，租金收入归公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位所有，维修养护费用由所有权人或者其委托的运营单位承担。

社会力量投资的公共租赁住房由其所有权人或者其委托的

运营单位自行管理，并受所在区住房保障部门监督。

第七章 监督与责任

第四十六条 市住房保障部门应当会同相关部门建立健全公共租赁住房管理信息系统，整合房屋管理、不动产登记、公安、教育、民政、社保、计生和社区等的信息资源，完善住房和保障对象档案。

第四十七条 市、区住房保障部门应当通过定期核查、不定期检查、入户调查、信函索证等方式，加强公共租赁住房保障资格监管和住房使用情况巡查。

因处理投诉、举报以及抽查等工作需要，或保障对象不主动办理家庭情况变更申报、不主动参加期满审查的，住房保障部门可会同民政部门针对特定保障对象主动开展核查工作。

第四十八条 市、区住房保障部门应当通过本部门政府网站、新闻发布会以及报刊、广播、电视等便于公众知晓的方式向社会公开公共租赁住房年度建设计划、完成情况、分配政策、分配对象、分配房源、分配程序、分配过程、分配结果和退出情况等信息。

市、区住房保障部门、民政部门及街道办事处(镇人民政府)及其委托的运营单位的工作人员对在公共租赁住房保障工作中知悉的公民个人信息，除按照规定予以公开的信息外，应当予以保密。

第四十九条 公共租赁住房运营单位应当按照有关规定、委托、合同约定开展工作，并接受市、区住房保障部门的指导和监督。运营单位发生违法违规行为的，依法追究其相关法律责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第五十条 经查实，申请家庭有下列情形之一的，按照《广东省城镇住房保障办法》第四十五条、第四十六条等规定处理：

（一）不如实填报有关申请表的；

（二）提供虚假证明等材料的；

（三）拒不配合核查人口、户籍、年龄、婚姻、收入、财产和住房等家庭情况工作，经查实属于隐瞒或者虚报人口、户籍、年龄、婚姻、收入、财产和住房等状况的；

（四）法律、法规等规定的其他情形。

第五十一条 公民、法人或其他组织有权对违反公共租赁住房保障规定的行为进行举报、投诉，市、区住房保障部门和其他有关部门或运营单位应当依法及时处理，并将处理情况反馈给举报人或投诉人。

公共租赁住房保障对象对公共租赁住房工作中的行政管理行为有异议的，可以向有关部门投诉、申诉，或依法申请行政复议、提起行政诉讼。

第五十二条 政府相关职能部门和街道办事处（镇人民政府）工作人员在规划、计划、资格审核、房源筹集、配租和监督管理等工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿等

违规违法行为的，依法追究其相关法律责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第五十三条 在普通商品住宅项目及城市更新项目中配套建设公共租赁住房的土地使用权受让人未按监管协议书约定进行同步建设、同步交付公共租赁住房或擅自改变公共租赁住房位置、面积、户型和设计的，按照监管协议书的约定依法追究其违约责任。

第八章 附则

第五十四条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

公开方式：主动公开

抄送：省政府办公厅，市委各部委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，市工商联，各人民团体，各新闻单位。

广州市人民政府办公厅秘书处

2024年7月29日印发
