

惠州市人民政府办公室文件

惠府办〔2025〕2号

惠州市人民政府办公室关于印发惠州市 公共租赁住房管理办法的通知

各县、区人民政府，市各有关单位：

《惠州市公共租赁住房管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

惠州市人民政府办公室

2025年1月10日

惠州市公共租赁住房管理办法

第一条 为贯彻落实党中央、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，完善本市住房保障体系，规范公共租赁住房管理，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）等有关规定和《住房城乡建设部国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）等文件要求，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房（以下简称公租房）的规划建设、分配和管理等活动，适用本办法。

第三条 本办法所称公租房，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，面向符合条件的住房困难家庭和新就业职工、异地务工人员出租的保障性生活。

本办法所称城镇中等偏下收入住房困难家庭或个人，是指符合本办法第十六条第（一）项规定条件，且年人均可支配收入低于上年度城镇居民人均可支配收入60%（含60%）的家庭或个人（民政部门认定的城镇低保、分散特困供养、低保边缘家庭和支出型困难家庭人员除外）。

第四条 市、县（区）人民政府统一领导、组织、协调住房保障工作。

市、县（区）住房保障主管部门负责公租房的组织实施、监

督管理和指导协调等工作，建立健全申请、审核、轮候、退出等制度。

人力资源社会保障（社会保险）部门负责申请人和共同申请人社会保险缴纳情况核查等工作。

自然资源部门负责公租房建设项目用地保障、公租房申请人和共同申请人住房情况核查等工作。

税务部门负责根据住房保障主管部门提供的申请人和共同申请人姓名、身份证件类型、身份证件号码等个人信息，以及享受公租房保障的标准和条件，查询申请人和共同申请人申报个人所得税数据是否达到规定的标准和条件，并将查询结果反馈住房保障主管部门。

发展改革、公安、民政、财政、统计、政务和数据、城管执法、住房公积金等相关单位按照各自职责，协助做好公租房保障工作。

街道办事处或者镇人民政府和社区居民委员会应当协助有关部门和机构，做好公租房保障相关工作。

第五条 市、县（区）人民政府应当定期组织开展城镇居民住房状况调查，根据经济社会发展水平和公租房需求，组织编制住房保障规划和年度计划。

住房保障规划应当明确公租房保障的目标任务、总体要求、建设和供应规模、土地和资金安排、规划实施措施和工作机制等内容，应当符合国土空间规划，并纳入国民经济和社会发展规划。

住房保障年度计划应当明确计划年度内公租房保障的资金安排、建设用地安排、项目建设用地选址、供应规模及主要政策

措施等内容。

第六条 市、县（区）住房保障主管部门根据住房保障年度计划向自然资源部门提出公租房具体需求。市、县（区）自然资源部门在编制年度土地供应计划时，应当对保障性住房用地供应计划单列。保障性住房用地应遵循集约高效利用原则，土地供应后，应按土地出让或划拨合同约定开工建设，避免土地闲置，且非经法定程序不得改变用地性质。

第七条 市、县（区）人民政府应当建立与公租房保障需求相适应的资金保障机制，将公租房保障资金和工作经费纳入财政预算。

公租房保障资金可以按下列渠道筹集：

- （一）中央、省安排的专项补助资金；
- （二）当地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余额；
- （四）每年提取土地出让净收益 10% 以上的资金；
- （五）通过创新投融资方式筹集的资金；
- （六）出租公租房和配套设施回收的资金；
- （七）按照国家规定发行的企业专项债券；
- （八）社会捐赠的资金；
- （九）可以纳入的其他资金。

第八条 公租房建设资金实行专款专用，不得挪作他用。政府投资建设的公租房租金收入，应按照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，专项用于偿还公租房贷

款本息，以及公租房的维护、管理等。

第九条 公租房来源包括：

（一）政府投资建设、购买、租赁或者依法收回、回购、没收的住房；

（二）在新建商品住房项目、城市棚户区改造项目中按一定的比例（一般不低于规划住宅建筑总面积的 10%）配建的住房；

（三）机关、企事业单位的现有存量公房、直管公房改造的住房；

（四）单位自筹建设的住房；

（五）产业园区集中配套建设的住房；

（六）社会捐赠或其他合法渠道获取的符合公租房建设标准的住房。

第十条 政府鼓励用人单位及其他社会力量参与公租房建设、运营和管理。

结合产业园区建设，鼓励企业利用自有土地及其原有建筑物或附属设施，在符合国土空间规划的前提下，按照生产区与居住区分离原则，依据国家和省有关规定，在行政办公及生活服务设施用地范围内配套建设公租房。

各类企事业单位以及其他社会力量在符合国土空间规划前提下，经依法批准，在不改变土地用途的前提下，利用自有土地或受让土地投资建设公租房。

第十一条 公租房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

新建的成套公租房以满足基本居住为原则，单套建筑面积控制在 60 平方米以内。

第十二条 住房保障主管部门应当通过政府和部门门户网站向社会公告拟建设的公租房项目的选址地点、规划设计方案和配套设施，并征求公众意见。

公租房项目开发建设，应当符合基本建设程序，严格执行住房建设标准以及建筑工程质量安全、节能和环保等标准，并按照城市规划要求配套建设道路交通、学校、医院、文体等基础设施、公共服务设施和商业服务设施，同期交付使用。

第十三条 公租房建设、经营管理单位将项目相关材料报送当地住房保障主管部门，对公租房建设筹集、经营管理所涉及的土地使用税、印花税、契税、土地增值税、房产税、增值税、个人所得税等，以及城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，继续按规定落实优惠政策。

第十四条 社会力量投资建设的公租房，房屋维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。投资者权益可以依法整体转让，但公租房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途不得改变。

第十五条 申请公租房以家庭为申请单位，应当确定一名成年家庭成员作为申请人，家庭其他成员为共同申请人（家庭成员的户籍因就学、服兵役原因迁出本市的，在就学、服兵役期间可以作为共同申请人）；单身居民申请公租房的，应年满 18 周岁，本人为申请人。

第十六条 申请租住政府投资建设的公租房，应符合下列情形和条件：

（一）在本县（区）城镇生活和居住，且申请人户籍在本县

(区) 城镇的, 申请公租房须同时具备以下条件:

1. 申请人具有完全民事行为能力;
2. 在本县(区)无自有产权住房或自有产权住房人均建筑面积低于 15 平方米;
3. 近一年家庭人均可支配收入低于本县(区)上一年度人均可支配收入的 1.5 倍;
4. 在本县(区)未正在租住公租房、直管公房, 未享受经济适用房。

(二) 在本县(区)城镇工作生活, 但户籍未在本县(区)城镇的, 申请公租房须同时具备以下条件:

1. 申请人具有完全民事行为能力;
2. 持有本县(区)城镇居住证(本市户籍除外);
3. 在本县(区)城镇工作, 与用工单位签订劳动(聘用)合同一年(含)以上, 或在同一用工单位连续工作满 12 个月(含)以上但未签劳动合同的;
4. 用工单位为申请人连续缴纳社会保险满 12 个月(含)以上;
5. 在本县(区)无自有产权住房;
6. 近一年家庭人均可支配收入低于本县(区)上一年度人均可支配收入的 1.5 倍;
7. 在本县(区)未正在租住公租房、直管公房, 未享受经济适用房。

第十七条 社会力量投资建设的公租房的申请条件、轮候规则及租金标准由投资主体根据有关法律、法规、规章和政策的规

定制定。单位建设、产业园集中配套建设的公租房，筹建单位和产业园内部保障对象享有优先分配权。

第十八条 公租房申请、审核程序如下：

（一）申请。申请人向户籍或者就业所在街道办事处或者镇人民政府提出申请。申请人对申请材料的真实性负责。

（二）初审。街道办事处或者镇人民政府就申请人申请材料及申请人家庭住房、收入等状况进行初审，提出是否符合公租房保障条件初审意见，并将相关材料报送县（区）住房保障主管部门登记造册。

（三）审核。县（区）住房保障主管部门收到材料后，报送同级公安、民政、人力资源社会保障、自然资源、住房公积金、税务等相关部门（单位）实施并联复审。相关部门应在收到材料后 15 个工作日内向县（区）住房保障主管部门提供复审结果。县（区）住房保障主管部门根据相关部门反馈的意见，在 20 个工作日内完成公租房申请资格审核。

（四）公示。审核结果由受理的乡镇人民政府（街道办事处）、县（区）住房保障主管部门，在办公场所并通过门户网站予以公示，公示期限不少于 20 日。公示期内，对公示内容有异议的单位和个人，应当以书面形式提出。乡镇人民政府（街道办事处）、县（区）住房保障主管部门应当会同有关部门对异议进行核实，并公布核实结果。拒不配合审查、经审查不合格或者因公示期内有异议经核实成立的，由乡镇人民政府（街道办事处）和县（区）住房保障主管部门退回申请，并书面说明理由。

（五）公告。县（区）住房保障主管部门对公示无异议或异

议不成立的申请人，登记为公租房轮候对象，并向社会公开。

第十九条 县（区）住房保障主管部门应建立公租房轮候登记册。对符合条件的申请人，按本办法第二十二条规定进行分组，公开摇号和排序，列入轮候登记册进行轮候，并将轮候信息在当地政府网站公开。轮候时间一般为 3 年，最长不超过 5 年。

第二十条 在轮候期间，家庭成员及其户籍、收入、财产和住房等情况发生变动的，申请人应当主动向县（区）住房保障主管部门申报。申请人因情况发生变化不再符合规定条件的，县（区）住房保障主管部门应当取消其轮候资格，并书面告知。

对已轮候到位的申请人，轮候时间超过 1 年的，县（区）住房保障主管部门应当对申请人是否符合规定条件重新审核，申请人应当予以配合。

第二十一条 县（区）住房保障主管部门根据公租房房源情况组织轮候到位的申请人进行选房；申请人放弃选择的，则重新轮候，由排在其后的申请人依次递补。

申请人选定具体住房的，应即时签署选房确认书，并在 7 个工作日内与县（区）住房保障主管部门签订公租房租赁合同；申请人拒签、逾期未签租赁合同的，视为放弃公租房保障的权利。再次申请的，应当重新轮候。

第二十二条 政府投资建设的公租房轮候具体优先顺序如下：

（一）户籍在本县（区）城镇，且符合有关政策予以优先保障的对象（享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、退役军人、低保家庭、分散特困供养人员、低保边缘家庭、支出

型困难家庭、消防救援人员、城市见义勇为人员家庭、计划生育特殊困难家庭、三孩家庭，以及政策要求其他应优先保障或急需救助的对象)；

(二) 城镇中等偏下收入住房困难家庭或个人(上述第(一)项规定的情形除外)；

(三) 户籍在本县(区)城镇的居民(上述第(一)(二)项规定的情形除外)；

(四) 户籍未在本县(区)城镇的居民。

第二十三条 依法被征收个人住宅且被征收人符合公租房保障条件的，不受轮候限制，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予公租房保障。

各地根据公租房需求以及房源供给情况，可在每年新增或腾退的公租房房源中，优先或确定一定数量的公租房，面向符合条件的住房困难群众以及环卫、公交等住房困难职工较多的用人单位集中配租。

第二十四条 分配房型应与公租房分配对象家庭人口数(按申请人、共同申请人的总人数予以确定；经认定的失独家庭，按照失独前家庭人口数予以确定)、自有产权住房面积相对应，原则上：无自有产权住房的1人家庭或夫妻2人家庭分配单居室或一室一厅；其他2人家庭分配两室一厅；3人家庭分配两室一厅或者两室两厅；4人家庭分配两室一厅、两室两厅或三室一厅；5人(含)以上家庭分配三室一厅。自有产权住房人均建筑面积高于10平方米、低于15平方米的4人(含)以上家庭分配单居室或一室一厅。

两室两厅以上户型房源，可根据供需情况优先面向三孩家庭配租。

自愿认租低于其家庭人口数对应建筑面积标准住房的，低于建筑面积标准部分不予补偿。

第二十五条 公租房的房屋租金以单套建筑面积计算，租金标准应结合当地社会经济发展状况、物价变动情况和公租房保障水平进行定价和适时调整。住房保障主管部门可组织第三方价格评估机构开展评估，拟定本地区政府投资类公租房租金标准，报同级人民政府批准后执行。

第二十六条 租住政府投资建设的公租房，符合以下情形的可申请由政府给予租金补助，租金补助建筑面积上限为 60 平方米，超出面积部分按公租房租金标准计算。租金采取“核减实收”的方式按月收取，公租房保障对象应缴租金为政府按公租房房屋全额租金扣减应发租金补助后的金额。

户籍在本县（区）城镇的保障对象按下列规定给予租金补助：

（一）城镇居民低保户家庭和城镇分散供养特困人员享受公租房房屋全额租金的 98% 补助；

（二）城镇最低生活保障边缘家庭和支出型困难家庭享受公租房房屋全额租金的 90% 补助；

（三）除以上保障对象，年人均可支配收入低于上年度城镇居民人均可支配收入 45%（含 45%）的家庭享受公租房房屋全额租金的 70% 补助；

（四）年人均可支配收入在上年度城镇居民人均可支配收入 45%（不含 45%）至 60%（含 60%）之间的家庭享受公租房房屋

全额租金的 50% 补助。

符合《广东省老年人优待办法》规定的孤寡老人免交租金。人员身份重复时，按照最高标准进行保障。

第二十七条 符合规定标准的城镇低保、特困、低保边缘和支出型住房困难家庭或个人，依申请公租房或租赁补贴应保尽保；对正在轮候等待公租房配租的城镇中等偏下收入家庭，发放租赁补贴，待实物配租后停止发放。

城镇中等偏下收入住房困难家庭或个人申请租赁补贴的审核程序和补贴金额、补贴面积、补贴人数等标准以及计算公式参照《惠州市城镇住房保障租赁补贴管理办法》（惠府办〔2022〕2号）执行。

城镇中等偏下收入住房困难家庭或个人年人均可支配收入低于上年度城镇居民人均可支配收入 45%（含 45%）的，租赁补贴系数为 0.7；年人均可支配收入在上年度城镇居民人均可支配收入 45%（不含 45%）至 60%（含 60%）之间的，租赁补贴系数为 0.5。

第二十八条 租住政府投资建设的公租房，符合以下情形的，依申请可享受公租房应缴租金相应比例的租金核减。

对户籍在本县（区）城镇的保障对象（民政部门认定的城镇低保、分散特困供养、低保边缘家庭和支出型困难家庭除外）按下列规定给予租金核减：

（一）对一、二级重度残疾人和非重度智力、精神残疾人，核减 30% 应缴租金；对非重度残疾人（智力、精神残疾除外），核减 20% 应缴租金；

(二) 对单亲家庭(子女在 18 周岁以下或子女已满 18 周岁但仍在全日制学校就读), 核减 30% 应缴租金;

(三) 对重病患者(参照有关重特大疾病规定的疾病范畴), 核减 20% 应缴租金;

(四) 按照“普惠加优待”的原则, 退役军人和其他优抚对象在符合上述任意一项核减租金情形的基础上, 可叠加享受核减 30% 应缴租金。

对户籍未在本县(区)城镇的退役军人和其他优抚对象核减 30% 应缴租金。

第二十九条 符合以下情形之一的可申请公租房调换:

(一) 房屋出现质量问题短时间内无法解决, 严重影响居住的;

(二) 因住房无电梯且楼层较高, 申请人或共同申请人一至二级肢体残疾、行动不便的;

(三) 患有重大疾病需要就近治疗等特殊情况的;

(四) 在房源较为充裕的情况下, 申请家庭人口发生变化需要调换的。

拟调换或互换公租房的面积, 应按照有关规定与申请家庭人口数相匹配。申请家庭成功调换互换后, 三年内不得再次申请。

第三十条 正在享受公租房实物配租但确有需要变更保障方式领取租赁补贴的, 申请人可在公租房租赁合同期满 3 个月以前向户籍所在地乡镇人民政府(街道办事处)提出申请。

第三十一条 公租房租赁实行合同管理, 租赁合同应当明确当事人的名称或姓名、房屋地址、面积、结构、居住人数、附属

设施和设备状况、房屋用途和使用要求、租金标准及补助方式、支付方式、租赁期限、房屋维修责任、停止租赁的情形及退出机制、违约责任及争议解决办法等内容，承租人应根据合同约定，按时缴交租金及水、电、气、电视、物业管理等相关费用。

合同签订后，公租房所有权人或者其委托的运营单位应当在30日内将合同报县（区）住房保障主管部门备案。

公租房租赁合同期限一般为3至5年。承租人租赁合同期满，应退出公租房。需要续租的，应在合同期届满前3个月申请续约，住房保障主管部门会同相关部门审核后应当公示，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。经审核不符合条件的，住房保障主管部门应当在原租赁合同期限届满之日，收回公租房。

第三十二条 市、县（区）住房保障主管部门应会同相关部门采取不定期或定期抽查或普查方式核查申请人和共同申请人的户籍、人口、收入、资产、住房、工作等变动情况，对不再符合保障条件的，收回公租房，并办理相关手续。

第三十三条 市人民政府建立对各县（区）人民政府公租房保障工作实施情况的监督、考核制度。市、县（区）住房保障主管部门应当加强对保障对象遵守公租房保障相关法律、法规、规章规定情况的监督检查。

住房保障主管部门实施监督检查，有权采取以下措施：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，并要求对与核查事项相关的情况作出说明、提供相关证明资料；

（二）依法检查住房使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象与公租房保障工作相关的资料，了解公租房住户家庭成员、家庭收入和财产状况；

（四）对违反公租房保障相关法律、法规、规章规定的行为予以制止并责令改正。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与公租房保障有关的资料。住房保障主管部门及其工作人员，对工作中知悉的公民个人信息应当保密，但按照规定应当予以公示的个人信息除外。

第三十四条 公租房被收回的，原租赁公租房的家庭或者个人，应当自收到解除合同或者终止合同通知之日起 30 日内搬迁，并办理相关手续。

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。因购房导致不符合公租房保障条件的，申请延长期限自房屋交付之日起开始计算。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；对享受租金补助的租户，取消补助资格。

无正当理由逾期不搬迁的，县（区）住房保障主管部门应当责令其搬迁，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。

第三十五条 市、县（区）住房保障主管部门应当通过政府和部门门户网站向社会公开住房保障规划、年度计划、公租房项目的实施、政策法规、申请指南、分配情况、退出情况等信息。

第三十六条 市、县（区）住房保障主管部门应当建立公租房保障信息系统，记载并公开公租房规划、建设、审核、轮候等

相关信息；记载并公示有关当事人违法、违约等不良行为，同时将公示内容告知当事人所属单位和上级住房保障主管部门。

公安、民政、自然资源、人力资源社会保障、税务等应当与住房保障主管部门建立信息共享机制。

第三十七条 各县（区）人民政府可根据国家、省、市和本办法有关规定，结合本县（区）实际情况制定本辖区公租房管理实施细则。

第三十八条 本办法自 2025 年 2 月 15 日施行，有效期 5 年。

公开方式：主动公开

抄送：市委有关部委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，市中级人民法院、市检察院，驻惠部队、惠州军分区。

惠州市人民政府办公室

2025 年 1 月 10 日印发
