

云浮市公共租赁住房租金和租赁补贴 管理实施办法

[2021 年 5 月 24 日印发 根据 2022 年 11 月 30 日《云浮市人民政府关于部分行政规范性文件予以修改、废止和延长实施期限的决定》（云府〔2022〕43 号）修改]

第一章 总 则

第一条 为健全和规范公共租赁住房运营管理制度，根据《广东省城镇住房保障办法》（省政府令第 181 号）《广东省住房保障制度改革创新方案》（粤府办〔2012〕12 号）等政策法规，结合本市实际，制定本实施办法。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房的租金和租赁补贴管理适用本实施办法。

第三条 本实施办法中所称公共租赁住房（以下简称公租房）是指由政府主导投资、建设和管理，或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，面向符合规定条件纳入住房保障范围群体出租的保障性住房。

第四条 对符合城镇最低生活保障、最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭、中等偏下收入家庭、分散供养的特困人员、年满十八周岁的孤儿等住房困难条件的申请人，可以采取实物配租或发放租赁补贴的方式予以保障。

对符合新就业无房职工、在城镇（含工业园区）稳定就业的外来务工人员、我市新引进的高层次人才和急需人才以及上级政策文件规定纳入住房保障范围群体条件的申请人，原则上通过实物配租方式予以保障。

对符合住房保障条件但患有精神疾病或不具有完全民事行为能力的申请人，无监护人共同居住的，原则上不安排实物配租，只发放租赁补贴。

第五条 租赁补贴是指政府向符合城镇最低生活保障、最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭、中等偏下收入家庭、分散供养的特困人员、年满十八周岁的孤儿等住房困难家庭发放现金补贴，以增强其承租住房的能力。

第六条 中等偏下收入家庭指年人均可支配收入在城镇最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭标准线至上年度所在地的城镇居民人均可支配收入之间的住房困难家庭。

第七条 公租房的租金和租赁补贴按“市场租金、分档补贴、分类管理”原则进行管理。

（一）市场租金原则。公租房租金在综合考虑房屋建设、维修和管理成本的基础上，结合承租人承受能力，按低于同地段市场租金水平制定，实行动态管理；

（二）分档补贴原则。政府根据城镇最低生活保障、最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭、中等偏下收入家庭、分散供养的特困人员、成年孤儿等住房困难家庭上年度年人均可支配收入进行分档核定，按不同类型家庭情况，给予差别租金补贴；

（三）分类管理。公租房租金收取采取“核减实收”方式按月或季度收取，住房保障家庭只需缴交政府按公租房租金标准扣减应发补贴后的金额。租赁补贴则按标准进行每月或每季度发放，直接转账至保障对象本人的银行账户。

第八条 政府投资建设并运营管理的公租房租金收入，应按照国家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，专项用于公租房的维护、管理、偿还建设贷款和投资补助，包括公租房日常修理、养护及实施公租房管理所需的人员、办公等正常开支费用。

各类企业和其他机构投资建设、运营管理的公租房租金收入，应优先用于公租房的维护、管理和偿还建设贷款。

第二章 公租房租金

第九条 政府投资建设的公租房租金实行政府定价，租金标准原则上参照同地段或同区域、同类别住房市场租金平均水平的70%比例，结合房源的楼龄、楼层、电梯房、小区管理、配套设施等因素确定，并报县级以上人民政府批准后公布执行。

市场租金由当地住房保障部门调查或委托具有相应资质的专业估价机构，根据各片区市场租赁户抽样调查情况测定。

公租房的租金价格应当根据当地社会经济发展状况、物价变动情况和住房保障水平适时进行调整，原则上每2年调整一次。如每2年调查所得的当期市场租金与正在实施公租房租金参照的原市场租金之间的变化浮动幅度在10%（含10%）以内，公租房租金标准和租赁补贴计发基数不作调整。

各类企业和其他机构投资建设、运营管理的公租房租金实行政府指导价，其租金标准可参照政府定价基础上，上下浮动，但不能高于同期、同区域、同类型普通商品住房平均租金的80%。

第十条 公租房租金不包括承租人租赁期间实际发生的水、电、气、有线电视、通讯、卫生和物业服务等费用。

第十一条 公租房的租金以单套建筑面积计算，按月或季度交缴，由住房保障部门负责收取，并缴入指定的租金专户。

对承租公租房保障对象的租金收缴实行差别化定价补贴机

制，具体标准（不含物业管理费）：

1. 对城镇最低生活保障、分散供养的特困人员、优抚对象等住房困难家庭给予租赁补贴，租赁补贴在应缴租金中直接进行减免，获补贴后，其实际缴纳租金为 1 元/平方米/月。

2. 最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭，分片区按公租房租金水平的 70%标准给予补助，租赁补贴在应缴租金中直接进行减免，其实际缴纳租金为公租房租金水平的 30%。

3. 中等偏下收入住房困难家庭，分片区按公租房租金水平的 50%标准给予补助，租赁补贴在应缴租金中直接进行减免，其实际缴纳租金为公租房租金水平的 50%。

4. 新就业无房职工、在城镇（含工业园区）稳定就业的外来务工人员、我市新引进的高层次人才和急需人才以及上级政策文件规定纳入住房保障范围群体，分片区按公租房租金水平的 40%标准给予补助，租赁补贴在应缴租金中直接进行减免，其实际缴纳租金为公租房租金水平的 60%。

第三章 租赁补贴

第十二条 住房保障部门根据城镇分散供养的特困人员、最低生活保障、最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭、中等偏

下收入家庭、年满十八周岁的孤儿、优抚对象等住房困难家庭情况，按照分档补贴的原则发放租赁补贴。保障对象领取租赁补贴后，通过市场租赁住房或者充分利用现有住房资源等途径自主解决基本居住需求。

第十三条 租赁补贴发放实行申请审批制，经审核符合保障条件后实施发放，以后每年复审一次。

租赁补贴按月或季度直接发放到符合条件的保障对象本人银行账户。

租赁补贴计算方式为：租赁补贴=（人均保障建筑面积标准-人均自有产权住房建筑面积）×家庭人口×补贴标准，其中：

1. 人均保障建筑面积标准：15 平方米/人；每户家庭按实际人口计算。

2. 家庭人口计算标准：

（1）申请人与共同申请人之间必须具有法定赡养、抚养、扶养关系；

（2）申请人的配偶及未成年子女必须作为共同申请人；

（3）户籍因就学、服兵役等原因迁出本市户籍的，可以作为共同申请人；

（4）计算口径：1 人户按 1.5 人计算，2 人及以上按实际人数计算。

3. 补贴标准:

(1) 城镇最低生活保障和最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭、分散供养的特困人员、优抚对象等住房困难家庭，分片区按市场租金平均水平的 90%标准给予补助；

(2) 中等偏下收入住房困难家庭，分片区按市场租金平均水平的 75%标准给予补助。

第四章 管理和监督

第十四条 每户家庭只限申请承租 1 套公租房，配租原则上按保障对象的应保障住房面积或人数与户型相对应进行分配。其中，应保障住房面积=家庭补贴人口数×(人均保障面积-家庭自有住房人均面积)。具体为：

1. 应保障住房面积≤20 平方米的家庭或 1 人、夫妻 2 人的家庭，分配单间或一房一厅的房源；

2. 20 平方米<应保障住房面积≤40 平方米的家庭或 2-3 人的家庭，分配两房一厅的房源；

3. 应保障住房面积>40 平方米的家庭或 3 人以上的家庭，分配两房一厅或三房一厅的房源。

住房保障部门将根据可供应房源户型及住房保障对象家庭

实际情况进行分配。如保障对象符合《广东省住房和城乡建设厅关于做好公共租赁住房调换互换管理工作的意见》（粤建保函〔2020〕238号）的公共租赁住房调换互换条件，可向住房保障部门申请调换或互换房源，住房保障部门在房源满足的前提下，应予以办理调换互换手续。

第十五条 公租房租赁合同期限一般为3至5年。租赁期满符合条件的可以申请续租。公租房租赁合同期限届满需要续期的，申请人应在期满前3个月内向县级人民政府住房保障主管部门提出申请，住房保障主管部门应当会同民政、公安等部门及镇（街）、社区（居委）对申请人是否符合条件进行审核，住房保障实施机构应当对审核结果进行公示，公示时间不少于20日。通过审核公示无异议或者有异议但经核实不成立的，申请人可以重新签订租赁合同。

第十六条 未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第十七条 有下列情况之一的住房困难家庭不得申请租赁补贴：

（一）因征收（拆迁）领取货币补偿金额超过上年度全市人

均（按征收时家庭同住人口核定）可支配收入 5 倍以上的或因房屋征收（拆迁）待还建安置的；

（二）家庭成员拥有机动车辆的（二轮、三轮摩托车及残疾人用车除外）；

（三）家庭成员开办企业，注册资本超过 5 万元的（含本数）；

（四）其他情形。

第十八条 租赁补贴发放管理，由住房保障管理部门委托银行专户管理。

第十九条 租赁补贴调整及退出管理。住房保障部门会同民政部门及镇（街）、社区（居委）对保障对象进行年度资格复核，并根据其变化情况调整租赁补贴。

保障对象不按规定参加资格复查的，租赁补贴自发放期限届满的次月起暂停发放，承租公租房的按市场租金水平计租。保障对象补交复查资料后，经审核仍符合保障条件的，从审核通过次月起享受对应的保障，停发的租赁补贴不予补发；经审核不再符合保障条件的，取消住房保障资格。

第二十条 经核定不再符合住房保障资格的家庭，按以下办法取消住房保障：

（一）未承租政府提供公租房的保障对象，停止发放其租赁补贴；

（二）承租政府提供的公租房的，承租人应在 30 日内结清有关费用并搬迁公租房。有正当理由无法按期搬迁的，可以申请最长不超过 6 个月的延长居住期限，延长期内，按照同期同区域同类型住房的市场租金收取租金；无正当理由逾期不搬迁的，住房保障实施机构应当责令其搬迁，拒不执行的，可以依法申请人民法院强制执行，并按照同期同区域同类型住房的市场租金的 2 倍收取租金。

第二十一条 对骗取租赁补贴的申请家庭，由住房保障管理部门取消其住房保障资格，责令其退还已领取的租赁补贴，并按照同期同区域同类型普通商品房的市场租赁价格补收租金或者按照银行同期贷款利率补收补贴资金的利息。

对不符合条件的申请人隐瞒或虚报家庭人口、收入、住房、资产等情况，采取不正当手段承租公租房或骗取租赁补贴者，按照《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第 181 号）的第四十五条追究相关责任；对提供虚假证明的单位和个人，依法追究相关责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条 无正当理由连续 2 个月或者累计 6 个月以上未缴纳公租房租金的，应当按照合同约定承担违约责任，住房保障实施机构可解除合同并收回公租房。

第五章 附 则

第二十三条 各县（市、区）人民政府、云浮新区管委会、佛山（云浮）产业转移工业园管委会可参照本实施办法，根据各地经济发展状况，制定相应实施细则。

第二十四条 自 2021 年 5 月 24 日起施行，有效期至 2031 年 5 月 24 日。