

广州市新就业无房职工公共租赁住房保障办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为加快实施人才强市战略，改善新就业无房职工居住条件，为新就业无房职工在就业初始阶段提供过渡性、周转性住房支持，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）、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市公共租赁住房保障办法的通知》（穗府办规〔2016〕9号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在穗新就业无房职工申请市本级公共租赁住房及其审核、配租以及监督管理工作。

第三条 在穗新就业无房职工公共租赁住房保障应当遵循政府支持、社会参与、适度保障、循序渐进的原则。

第四条 新就业无房职工公共租赁住房保障采取实物配租方式，个人（家庭）申请和单位整体租赁相结合。

第五条 新就业无房职工公共租赁住房通过新建（含普通商品住宅配建）、改建、购买、租赁、接管以及捐赠等方式筹集。

第六条 市住房保障部门从市本级公共租赁住房可供应房源中划出一定比例向新就业无房职工供应。具体房源信息、供应对象（个人或单位）、申请时限等由市住房保障部门根据住房需求、房源区位和数量等制订分配方案并公布。

第七条 住房保障部门负责新就业无房职工申请政府公共租赁住房的资格审核、住房分配及后续监管。人力资源和社会保障部门负责对资格审核中涉及职业资格、劳动合同、社保缴费、工作单位、人才绿卡等的异议进行调查核实。

第二章 个人（家庭）申请租赁

第八条 新就业无房职工以个人（家庭）名义申请市本级公共租赁住房应当同时符合下列条件：

（一）广州市户籍。

（二）年满 18 周岁未满 35 周岁，具有完全民事行为能力。

（三）本科及以上学历且获得相应学位，或具有技师、高级技师职业资格证书。

（四）申请人、配偶及未成年子女在本市无自有产权住房，且当前未享受公共租赁住房（含廉租住房）保障。

（五）申请人在本市（含在穗部属、省属单位）工作，连续缴纳社会保险（含职工基本养老保险、职工社会医疗保

险、失业保险、工伤保险和生育保险，下同）半年（含）以上。缴纳社会保险时限计算至申请截止日的上月底。

广州市人才绿卡持有人在本市无自有产权住房（含配偶及未成年子女），可以以个人（家庭）名义申请市本级公共租赁住房。

第九条 新就业无房职工申请公共租赁住房，可以以家庭或个人名义申请，也可以与其他符合条件的新就业无房职工申请合租。

以家庭名义申请的，申请人应为新就业无房职工本人，其他家庭成员为共同申请人。共同申请的家庭成员仅限于其在本市工作或居住的配偶及未成年子女。每个家庭在本市只能申请承租1套公共租赁住房。

申请合租的，确定1名主申请人，其余申请人为共同申请人。该套房屋的租金、物业管理费及水电费等各项费用，由主申请人缴交。

第十条 个人（家庭）申请政府公共租赁住房的受理、审核流程如下：

（一）申请受理。

符合条件的申请人需在规定时间内向户籍所在地街道办事处（镇政府）提交《广州市公共租赁住房保障申请表》及身份证、职业资格证书或学历证书、劳动合同、社会保险缴费证明、工作单位证明、无自有产权住房证明、诚信承诺

书等，并对申请材料的真实性、完整性负责。用人单位对申请人提供的劳动合同和社会保险缴费证明等材料，在工作单位证明中予以确认。

广州市人才绿卡持有人申请市本级公共租赁住房需提交《广州市公共租赁住房保障申请表》、广州市人才绿卡、无自有产权住房证明、诚信承诺书等申请材料。

申请材料齐全且在市住房保障部门发布的受理申请截止之日前递交的，街道办事处（镇政府）应予以受理并出具受理凭证。街道办事处（镇政府）受理后录入住房保障管理系统。对申请不予受理的，街道办事处（镇政府）应书面告知并说明理由。

对申请材料不齐全的，街道办事处（镇政府）应当一次性告知申请人需要补正的全部内容。申请人应在 10 个工作日内按要求补正材料，逾期未按要求补正的，视为放弃本次申请。

（二）初审。

街道办事处（镇政府）应当自市住房保障部门发布的受理申请截止之日起 20 个工作日内完成申请材料的初审，对申请材料载明信息是否符合准入条件进行形式性审查。经初审不符合条件的，街道办事处（镇政府）应当书面告知申请人并说明理由。

街道办事处（镇政府）应当自市住房保障部门发布的受

理申请截止之日起 25 个工作日内将申请材料和初审意见提交区住房保障部门。

（三）复核。

区住房保障部门负责，自收到申请材料和初审意见之日起 30 个工作日内完成申请材料的复核。经审核符合条件的，区住房保障部门应在 5 个工作日内出具审核意见并通过住房保障管理系统提交市住房保障部门公示；不符合条件的，应在 20 日内书面告知申请人并说明理由。

（四）公示。

市住房保障部门应在收到区住房保障部门审核意见后 3 个工作日内，将经审核符合条件的申请人情况在政府部门网站上进行公示，公示时间不少于 20 日。

公示内容包括申请人（含共同申请人，下同）姓名、年龄、职业资格或学历、住房、工作单位、社会保险缴费年限和人才绿卡等情况。

对公示的情况有异议的组织和个人，应当在公示期内向市住房保障部门书面提出，市住房保障部门应自接到异议之日起 10 个工作日内，会同有关人力资源和社会保障部门完成调查核实（涉及仲裁、诉讼的，异议调查核实时间另计）。经核实异议成立的，市住房保障部门应自调查完成之日起 20 日内书面告知申请人并说明理由。

（五）批准。

经公示无异议或经核实异议不成立的，市住房保障部门应当在 3 个工作日内批准资格并公布符合公共租赁住房配租资格的申请人名单。

第十一条 个人（家庭）申请政府公共租赁住房实行摇珠分配。申请审核通过的，获得摇珠资格。摇珠资格自获得之日起一年内有效。摇珠资格失效后如仍有公共租赁住房保障需求的，在今后房源推出时，应按规定重新提出申请。

第十二条 新就业无房职工公共租赁住房分配遵循人口与户型对应原则。1 人户原则上分配单间。以家庭为单位申请的，配租成套住房。申请合租的，人均住房建筑面积不得低于 5 平方米，不得高于 30 平方米。

第十三条 成功配租的申请人应当在规定时间内签订租赁合同，办理入住手续。除不可抗力外，成功配租的申请人不接受分配的房源，不在规定时间内签订租赁合同或者不按规定时间办理入住手续的，视同放弃配租资格。住房保障部门 2 年内不再受理其公共租赁住房保障申请。

第十四条 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、使用管理、合同解除、违约责任以及双方权利义务等。

第十五条 已承租直管房、单位自管房或人才公寓的新就业无房职工，应当在入住公共租赁住房后的 1 个月内腾退原租住的直管房、单位自管房或人才公寓；逾期不退的，收

回所承租的公共租赁住房。

第十六条 新就业无房职工公共租赁住房租金标准按照该项目公共租赁住房租金标准执行。

第十七条 新就业无房职工公共租赁住房租赁合同有效期为 5 年，合同期满，不予续租，必须退出。

第十八条 新就业无房职工公共租赁住房合同期满，承租人应在 30 日内结清有关费用并腾退公共租赁住房。暂时无法腾退的，给予 3 个月的过渡期（本办法第二十六条规定的情形除外），过渡期按该项目公共租赁住房租金标准的 1.2 倍计缴租金。过渡期满，逾期拒不腾退的，按照广州市房地产租赁管理所公布的该地段同类型房屋年度租金参考价的 2 倍计租，住房保障部门可依法申请人民法院强制执行，并申请将其行为载入本市个人信用联合征信系统。

第三章 单位整体租赁

第十九条 市住房保障部门可以将公共租赁住房定向配租给广州市高新技术企业、创新标杆企业、高等院校、科研机构，以及政法、医疗、交通、环卫等基本公共服务部门和政府批准的其他单位。

第二十条 面向单位定向配租的公共租赁住房，采取由单位整体租赁的分配方式。具体程序如下：

（一）制订方案。住房保障部门根据城市建设、产业发展需求，以及拟供应房源的地点、数量及申请情况，按照贡献优先、供需匹配、公开透明、统筹管理的原则分批次制订分配方案，报市政府批准。

（二）整体配租。住房保障部门根据经市政府批准的房屋分配方案，向各单位分配房屋。单位在规定时间内与住房保障部门签订整体租赁合同。

（三）单位分租。

1.用人单位结合房源和需求情况制订具体分配管理方案，在本单位公示不少于 10 日。

2.用人单位根据本单位分配管理方案开展申请受理、资格审核、名单公示等具体配租工作。

3.用人单位与经审核符合条件的本单位职工签订房屋租赁合同，并将分配结果报市住房保障部门备存。

第二十一条 用人单位向本单位职工分配住房时，职工需同时符合以下条件：

（一）年满 18 周岁未满 35 周岁。具有高级专业技术资格或高级工以上职业资格，或从事城市公共服务领域特殊艰苦岗位的职工，不受年龄限制。

（二）本人、配偶及未成年子女在本市无自有产权住房，且当前未享受公共租赁住房（含廉租住房）保障。

（三）符合本单位分配管理方案的其他条件。

第二十二条 单位整体租赁公共租赁住房后应在规定的期限内向符合条件的本单位职工配租。无正当理由连续空置住房超过6个月的，由住房保障部门收回空置的住房。

第二十三条 整体租赁租金按照该公共租赁住房项目公布的租金标准，由承租单位统一缴交。定向配租的公共租赁住房由承租单位配合住房保障部门实施日常管理。

第二十四条 住房保障部门与单位签订的整体租赁合同租赁期限为5年。期满后仍需租赁的，最多可以续租1次，总租赁期最长不超过10年。

单位应在合同期满前3个月向市住房保障部门提出续租申请。市住房保障部门对其租赁需求、配租情况和使用情况等进行评估审核并同意后，与用人单位重新签订租赁合同。租赁合同期满未在规定期限提出续租申请，或已续租1次的，单位应在整体租赁合同期满后60日内结清有关费用并腾退整体租赁的公共租赁住房。

第四章 监督管理

第二十五条 租赁期内，承租人（个人）应在发生下列情形之一的次月，向住房保障部门、整体承租单位或其委托机构申报，并申请提前解除租赁合同：

（一）承租人或其共同申请的家庭成员在本市购买、受

赠、继承或通过其他途径获得自有产权住房。

（二）承租人或其共同申请的家庭成员承租了直管公房、单位自管房或人才公寓。

（三）承租人户籍迁出本市或不在本市工作。

承租人出现上述情形且未及时申报的，一经查实，由住房保障部门取消保障资格，责令退出公共租赁住房，并自上述情况发生之日起至承租人实际腾退公共租赁住房之日期间按照广州市房地产租赁管理所公布的该地段同类型房屋年度租金参考价的 2 倍计租。住房保障部门可依法申请人民法院强制执行，并申请将其行为载入本市个人信用联合征信系统。

第二十六条 承租人（个人及整体承租单位）在公共租赁住房使用过程中，如出现下列情形之一，取消个人公共租赁住房保障资格或者单位承租资格，由住房保障部门或整体承租单位收回房屋，住房保障部门自资格取消之日起不再受理该承租人或该单位的住房保障申请，并依法追究相关人员责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

（一）擅自将承租的住房转让、转租、分租、出借、调换的。

（二）无正当理由连续拖欠租金 2 个月或累计拖欠租金 6 个月的。

（三）无正当理由连续空置住房 6 个月及以上的。

（四）擅自对承租的住房进行装修或扩建、加建、改建、改变房屋结构或改变其使用性质的。

（五）故意损坏承租的住房及其附属设备的。

（六）其他违反法律、法规、规章及规范性文件规定的情形。

第二十七条 不符合条件的申请人隐瞒或者虚报户籍、学历、年龄、住房、工作、职业资格、社保缴费、人才绿卡等状况，或者采取其他不正当手段申请公共租赁住房的，根据《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）第四十五条规定，由住房保障部门驳回申请，处1千元以下罚款，自驳回申请之日起10年内不予受理其住房保障申请。

符合条件的申请人有上述违法行为的，由住房保障部门驳回其申请，并处1千元以下罚款，自驳回申请之日起3年内不予受理其住房保障申请。

第二十八条 市住房保障部门查明有关当事人以弄虚作假、贿赂等不正当手段获取公共租赁住房的，应当取消其公共租赁住房保障资格，解除公共租赁住房合同，收回公共租赁住房。虚报、瞒报、提供虚假证明材料的情况载入本市个人信用联合征信系统。同时，按照《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）第四十五条规定追究其法律责任，并按照广州市房地产租赁管理所公布的该地段年

度房屋租金参考价补收租金。

申请人故意隐瞒、虚报或者伪造有关信息骗取城镇住房保障，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十九条 有关单位和个人为申请人出具虚假证明材料的，根据《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第 181 号）第四十七条规定，由市住房保障部门对责任单位处以 2 万元以上 5 万元以下罚款，并对主要负责人和直接负责人处以 2 千元以上 5 千元以下罚款。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第三十条 政府相关职能部门工作人员在新就业无房职工公共租赁住房管理工作中，存在玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、索贿受贿、不作为等行为的，由行政监察机关给予行政处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第五章 附则

第三十一条 本办法第八条所称广州市人才绿卡持有人是指符合《广州市人民政府办公厅关于印发广州市人才绿卡制度的通知》（穗府办规〔2016〕5 号）规定领取了人才绿卡的人员。

本办法第十九条所称广州市高新技术企业是指符合《科技部 财政部 国家税务总局关于修订印发〈高新技术企业认

定管理工作指引》的通知》（国科发火〔2016〕195号）规定的企业；创新标杆企业是指符合《广州市人民政府办公厅关于印发广州市重点服务创新标杆百家企业实施办法的通知》（穗府办规〔2016〕10号）规定的企业。

本办法第二十一条第一款所称城市公共服务领域特殊艰苦岗位职工是指在政法、环卫、公共交通、医护（含养老护理、民政部门社会福利机构护理）岗位超过3年的一线从业人员。

第三十二条 各区建设筹集的公共租赁住房可以向本区新就业无房职工出租。各区应当参照本办法，制订符合本区实际的新就业无房职工申请承租本区公共租赁住房的管理办法，报市住房保障部门备存。

用人单位建设筹集的公共租赁住房可以向本单位新就业无房职工供应。具体分配条件、程序、房屋住用管理及分配结果等应在本单位公示并报区住房保障部门备存。

第三十三条 本办法自 年 月 日起实施，有效期5年。有效期届满，根据实施情况依法评估修订。