

深圳市深汕特别合作区公共租赁住房 建设和管理暂行办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条【起草目的】为了贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度的决策部署，完善深圳市深汕特别合作区（以下简称合作区）住房保障体系，规范公共租赁住房的建设和管理，结合合作区实际，制定本办法。

第二条【适用范围和定义】本办法适用于合作区内公共租赁住房的建设筹集、供应分配、监督管理等活动。

本办法所称公共租赁住房，是指以限定建设标准和租金水平，面向符合条件的合作区住房困难居民和为社会提供基本公共服务的相关行业人员以及重点发展产业的住房困难人员出租的住房。

第三条【基本原则】合作区公共租赁住房的建设和管理遵循政府主导、社会参与、统筹规划、科学布局、诚实信用的原则。

第四条【职责分工】合作区保障性安居工程工作领导小组负责合作区公共租赁住房重大事项的协调决策，由合作区管委会主要领导任组长，合作区住建水务（以下简称合作区住房主管部门）、组织人事、统战社会建设、发改财政、科创经服、公共事业、土地整备、应急管理等部门，市规划和自然资源、交通运输、公安、税务等部门的派出机构，合作区人才住房专营机构、合作区管委会确定的其他建设筹集主体等组成。合作区保障性安居工程工作领导小组办公室设在合作区住房主管部门，负责领导小组日常工作。

合作区住房主管部门是合作区公共租赁住房建设和管理工作的行政主管部门，负责拟定合作区公共租赁住房规划、计划、标准和配套政策，以及公共租赁住房的建设筹集、供应分配、监督管理等工作。合作区住房主管部门可以根据实际需要委托有关单位具体实施分配工作。

合作区组织人事、统战社会建设、发改财政、科创经服、公共事业、土地整备、应急管理等部门，以及市规划和自然资源、交通运输、公安、税务等部门的派出机构按职责做好相关工作。

合作区管委会确定的各类企业、社会组织等按照相关规定参与公共租赁住房的投融资、建设筹集、运营管理等工作。

第二章 规划与建设

第五条【规划及计划】合作区住房主管部门组织编制合作区住房发展规划和年度实施计划，明确公共租赁住房规划目标和年度任务。

通过新供应用地、城市更新、旧住宅区拆除重建的方式建设筹集公共租赁住房的，直接纳入年度实施计划，由合作区住房主管部门与开发建设单位签订建设和管理任务书。

第六条【建设用地安排】市规划和自然资源部门派出机构在编制国土空间规划、年度城市建设与土地利用实施计划时，应当明确公共租赁住房用地供应渠道。

市规划和自然资源部门派出机构在公共租赁住房项目规划选址时，应当统筹做好教育、医疗、交通等设施用地的规划布局，并征求合作区住房主管部门意见。

第七条【建设筹集渠道】公共租赁住房由合作区管委会及其确定的单位通过以下渠道建设筹集：

（一）新供应用地建设，含轨道车辆段和停车场上盖、公交场站等城市基础设施和公共配套设施综合开发建设；

（二）城市更新、旧住宅区拆除重建、已批未建用地等建设；

（三）社会存量房源租购；

（四）村企合作开发建设；

（五）合作区管委会确定的其他渠道。

第八条【土地供应方式】 产权归政府的公共租赁住房，可以划拨方式供应用地；产权归合作区管委会确定的投资主体，可以协议方式供应用地。

第九条【土地使用权出让合同】 建设公共租赁住房的，土地使用权出让合同或者补充协议应当包括公共租赁住房的规划设计条件、产权归属、公共配套设施的产权及其使用、违约责任等内容。

第十条【建设和管理任务书】 公共租赁住房建设实行建设和管理任务书制度。合作区住房主管部门或者其委托单位与开发建设单位签订建设和管理任务书，建设和管理任务书作为土地使用权出让合同的附件一并执行。

建设和管理任务书包括建设标准、回购或者接收主体、产权限制、建设工期、交付日期等。

公共租赁住房建设标准包括设计要求、户型面积、建造要求（装配式建筑、绿色建筑、建筑信息模型等）、装修标准等。新建的公共租赁住房应当全面执行绿色建筑标准。

第十一条【方案设计核查】 开发建设单位在申报建设工程规划许可或建设工程规划许可变更时应就项目方案设计等相关文件同步取得合作区住房主管部门意见，合作区住房主管部门将相关意见复函开发建设单位时，应同步抄送市规划和自然资源部门派出机构。

商品住房项目配建公共租赁住房的，不得通过设置围墙等隔离方式，将公共租赁住房与商品住房区别对待。

第十二条 【配套设施建设】合作区管委会组织规划和自然资源、交通运输、公共事业等相关部门，落实教育、医疗等公共配套设施和交通市政设施与新建的公共租赁住房同步规划、同步建设、同步交付使用。

第十三条 【项目核查】公共租赁住房项目竣工验收前，开发建设单位应当向合作区住房主管部门申请核查。合作区住房主管部门根据建设和管理任务书进行符合性核查并出具核查结果，对不符合要求的应当责令其限期改正。

第三章 分配

第一节 一般规定

第十四条 【分配方式】公共租赁住房分配实行面向个人分配和定向分配相结合的制度。面向个人分配的，由家庭或者单身居民提出申请；面向基本公共服务行业以及合作区重点发展产业职工定向分配的，由用人单位提出申请，并由用人单位按规定安排给符合条件的职工入住。合作区住房主管部门可以将公共租赁住房定向配租给重点的企事业单位或者经合作区管委会批准的企事业单位和个人。

第十五条 【诚信申报】公共租赁住房实行诚信申报制度。申请家庭、单身居民和用人单位应当签署诚信申报声明，对申

报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

第十六条 【配租计划及方案】合作区住房主管部门应当根据年度实施计划，结合合作区公共租赁住房房源和住房需求等情况，制定公共租赁住房年度配租计划，经合作区管委会批准后实施，并通过合作区政府网站发布。

合作区住房主管部门或者其委托单位（以下简称配租单位）根据年度配租计划，及时制定配租方案，并以通告的形式在合作区政府网站发布。

第十七条 【选房方式】公共租赁住房按照抽签、摇号等方式选房。具体选房方式在配租通告中载明。

第十八条 【租金价格】公共租赁住房租金为同时期同地段同品质商品住房市场租金（以下简称市场租金）的百分之三十左右。其中，面向经深圳市民政局或合作区统战社会建设部门认定的低保及低保边缘家庭配租的，租金按照市场租金的百分之三确定。合作区住房主管部门可以根据实际情况对公共租赁住房租金进行调整，报合作区管委会批准后实施。

市场租金由合作区住房主管部门委托的专业机构评估拟定，合作区住房主管部门会同相关部门按照经批准的市场租金开展公共租赁住房项目的租金定价工作。

第二节 面向个人分配

第十九条 【申请主体】申请人已经组建家庭的，应当以家庭为单位提出申请，申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列

为共同申请人。申请人配偶具有深圳市（含合作区）户籍或者持有深圳市（含合作区）有效居住证的，享受配租面积；申请人配偶为现役军人或者满六十周岁以上，以及未满十八周岁的子女，享受配租面积，不受户籍或者居住证的限制。

申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的子女，具有深圳市（含合作区）户籍的，可以作为共同申请人。在服兵役、就读全日制学校期间将户籍迁出深圳市（含合作区）的年满十八周岁的子女，不受户籍限制。

未满十八周岁的子女作为共同申请人承租或者购买过具有保障性质或者其他政策优惠性质的住房，不影响其年满十八周岁后申请住房保障和人才安居。

第二十条 【个人申请条件】个人申请公共租赁住房应当符合以下条件：

（一）申请人年满十八周岁，且具有合作区鹅埠镇、小漠镇、赤石镇、鲒门镇户籍（需提供户籍证明文件）；

（二）申请人及共同申请人均未在合作区内拥有自有住房（含住房建设用地，下同），在申请受理之日前三年内未在合作区转让过或者因离婚分割过自有住房；

（三）申请人及共同申请人均未在合作区租住具有保障性质或者其他政策优惠性质的住房，但承租其他主体出租的保障性质租赁住房或者有本办法第二十九条第三款规定情形的除外；

（四）法律、法规、规章和合作区管委会规定的其他条件。

合作区住房主管部门可以根据实际情况适时调整本条规定的申请条件，报合作区管委会批准后公布执行。

第二十一条 【配租申请流程】公共租赁住房面向个人分配，按照下列程序进行：

（一）合作区住房主管部门或委托配租单位在合作区政府网站发布公共租赁住房配租通告；

（二）申请人按照配租通告的要求，提交申请材料，签署诚信申报声明；

（三）合作区住房主管部门会同相关部门，按照配租通告确定的规则对申请人进行资格审核，审核结果由合作区住房主管部门在合作区政府网站公示五个工作日。公示期满无异议或者异议不成立的，确定合格申请人名单，并在合作区政府网站公布；

（四）合作区住房主管部门按照配租通告确定的规则，组织合格申请人进行选房；

（五）选定住房后，申请人及共同申请人应当在规定时间内办理认租手续，与产权单位或者运营管理单位签订租期不超过三年的租赁合同。合同签订三十日内，由产权单位报送合作区住房主管部门备案。

申请人放弃选房累计三次，或者虽选定住房未在规定时间内签订合同累计两次，或者签订合同后无正当理由解除合同的，三年内不得申请公共租赁住房。

第二十二条 【优先配租】经认定属于特困人员、低保及低保边缘家庭、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、抚恤定补优抚对象家庭的，合作区住房主管部门应当予以优先配租，或者通过住房租赁补贴应保尽保。

特殊家庭纳入选房名单的，合作区住房主管部门应当在同等级条件下予以优先选房。

合作区住房主管部门可以根据房源情况分批确定一定数量房源优先配租给退役军人、现役军人家属和残疾人，具备条件的，合作区住房主管部门也可以确定一定数量房源面向其他特殊家庭优先配租。

第二十三条 【配租面积标准】配租单位可以结合房源情况，按照以下规则确定公共租赁住房配租面积标准：

- （一）单身居民配租建筑面积为三十五平方米左右；
- （二）两人家庭配租建筑面积为五十平方米左右；
- （三）三人以上家庭配租建筑面积为六十平方米左右。

建筑面积超过七十平方米的房源，可以根据情况面向五人以上家庭配租，也可以根据供需情况面向四人家庭配租。

家庭人口数按照申请时符合条件的申请人和共同申请人总人数予以确定。经认定的失独家庭，按照其失独前的家庭人口数确定配租建筑面积。

申请人自愿认租低于其家庭人口数对应建筑面积标准住房的，视为其已按照标准享受住房保障，低于建筑面积标准部分

不予补偿。

第三节 定向分配

第二十四条 【用人单位职责】用人单位应对职工资格条件进行审核，对定向供应的公共租赁住房进行分配，履行对入住职工的管理责任，督促不再符合条件的职工退出住房，确保公共租赁住房合规使用。用人单位应当指定专人负责公共租赁住房的申请、分配和日常管理工作。

第二十五条 【定向配租程序】公共租赁住房面向用人单位配租的，按照下列程序进行：

（一）合作区住房主管部门通过合作区政府网站发布配租通告；

（二）用人单位按照配租通告的要求，向合作区住房主管部门提交申请材料。合作区住房主管部门会同相关部门组织资格审核工作，审核结果由合作区住房主管部门在合作区政府网站公示五个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，确定合格申请单位和申请人名单；

（三）合作区住房主管部门按照配租通告确定的规则，组织合格申请单位进行选房；

（四）选定住房后，申请单位应当在规定时间内办理认租手续，与产权单位或者运营管理单位签订租赁合同。合同签订三十日内，由产权单位或者运营管理单位报送合作区住房主管

部门备案。

申请单位放弃选房累计三次，或者虽选定住房未在规定时间内签订合同累计两次，或者签订合同后无正当理由解除合同的，三年内不得申请公共租赁住房。

第二十六条 【单位职工入住条件】用人单位职工及其家庭成员入住公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）属于以下用人单位之一的工作人员：

1.合作区各行政主管部门认定的公共服务行业单位；

2.合作区管委会或合作区各行政主管部门确定的其他重点单位。

职工需提供与就职单位签订的劳动合同（合同有效期不低于1年），或者就职单位出具的在合作区任职的正式文件。

（二）职工及共同申请人均未在合作区拥有自有住房，在申请受理之日前一年内未在合作区转让过或者因离婚分割过自有住房；

（三）职工月工资收入在一定收入标准以下；

（四）职工及共同申请人均未在合作区租住具有保障性质或者其他政策优惠性质的住房，但承租其他主体出租的保障租赁住房或者有本办法第二十九条第三款规定情形的除外；

（五）法律、法规、规章和合作区管委会规定的其他条件。

第二十七条 【职工入住面积标准】用人单位职工入住公共租赁住房的，配租面积标准原则上不高于本办法第二十三条规

定的面积。同一套住房可以集中居住的方式安排多名职工入住。

第四章 租后管理

第一节 个人分配租后管理

第二十八条 【个人续租】租赁期限届满后，承租家庭需要续租的，应当在合同期满前三个月内向产权单位或者运营管理机构提出续租申请。

合作区住房主管部门会同相关部门对承租家庭续租资格进行审核。审核合格的予以续租，每次续租期限不超过三年。

第二十九条 【承租人变更】承租人死亡的，应当在承租家庭中重新确定承租人，新确定的承租人在合同租赁期内可不受本办法第二十条第一款第一项至三项条件的限制。合同租赁期限届满后，新确定的承租人可不受本办法第二十条第一款第一项、第二项条件的限制。

承租人离异的，由符合条件的一方继续承租。离异双方均符合规定条件的，经双方协商一致后，由其中一方继续承租；自离异之日起三十日内协商不成的，由抚养子女的一方继续承租；双方均有抚养子女或者均无抚养子女的，由女方继续承租。

承租期间，因申请人家庭人口数增加需要提高配租面积标准的，可以再次申请公共租赁住房；申请人家庭人口数减少不再符合原住房配租面积标准的，可以继续承租至租赁期限届满。

租赁合同期限届满申请续租的，产权单位或者运营管理机构根据情况调整相应面积标准的房源。

第三十条 【租金减免】有下列情形之一的，可以申请减缴公共租赁住房租金的百分之五十：

（一）承租人、承租人配偶或者子女属经深圳市残疾人联合会或合作区统战社会建设部门认定的残疾人（含一、二、三、四级残疾人）；

（二）承租人、承租人配偶或者子女为五至十级残疾军人；

（三）承租家庭有经国家、广东省人民政府、深圳市政府或者合作区管委会认定为见义勇为牺牲人员的配偶，或者因公殉职的基层干部家属；

（四）承租人、承租人配偶或者子女经深圳市劳动能力鉴定委员会或者合作区统战社会建设部门认定为部分丧失劳动能力；

（五）合作区管委会认定的其他情形。

有下列情形之一的，可以申请全额免缴公共租赁住房租金：

（一）承租家庭有经深圳市民政局或者合作区统战社会建设部门认定的特困人员；

（二）承租家庭有烈士遗属或者一至四级残疾军人；

（三）承租家庭为经深圳市民政局或合作区统战社会建设部门认定的低保家庭，且有经深圳市残疾人联合会、合作区统战社会建设部门认定的一至二级残疾人；

（四）承租人、承租人配偶或者子女因遭受重大疾病、意外伤害等特殊情况，经深圳市劳动能力鉴定委员会或者合作区统战社会建设部门认定为完全丧失劳动能力；

（五）法律法规规定的其他情形。

承租家庭有抚恤定补优抚对象的，可以参照低保及低保边缘家庭的租金标准执行。

第二节 定向分配租后管理

第三十一条 【用人单位续租】租赁期限届满后，需要续租的，用人单位应当在合同期满前三个月内向产权单位或者运营管理单位提出续租申请。

合作区住房主管部门对用人单位续租资格进行审核。审核合格的予以续租，每次续租期限不超过三年。

第三十二条 【入住职工变更和备案】用人单位变更入住职工的，应当及时向合作区住房主管部门申请办理变更。合作区住房主管部门审核通过后，应当及时办理入住。

入住职工的住房、婚姻、家庭人口、劳动合同关系等情况发生变化的，用人单位应当自发生变化之日起三十日内，向合作区住房主管部门办理信息变更。经合作区住房主管部门审核，符合条件的入住职工可以继续租住，不符合条件的入住职工应当腾退公共租赁住房。

入住职工在合作区拥有自有住房的，应当主动腾退承租的

公共租赁住房；需要延期腾退的，应当经用人单位同意，且延期不得超过自有住房交付使用之日后六个月。

第五章 监督管理

第三十三条 【腾退个人承租住房】承租家庭在承租期间有下列情形之一的，应当自发生之日起三个月内腾退公共租赁住房：

（一）全部家庭成员均不再具有深圳市（含合作区）户籍；

（二）因购买、继承、接受赠与、婚姻状况变化等原因在合作区内拥有自有住房的；

（三）在合作区内承租其他具有保障性质或者其他政策优惠性质的住房的。

承租家庭有本条第一款第二项规定情形的，可以向合作区住房主管部门申请延期腾退公共租赁住房，腾退期限最长不得超过自有住房交付使用之日起十八个月。其中，前六个月的租金按照原租赁合同约定的租金计收；后十二个月的租金按照市场租金计收。

第三十四条 【承租家庭违规违约情形】承租家庭不得有下列情形：

（一）无正当理由连续六个月以上未在公共租赁住房内居住的；

（二）无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳

租金的；

- (三) 擅自转租、互换、出借公共租赁住房的；
- (四) 将公共租赁住房用于经营性用途的；
- (五) 擅自改变公共租赁住房使用功能的；
- (六) 擅自改建、扩建公共租赁住房的；
- (七) 因故意或者重大过失，造成住房严重毁损的；
- (八) 其他违法或者违约情形。

承租家庭有上述情形的，产权单位或者运营管理单位按照合同约定要求其支付违约金，并可以解除合同，依法收回住房。承租家庭应当自收到解除合同通知之日起三十日内退回住房。

第三十五条 【用人单位腾退住房】用人单位承租公共租赁住房，有下列情形之一的，应当自发生之日起三十日内腾退公共租赁住房：

- (一) 被依法宣告破产进入清算程序的；
- (二) 被依法吊销营业执照或者申请注销登记的；
- (三) 注册地址迁出合作区的；
- (四) 合作区管委会认定的其他情形。

用人单位被取消定向配租资格的，自租赁合同期满后，用人单位应当腾退公共租赁住房。

第三十六条 【收回用人单位住房】用人单位不得有下列情形：

- (一) 无正当理由连续六个月以上空置公共租赁住房的；

(二) 无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的;

(三) 向非本单位人员或者不符合条件的本单位职工出租公共租赁住房的;

(四) 未及时查处本单位职工违规转租、出借公共租赁住房行为的;

(五) 将公共租赁住房用于经营性用途的;

(六) 擅自改变公共租赁住房使用功能的;

(七) 擅自改建、扩建公共租赁住房的;

(八) 因故意或者重大过失, 造成住房严重毁损的;

(九) 其他违法或者违约情形。

用人单位有上述情形的, 产权单位或者运营管理单位按照合同约定要求其支付违约金, 收回违法或者违约使用的公共租赁住房, 情节严重的, 解除合同并收回全部公共租赁住房。

第三十七条 【不腾退或退回住房的处理】承租家庭或者用人单位未按照本办法规定按期腾退或者退回公共租赁住房的, 产权单位或者运营管理单位按照合同约定追究违约责任, 依法收回住房, 并依法依规收取逾期腾退或者退回住房期间的房屋占有使用费。

第三十八条 【房地产经纪机构监督管理】房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房租赁经纪业务。

第三十九条 【信用记录】因违反本办法规定受到行政处罚

的，应当纳入不良行为记录，依法依规开展失信联合惩戒。

第四十条 【社会监督】公共租赁住房的建设筹集、供应分配、监督管理等活动应当接受社会监督。

单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

第四十一条 【相关责任】申请人和共同申请人等有关当事人、相关单位及其工作人员有违法、违规行为的，根据相关法律、法规和规章进行处罚。

第六章 附则

第四十二条 【用语定义】本办法下列用语的含义是：

（一）自有住房，是指已经取得权属证书或者虽未取得权属证书但实际拥有的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于政策性住房、拆迁安置房、军产房、村民非商品住宅、商务公寓、宿舍、商品住房等；

（二）政策性住房，是指各类带有政策优惠性质的住房，包括准成本房、全成本房、全成本微利房、社会微利房、单位集资合作建房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房和共有产权住房等；

（三）住房租赁补贴，是指面向符合条件的特困人员、低保及低保家庭、中等偏下收入住房困难户籍居民及其他住房困难居民发放的货币补贴；

（四）运营管理机构，是指受产权单位委托，对公共租赁住房进行租赁和运营管理的组织；

（五）承租家庭，是指承租公共租赁住房的家庭或者单身居民；

（六）承租人，是指与公共租赁住房产权单位或者运营管理机构签订租赁合同的申请人。

第四十三条 【特殊家庭】 本办法所称的特殊家庭包括：

（一）属退役军人、现役军人家属、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属以及经深圳市退役军人事务部门或者合作区统战社会建设部门认定为抚恤定补优抚对象的申请人或者共同申请人；

（二）经深圳市残疾人联合会或者合作区统战社会建设部门认定为残疾人（含一、二、三、四级残疾人）的申请人或者共同申请人；

（三）经深圳市或者合作区组织部门认定为因公殉职基层干部家属的申请人或者共同申请人；

（四）经深圳市民政局或者合作区统战社会建设部门认定为成年孤儿的申请人或者共同申请人；

（五）经深圳市卫生健康行政部门或者合作区公共事业部门认定为计划生育困难家庭的申请人或者共同申请人；

（六）申请人及共同申请人均为六十周岁以上，或者申请人为六十周岁以上的单亲家庭、单身居民；

（七）经国家、广东省人民政府、深圳市人民政府或者合作区管委会认定为见义勇为人员的申请人或者共同申请人；

（八）属全国道德模范及提名获得者、广东省道德模范或者深圳市文明市民的申请人或者共同申请人；

（九）经总工会认定的深圳市级以上劳动模范或者五一劳动奖章获得者的申请人或者共同申请人；

（十）经合作区管委会认定的其他特殊家庭。

第四十四条 【配套政策】合作区住房主管部门制定公共租赁住房租赁合同等相关示范文本。

合作区住房主管部门可以根据实际需要和市场变化情况，按照有关规定对公共租赁住房与保障性租赁住房、共有产权住房等住房类型进行适当转换。

第四十五条 【解释及数量关系界定】本办法由合作区住房主管部门负责解释。本办法所称的“以上”“以下”“满”“不超过”，包括本数；所称的“未满”“超过”，不包括本数。

第四十六条 【施行日期】本办法自 xx 年 xx 月 xx 日起施行，有效期三年。