

佛山市高明区保障性公共租赁住房 管理实施细则 (听证稿)

第一章 总 则

第一条 为建立健全住房保障制度，多渠道逐步解决中低收入家庭住房困难，促进住房保障体系健康发展，根据《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)文件精神，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本细则所称保障性公共租赁住房(以下简称公共租赁住房)是指政府主导投资、建设和管理，或政府提供政策支持、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 本细则适用于本区行政区域内公共租赁住房的规划、建设、分配和管理。

第四条 公共租赁住房分配和管理应当遵循公开、公平、公正的原则，实行严格的准入和退出机制。

第五条 解决本区户籍居民的住房困难是人民政府的重要职责。区政府优先解决本区户籍中低收入家庭住房困难，并根据经济社会发展状况和财政承受能力，逐步扩大保障范围和提高保障标准。

第六条 区政府成立本级住房保障工作领导小组，负责组织、协调和领导本级公共租赁住房的规划、建设、审核、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，做好住房保障工作。

区住房城乡建设和水利局是公共租赁住房管理工作的行政主管部门，建立住建水利、民政、公安、市场监管、税务、人力资源社会保障、不动产登记、公积金管理、流管等部门信息共享机制，切实做好本区公共租赁住房对象准入和退出资格审核，确保公共租赁住房公平分配。

区国资局下属沧江物业服务中心负责政府投资建设区级公共租赁住房的合同签订、租金收取、物业管理等日常管理工作。

第七条 各镇政府、街道办事处设立住房保障管理实施机构，配备相应的工作人员，从事公共租赁住房需求调查、建设、申请受理、审核、公示轮候等准入和退出管理工作。

第二章 规划和建设管理

第八条 区住房城乡建设和水利局会同相关职能部门，按照上级部署，结合本区实际，制定我区公共租赁住房年度建设计划。

公共租赁住房的年度建设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。

第九条 区政府根据住房保障需求建立土地储备制度，保障用地供应并落实具体地块。公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，并优先重点保障。

佛山市自然资源局高明分局应当根据公共租赁住房年度计划，将公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，优先安排用于公共租赁住房建设用地。佛山市自然资源局高明分局在编制年度土地供应计划时，应与区住房城乡建设和水利局等部门衔接，落实公共租赁住房建设计划所需用地。

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使用权可采取出让、租赁、作价入股等方式有偿使用。

城乡规划部门在编制城乡规划时，应与公共租赁住房规划相衔接，并按有关要求落实居住用地的规划公共设施配套要求。

第十条 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”的原则，并在不动产权证上载明公共租赁住房性质，公共租赁住房投资者的权益可以依法整体转让，不得分拆转让，不得转变用途，改变房屋性质；转让后受让人应持相关材料到区住房城乡建设和水利局备案并签订相关监管协议。

第十一条 公共租赁住房建设按规定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，并落实建设、购买、运营等环节的税收优惠政策。

第十二条 公共租赁住房来源及保障对象

(一) 公共租赁住房来源包括：

1. 政府投资建设、购买、租赁、依法收回、回购、没收的住房；

2. 普通商品住房项目中按一定比例配建的保障性住房；
3. 在符合城乡规划前提下，经区政府批准并办理有关手续，企事业单位利用自有土地投资建设的保障性住房；
4. 各类产业园区建设及升级改造中，集中配套建设的职工公寓和集体宿舍；
5. 政府和企业建设的公寓；
6. 企业或其他组织按照与政府约定建设的住房；
7. 棚户区改造或“三旧”改造中配建的保障性住房；
8. 村镇集体经济合作组织建设的租赁住房；
9. 社会捐赠给政府的住房；
10. 其他途径筹集的住房。

（二）不同的房源适应的保障对象：

我区公共租赁住房按运营方式分为政府统筹项目和企业（园区）配建项目。政府统筹的公共租赁住房主要面向本区户籍住房困难家庭、在本区稳定就业的新市民及其家庭、佛山市户籍新就业无房人员出租；企业在园区、厂区配建的公共租赁住房则面向本园区企业或周边园区企业工人出租。

第十三条 为确保公共租赁住房建设任务落实，区政府应当建立与本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。政府投资的公共租赁住房建设资金要实行专项管理，专款专用，依法接受审计、监察部门的监督。

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国库，实行收支两条线管理。

公共租赁住房建设资金的筹集渠道主要包括：

- (一)上级安排的专项补助资金；
- (二)区、镇（街道）财政年度预算安排资金；
- (三)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；
- (四)土地出让净收益中按照不低于10%比例或按不低于土地出让收入3%的比例安排的资金；
- (五)公共租赁住房及其配套设施租金收益；
- (六)利用商业贷款筹集资金；
- (七)企业投入的自有资金；
- (八)村镇集体经济合作组织投入资金；
- (九)依照国家规定发行企业专项债券；
- (十)社会捐赠资金；
- (十一)经政府批准可纳入保障性住房的其他资金。

第十四条 公共租赁住房的建设要严格执行国家相关工程标准和技术规范，对纳入绿色建筑范围的要执行绿色建筑标准，并遵循环保、节能、经济实用的原则完成室内装饰装修。

合理确定公共租赁住房项目建筑面积、套型结构、室内装修标准和相应配套设施。单套建筑面积原则上控制在60平方米以内。

公共租赁住房应根据实际要求，设计单间、一居室和两居室等不同户型和面积标准的住房。

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规定，人均住房建筑面积不得少于5平方米。

第三章 申请与审核

第十五条 公共租赁住房实行自愿申请、严格审核、广泛公示、轮候解决的制度。

第十六条 本区公共租赁住房申请条件实行动态化管理，区住房城乡建设和水利局根据本区经济社会发展水平、住房价格水平和公共租赁住房房源情况进行调整，报区住房保障工作领导小组同意后向社会公布执行。

政府统筹项目

第十七条 政府统筹的公共租赁住房保障对象为：

- (一) 本区户籍住房困难家庭；
- (二) 在本区稳定就业的新市民及其家庭；
- (三) 佛山市户籍新就业无房人员。

第一节 申请条件

第十八条 公共租赁住房以家庭为单位申请，每个家庭确定1名具有完全民事行为能力的申请人，其他家庭成员为共同申请人，共同申请的家庭成员应当与申请人具有法定赡养、抚养、收养、扶养关系。共同申请的家庭成员，分配入住后应与申请人实际共同居住。申请人不具备完全民事行为能力的，应由其监护人

代理申请，监护人应履行代为参与抽签选房、代为签订公共租赁住房租赁合同、代为缴纳租金等责任。

三代共同居住家庭的已婚（离异）二代及其子女可视为一个家庭，单独申请；家庭内年满30周岁以上的单身人士可单独申请；年满70周岁以上的老人需与其子女共同申请；年满18岁的孤儿，可独立申请。

第十九条 本区户籍住房困难家庭，同时符合下列条件的可以申请公共租赁住房：

（一）申请人具有本区户籍并在本区居住，家庭成员因就学、服兵役等原因迁出本区或申请人的父母、配偶、子女非本区户籍的，可作为共同申请人；

（二）申请人家庭人均可支配收入低于上一年度本区城镇居民人均可支配收入（申请人及共同申请的家庭成员均已达到退休年龄且无子女的，可放宽到低于上一年度本区城镇居民人均可支配收入的1.5倍）；

（三）申请人家庭成员在本市没有自有住房或虽有自有住房，但人均住房建筑面积在15平方米以下（含15平方米）；

（四）申请人家庭成员没购有10万元人民币以上的机动车辆（以购车发票为准）且购车数量不超过1台；

（五）申请人家庭成员没有成立注册资本超过5万元人民币的公司。

申请人为农村户籍的（含城中村），除符合上述条件外，还

须在本区未享受过宅基地政策，但经查实唯一宅基地上无住房或住房属危房的，可以申请公共租赁住房。

第二十条 在本区稳定就业的新市民及其家庭，同时符合下列条件的可以申请公共租赁住房：

- (一)申请人在本区工作，持有本区居住证；
- (二)申请人在申请之日前连续按月缴纳社会保险费满2年；
- (三)申请人家庭人均可支配收入低于上一年度本区城镇居民人均可支配收入；
- (四)申请人家庭成员在本市没有自有住房或虽有自有住房，但人均住房建筑面积在15平方米以下（含15平方米）；
- (五)申请人家庭成员没购有10万元人民币以上的机动车辆（以购车发票为准）且购车数量不超过1台；
- (六)申请人家庭成员没有成立注册资本超过5万元人民币的公司。

第二十一条 佛山市户籍新就业无房人员，同时符合下列条件的可以申请公共租赁住房：

- (一)申请人具有佛山市户籍；
- (二)全日制学校毕业未满7年；
- (三)在佛山市无自有住房；
- (四)申请人家庭成员没购有10万元人民币以上的机动车辆（以购车发票为准）且购车数量不超过1台；
- (五)申请人家庭成员没有成立注册资本超过5万元人民币

的公司；

(六)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。

第二节 申请材料

第二十二条 本区户籍住房困难家庭：

(一)佛山市高明区公共租赁住房申请表；

(二)申请人本人和共同申请的家庭成员户口簿、身份证件、婚姻状况材料；

(三)申请人本人和共同申请的家庭成员自申请之日起前12个月的收入材料（收入含工资、奖金、各类补贴及其他收入），以及申请之日前12个月的个人所得税完税材料（含纳税清单）；

(四)申请人本人和家庭成员的住房（房产证）、车辆（购车发票）、营业执照和其他财产状况材料；

(五)诚信承诺书；

(六)申请人家庭属于区民政局核定的低保家庭，提供低保证。申请人家庭成员中有危重病人、残疾人员、60周岁以上（含60周岁）老人、公交司机、环卫工人的；属烈士遗属、优抚对象、移交政府安置的军队离退休(职)人员、转业复员军人、孤老家庭的；受到区政府以上各级政府表彰的先进工作者、劳动模范、见义勇为荣誉称号等符合加分条件的，提供相关材料；

(七)住房保障部门规定需要提交的其他材料。

第二十三条 在本区稳定就业的新市民及其家庭：

- (一)佛山市高明区公共租赁住房申请表；
- (二)申请人申请之日前2年的社保缴纳材料；
- (三)申请人本人和共同申请的家庭成员户口簿、身份证件、居住证、婚姻状况材料；
- (四)申请人本人和共同申请的家庭成员自申请之日起前12个月的收入材料（收入含工资、奖金、各类补贴及其他收入），以及申请之日前12个月的个人所得税完税材料（含纳税清单）；
- (五)申请人本人和家庭成员的住房（房产证）、车辆（购车发票）、营业执照和其他财产状况材料；
- (六)诚信承诺书；
- (七)申请人家庭属于区民政局核定的低保家庭，提供低保证。申请人家庭成员中有危重病人、残疾人员、60周岁以上（含60周岁）老人、公交司机、环卫工人的；属烈士遗属、优抚对象、移交政府安置的军队离退休(职)人员、转业复员军人、孤老家庭的；受到区政府以上各级政府表彰的先进工作者、劳动模范、见义勇为荣誉称号等符合加分条件的，提供相关材料；
- (八)住房保障部门规定需要提交的其他材料。

第二十四条 佛山市户籍新就业无房人员：

- (一)佛山市高明区公共租赁住房申请表；
- (二)身份证件、户口簿、婚姻证明、毕业证书、劳动（聘用）合同、营业执照；

(三) 申请人本人和家庭成员的住房（房产证）、车辆（购车发票）和其他财产状况材料；

(四) 住房保障部门规定需要提交的其他材料。

申请人提供的申请材料应真实、完整、有效，并对提供材料的真实性负责。

第三节 审核程序

第二十五条 本区户籍住房困难家庭将申请资料提交户籍所在地村委会或居委会办理申请；在本区稳定就业的新市民及其家庭将申请资料提交流管服务站办理申请；佛山市户籍新就业无房人员将申请资料提交就业所在地村委会或居委会办理申请。

第二十六条 本区户籍住房困难家庭、在本区稳定就业的新市民家庭、佛山市新就业无房人员申请公共租赁住房实行全年工作日受理，审批程序如下：

(一)各村委会、居委会、流管服务站自受理申请之日起3个工作日内，将申请人及其家庭成员相关信息全面录入市住房保障信息系统，并连同申请材料一并报送镇（街道）住建部门。

(二)镇（街道）住建部门自收到有关材料之日起12个工作日内对申请材料的完整性、有效性及申请人家庭收入、家庭财产、家庭住房状况是否符合承租公共租赁住房条件进行审查，提出初审意见，并自受理之日起进行公示，公示期为初审开始至完成整个审批程序期间，公示时间不少于20天。初审完成后，镇（街道）住建部门将审核意见和申请人的申请材料一并报送区住房城乡

建设和水利局。

(三)不动产、民政、公安、市场监管、税务、人力资源社会保障、公积金管理、流管等部门对申请人的家庭住房、人口、户籍、收入、车辆、财产、居住证等有关情况出具审核证明，并在收到区住房城乡建设和水利局转交的申请人及其家庭成员名单等资料之日起10个工作日内反馈给区住房城乡建设和水利局。其中：

区不动产登记部门提供申请人及其家庭成员房产信息、农村宅基地信息；

区民政部门提供申请人及其家庭成员婚姻登记、低保、特困供养人员、收入等信息；

区公安部门提供申请人及其家庭成员车辆、户籍登记信息；

区税务部门提供申请人及其家庭成员申请之月前12个月个人所得税报税、完税信息；

区人力资源和社会保障部门提供申请人及其家庭成员社保缴纳及退休金领取信息；

区市场监管部门提供申请人及其家庭成员的工商登记信息；

区公积金管理部门提供申请人及其家庭成员公积金缴纳信息；

区流管部门提供流动人口登记和居住证信息。

(四)区住房城乡建设和水利局在收齐上述有关部门提供的信息之日起10个工作日内提出终审意见，并将申请审核结果通过

区政府网站等方式予以公示，公示期限不少于5日。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，由区住房城乡建设和水利局退回申请，并书面说明理由。审核通过及公示期满后，区住房城乡建设和水利局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，并予以登记入册。

第二十七条 对符合承租公共租赁住房条件的家庭和个人实行轮候配租制度。对登记入册的申请家庭和个人，要根据其家庭的申请年度、收入和居住水平、积分等因素进行评分排序（打分方式及标准按照佛山市住建部门公布的统一标准执行），并按困难程度高低来确定轮候分配先后的顺序。轮候时间超过1年的，区住房城乡建设和水利局应根据相关部门证明材料重新进行调查核实，经审核仍符合公共租赁住房申请条件的家庭名单，重新予以公布。对不符合公共租赁住房申请条件的，由区住建部门按照规定取消资格。

第二十八条 区住房城乡建设和水利局建立住房保障轮候登记册，将审核符合条件的申请人列入轮候登记册进行轮候。对人均可支配收入低于上一年度本区城镇人均可支配收入60%（含60%）的，轮候时间不得超过3年，其余一般不超过5年。

企业（园区）配建项目

第二十九条 企业（园区）配建的公共租赁住房面向本园区企业及园区周边企业工人配租。具体申请条件由公共租赁住房项目产权单位参照本实施细则制定，经所属镇（街道）住建部门批

准后，报区住房城乡建设和水利局备案。

第三十条 企业（园区）配建项目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）。

第三十一条 产业园区、企业配建的公共租赁住房，由产权单位统一对申请人初审，报所属镇（街道）住建部门进行复审，复审结果报区住房城乡建设和水利局备案。

第四章 配租管理

第三十二条 区住房城乡建设和水利局应加强对公共租赁住房分配计划的管理，定期在区政府网站或其他途径及时向社会公布可分配房源信息。

第三十三条 公共租赁住房竣工后，区住房城乡建设和水利局应在分配前一个月内通过区住房城乡建设和水利局网站或其他途径发布配租公告。公告内容包括房源位置、套数、户型面积、租金标准、租赁管理、供应对象范围、登记时限、登记地点等。已列入轮候的申请对象应在规定时限内到指定地点进行意向登记。

第三十四条 属政府投资统筹，且面向社会公开租赁的公共租赁住房，其分配以计分轮候的方式进行，由区住房城乡建设和水利局根据计分轮候次序、户型分类组织摇号选房。

选房活动可邀请人大代表、政协委员、监察部门以及新闻媒体参加，接受社会监督。选房结果应通过区政府网站或其他方式进行公示。

第三十五条 符合申请条件的申请人存在以下之一或几种情况的，应当通过加分优先给予住房保障：

(一)本区户籍申请人家庭成员中有危重病人、残疾人员、优抚对象、退役军人或60周岁以上（含60周岁）老人的；

(二)荣获区级（含区级）以上先进工作者、劳动模范、见义勇为荣誉称号的；

(三)公交司机、环卫工人；

(四)本区户籍低保对象、特困供养人员和低保临界对象；

(五)申请人依时足额缴存住房公积金的；

(六)被列入国有土地房屋征收范围，被征收人符合住房保障条件的，不受轮候限制，优先给予住房保障。

第三十六条 申请人家庭成员中有行动不便的残疾人、75周岁以上人员的，可以优先选择出入方便、楼层较低的公共租赁住房。

第三十七条 企业（园区）配建的公共租赁住房项目，配租工作由产权单位会同公共租赁住房申请人单位组织实施。配租结果应在项目地点及园区、厂区公示，并由所在镇（街道）住建部门统一报区住房和城乡建设局备案。

第三十八条 入住公共租赁住房的家庭原住房为直管公房

的，应当及时腾退，由房屋所在地住建部门收回。

第五章 租赁管理

第三十九条 公共租赁住房实行合同管理制度。申请人选定可交付使用的公共租赁住房后，应当在规定的时间内，与住房产权单位或政府委托的管理单位签订公共租赁住房租赁合同。租赁合同格式采用“广东省统一印制的保障性住房租赁合同示范文本”。租赁期原则上为3年，最长不得超过5年。

新就业无房职工公共租赁住房租赁合同有效期限为5年，合同期满，不予续租，必须退出。

第四十条 承租人在租赁期满后需要续租的，应在租赁期满前3个月内主动向所在村委会、居委会、流管服务站提出续租申请，如实申报家庭户籍、人口、收入、资产、住房、工作等变动情况。村委会、居委会、流管服务站将续租申请材料录入市住房保障信息系统，由镇（街道）住建部门初审后报区住房城乡建设和水利局会同有关部门进行复审。经审核符合条件的，应当在区政府网站进行公示，公示时间不少于20日，经公示无异议的，重新签订租赁合同。

承租人未在规定的时间内提交资料的视为放弃续租申请，租赁期满后应退出公共租赁住房。

第四十一条 承租人家庭人口、住房、收入等条件发生变化的，应提交书面材料，主动向原受理申请机构申报，经审核仍符合条件的继续租住。经审核不符合条件的，应当退出公共租赁住

房。

承租人家庭人口增加或减少的，在办理条件变化后可向区住房城乡建设和水利局申请住房调整。区住房城乡建设和水利局可根据承租人条件变化结合公共租赁住房房源等情况，为承租人调换位置相近的房源，并重新签订租赁合同。

第四十二条 产业园区、企业与申请人签订公共租赁住房租赁合同后，由项目所在镇（街道）住建部门统一报区住房城乡建设和水利局备案。

租赁期满，如需续租，申请人应当自租赁期满之日前1个月内按原申请渠道提出续租申请，由产权单位统一对申请人初审，报所属镇（街道）住建部门进行复审，复审结果报区住房城乡建设和水利局备案。

第四十三条 申请人拒签、逾期未签租赁合同的，视为放弃租赁资格。再次申请的，应当重新轮候。

第四十四条 区住房城乡建设和水利局定期会同区价格主管部门，根据本地区经济发展状况，物价变动情况和不同经济收入层次困难保障对象的租金支付能力等因素，按照我区城镇居民上一年度本区人均可支配收入合理制定若干档次的公共租赁住房租金标准，但不得高于同地段住房市场租金80%水平；租金价格实行动态调整，并向社会公布执行，原则上每两年调整一次。

第四十五条 属政府统筹且面向本区户籍住房困难家庭和在本区稳定就业的新市民配租的公共租赁住房租金标准根据租

赁对象的不同，实行阶梯式租金收取：

(一)符合公共租赁住房申请条件且家庭人均可支配收入小于等于本区上年度城镇居民人均可支配收入50%的家庭，租金标准按照每月1元/平方米收取（电梯楼按1.2元/平方米）。

(二)符合公共租赁住房申请条件且家庭人均可支配收入大于本区上年度城镇居民人均可支配收入50%且小于等于本区上年度城镇居民人均可支配收入60%的家庭，租金标准按照同期、同区域、同类型普通商品住房市场平均租金的15%计收。

(三)符合公共租赁住房申请条件且家庭人均可支配收入大于本区上年度城镇居民人均可支配收入60%且小于等于本区上年度城镇居民人均可支配收入70%的家庭，租金标准按照同期、同区域、同类型普通商品住房市场平均租金的20%计收。

(四)符合公共租赁住房申请条件且家庭人均可支配收入大于本区上年度城镇居民人均可支配收入70%且小于等于本区上年度城镇居民人均可支配收入80%的家庭，租金标准按照同期、同区域、同类型普通商品住房市场平均租金的30%计收。

(五)符合公共租赁住房申请条件且家庭人均可支配收入大于本区上年度城镇居民人均可支配收入80%且小于等于本区上年度城镇居民人均可支配收入90%的家庭，租金标准按照同期、同区域、同类型普通商品住房市场平均租金的35%计收。

(六)符合公共租赁住房申请条件且家庭人均可支配收入大于本区城镇居民人均可支配收入90%且小于本区城镇居民人均可

支配收入100%的家庭(申请人及共同申请的家庭成员均已达到退休年龄且无子女的，大于本区城镇居民人均可支配收入90%且小于本区城镇居民人均可支配收入150%)，租金标准按照同期、同区域、同类型普通商品住房市场平均租金的40%计收。

第四十六条 属政府统筹且面向符合公共租赁住房申请条件的佛山市户籍新就业无房人员配租的公共租赁住房，不计算佛山市户籍新就业无房人员的收入水平，租金标准直接按照同期、同区域、同类型普通商品住房市场平均租金的50%计收。

第四十七条 符合公共租赁住房申请条件的承租人家庭有下列情况的，可以申请减免租金：

(一)经区民政部门确认，享受低保保障的家庭按最低档租金标准执行(步梯楼按照每月1元/平方米的标准收取，电梯楼按每月1.2元/平方米的标准收取);

(二)经区民政部门确认，60岁以上特困孤寡老人免交租金;

(三)经村委会、居委会确认并出具证明，年龄超过60周岁且无子女的老人可按租金标准减半交租;

(四)因交通事故、患重大疾病(医保所列目录)住院治疗等支出超过本区上年度城镇家庭人均可支配收入50%以上(计算方式为：申请减免之日前12个月的住院治疗费用大于或等于本区上年度城镇家庭人均可支配收入 $50\% \times \text{家庭人口}$)，造成经济特别困难的，提供住院、医疗费用等相关证明，可以申请免交一年租金。

第四十八条 实行物业管理的公共租赁住房，承租人应服从物业服务单位的统一管理，并与物业服务单位签订物业服务协议，按期交纳承租房屋的物业管理服务费。区住房城乡建设和水利局联合区物价部门，根据我区住宅小区的物业管理服务费收费标准，结合入住对象的收入情况，制定我区公共租赁住房物业管理服务费收费标准。

第四十九条 承租人应注意房屋使用安全，不得对住房进行二次装修，扩建、改建，改变原有使用功能和用途。因使用不当或人为因素造成房屋及设备损坏的，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。

第六章 信息系统与档案的动态管理

第五十条 区住房城乡建设和水利局建立申请、轮候及配租保障对象档案，根据保障对象的家庭住房、人口、收入变动情况，及时更新有关档案信息，实现对保障对象档案的动态管理。

第五十一条 公共租赁住房产权单位应建立房屋使用档案，完善纸质档案的收集、管理工作，保证档案数据完整准确，并根据家庭变动情况及时更新住房档案，实现公共租赁住房档案的动态管理。

第五十二条 区住房城乡建设和水利局应在完成轮候对象选房签约工作之日起1个月内，将配租家庭或个人的分配信息录入房保障管理信息系统。

第七章 退出管理

第五十三条 区住房城乡建设和水利局每年定期组织民政、公安、市场监管、税务、人力资源社会保障、不动产登记、公积金管理等部门对公共租赁住房保障家庭情况进行年审。年审时，承租公共租赁住房的家庭人均可支配收入标准放宽到上一年度本区城镇居民人均可支配收入的120%以内，其他条件按照本实施细则第十九条、第二十条有关规定执行。经审核不符合保障条件的，承租公共租赁住房的保障对象应自收到解除合同或者终止合同通知之日起30日内办理退房等相关手续。

第五十四条 租赁期满，未提出续租或提出续租经审核不符合条件的，承租人应退出公共租赁住房并结清房屋租金、水、电、气、物业管理等相关费用。原有住房和设施有擅自改变结构、损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。

第五十五条 承租人通过购买、受赠、继承、租赁等方式取得住房的，不再符合公共租赁住房申请条件的，应当及时退出公共租赁住房。

第五十六条 承租人有下列行为之一的，房屋产权单位或政府委托的管理单位可解除租赁合同并收回公共租赁住房，该承租人及家庭成员5年内不得再申请公共租赁住房：

- (一) 以提供虚假证明材料等欺骗方式取得住房的；
- (二) 擅自将承租的公共租赁住房转租、出借的；
- (三) 擅自改变公共租赁住房的结构或使用性质的；
- (四) 无正当理由，连续空置公共租赁住房6个月以上的；

- (五) 拖欠租金累计6个月以上的;
- (六) 利用公共租赁住房从事违法活动的;
- (七) 违反公共租赁住房租赁合同相关条款的;
- (八) 违反其他法律法规行为的。

第五十七条 承租人不符合公共租赁住房租住条件但暂时无法退房的，可以申请延期退房：

(一)承租人公共租赁住房租赁合同期未满的，承租人自有住房未超标，因家庭人均可支配收入超标、购买车辆超标等原因不符合住房保障资格或购买住房尚未交楼的，承租人承诺按市场租金标准交租，由承租人申请并经区住房城乡建设和水利局批准，承租人可继续租住至公共租赁住房租赁合同期满；

(二)承租人公共租赁住房租赁合同期已满的，由承租人申请并经区住房城乡建设和水利局批准后，可以给予最多6个月过渡期，过渡期内按同地段市场租金标准计收租金。

过渡期或延长期后无正当理由拒不搬迁的，区住房城乡建设和水利局应当责令其搬迁，拒不执行的可依法向人民法院申请强制执行。

第八章 监督管理

第五十八条 区住房保障领导小组成员单位和相关职能单位要依照各自职责和权限做好监督管理工作，并依法及时查处违法违规行为。

第五十九条 运营单位在租赁合同存续期间不按规定的租

金标准收缴租金的，由区住房城乡建设和水利局会同物价部门依法查处。

第六十条 对擅自转租、转让公共租赁住房的单位或个人，由区住房城乡建设和水利局责令其限期整改、收回住房，罚没非法所得，并对其违规行为进行处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十一条 任何单位或个人均有权举报违反本细则的行为，相关部门对举报事项应当依法进行调查处理，并将处理结果向举报人反馈。

第六十二条 区住房城乡建设和水利局应当采取以下措施，定期对保障对象进行监督检查：

(一) 向相关单位和个人核查保障对象及其家庭成员的财产和收入等客观情况；

(二) 检查公共租赁住房的使用情况。

相关单位和个人应当配合监督检查，如实提供有关资料。

第六十三条 申请人弄虚作假，隐瞒家庭户籍、人口、收入、住房状况及伪造相关证明材料的，住房保障部门应如实记录申请人的不良信用记录，并按本细则第五十六条的规定处理。

第九章 问责制度

第六十四条 区政府建立对住房保障领导小组各成员单位及相关职能单位住房保障工作实施情况的监督、考核、问责制度。

第六十五条 有下列情形之一的，区政府按公共租赁住房工

作职责分工，对相关部门责令改正，视情节轻重，给予通报批评，追究主要责任人和直接责任人行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- (一) 未按有关规定建立公共租赁住房建设工程质量安全监督机制，对公共租赁住房质量安全缺乏有效监管的；
- (二) 未按规定落实公共租赁住房的年度建设计划；
- (三) 未按规定向社会公布申请公共租赁住房申请条件的；
- (四) 未按规定向符合条件的申请人提供公共租赁住房的；
- (五) 未按规定公示住房保障项目信息，建立项目档案和住房保障对象个人档案的；
- (六) 向不符合规定条件申请人提供公共租赁住房的；
- (七) 挪用、截留或私分公共租赁住房资金的；
- (八) 发现保障对象违反本细则的行为，不予查处，或接举报后不依法处理的；
- (九) 擅自改变公共租赁住房面积标准、装饰装修标准、配租价格、租赁补贴标准或者改变公共租赁住房性质的；
- (十) 对申请人个人信息应当保密而未保密的，但按规定应当予以公示的个人信息除外；
- (十一) 其他未按规定履行职责的行为。

第六十六条 区有关部门和单位有下列情形之一的，由区政府或有关部门会同监察机关责令改正，视情节轻重，通报批评，追究主要负责人和直接责任人行政责任：

(一) 发改部门未将住房保障计划纳入国民经济和社会发展计划的;

(二) 国土部门未对公共租赁住房用地供应和土地使用情况予以落实的;以配建方式建设公共租赁住房,未将配建套数、建设标准、产权归属等内容纳入土地交易公开出让方案和出让合同,以及上述条件在监管协议中未明确,责任为做好相关监管工作的;

(三) 财政部门未按规定落实公共租赁住房建设资金和实施资金使用监管的;

(四) 物价部门未按规定制定、调整公共租赁住房租金标准的;

(五) 有关部门和单位未按本细则规定出具相关证明材料,或未按规定提供申请人有关情况的;

(六) 有关部门和单位工作人员在住房保障工作中,玩忽职守,徇私舞弊,滥用职权的,由主管部门依法依规给予处分,构成犯罪的,依法追究其法律责任;

(七) 有关部门和单位在规定的时限内未提供申请人及其家庭成员相关信息或未完成相关审核的;

(八) 有关部门和单位违反本细则规定其他条款的。

第六十七条 房地产开发企业未按土地出让合同的约定配套建设公共租赁住房,应当依法承担相应的违约责任,并记录入诚信手册;未按要求确保建设进度和工程质量的,应当按照《建

设工程质量管理条例》相关罚则进行处罚。

第十章 附 则

第六十八条 本细则自发布之日起实施，有效期为5年。原《佛山市高明区人民政府办公室关于修订〈佛山市高明区保障性住房管理实施细则〉的通知》（明府办〔2016〕116号）同时废止。

第六十九条 本细则由区住房城乡建设和水利局负责解释。