

韶关市人民政府文件

韶府规〔2022〕23号

《韶关市区城镇住房保障实施办法》（韶府规审〔2022〕23号）已经2022年11月26日韶关市人民政府第十五届34次常务会议通过，现予印发，自2023年1月1日起施行，有效期五年。



韶关市区城镇住房保障实施办法

第一章 总 则

第一条 为健全完善韶关市区住房保障体系，进一步规范发展公共租赁住房，加快发展保障性租赁住房，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）等有关规定，结合市区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于韶关市区内（浈江区、武江区）城镇住房保障的规划、实施和监督管理工作。

第三条 城镇住房保障应当遵循政府主导、多方参与、供需匹配、适度保障，公开、公平、公正的原则。

第四条 本办法所称城镇住房保障，是指符合条件的住房困难家庭或者个人通过租住保障性住房（以下简称“保障房”）或者领取保障房租赁补贴，以满足基本居住需求。保障房主要包括公共租赁住房、保障性租赁住房及保障性质的直管公房等。

（一）公共租赁住房，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，主要面向符合规定条件的城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭出租的保障房。

（二）保障性租赁住房，是指解决符合条件的新市民（异地务工人员、农业转移人口人员）、青年人（新就业职工）等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金的保障房。

（三）保障性质的直管公房，是指已享受特困、低保、低收入、复退伤残军人政府优抚条件等相关租金减免优惠政策家庭（个人）所承租的直管公房。此类保障房根据承租家庭（个人）符合条件情况而定，不另行新建。

（四）住房租赁补贴，是指政府按照市场租金分档补贴原则，向符合条件的住房保障申请人发放现金补贴，以增强其承租住房的能力。

第五条 市住建管理局负责市区内城镇住房保障的组织实施、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。市住房保障中心是市区城镇住房保障工作的具体实施机构，按职能做好相关管理工作。

市民政局负责保障房申请家庭经济状况的核对工作；市发展改革（市信用办）、公安、财政、人力资源和社会保障、自然资源（含不动产登记）、卫生健康、审计、市场监管、统计、金融、税务、中国人民银行韶关市中心支行、房产交易、住房公积金管理等相关部门按照各自职责，协助做好城镇住房保障的相关管理工

作。根据政务信息共享要求，以上部门应当为住房保障工作查询核对申请人的家庭人口、收入和财产状况等信息提供相关数据核查共享服务，以确保准入条件和退出条件审核的公正性和准确性。

浚江、武江区住建管理部门负责统筹本辖区保障房的需求分析和申报，参与保障资格、资格期满审查核实等相关工作，对各类产业园区及企事业单位建设的保障房进行指导、监管。

乡镇人民政府（街道办事处）应当设立城镇住房保障的申请审核受理窗口，配备专职人员，承担城镇住房保障申请、受理、调查、资格初审等基础性事务工作。

第二章 规划与建设

第六条 市住建局应当会同发展改革、民政、公安、自然资源等相关职能部门及区住建管理部门定期组织开展城镇居民住房状况调查，组织编制住房保障发展规划和年度建设计划。

第七条 市自然资源局应当根据住房保障需求建立住房保障土地储备制度，确保用地供应。市住建局应当会同市自然资源局根据住房保障发展规划和国土空间规划（或城乡规划和土地利用总体规划）将住房保障用地列入土地储备规划，明确保障房建设的具体地块。在符合城市规划控制指标的前提下，保障房建设用地可以适当提高容积率。

保障房建设用地应当符合当地的国土空间规划（或城乡规划和土地利用总体规划）并列入年度土地供应计划，在新增建设用

地计划指标中予以优先安排和重点保障。列入住房保障土地储备的用地，非经法定程序不得改变用地性质。

政府投资的保障房，建设用地实行划拨供应。社会力量投资的保障房，建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用，市自然资源局应当将市住建管理局提供的租金水平及调整方式、套型结构、建设标准和设施条件等列入土地供应方案。新建保障房只能租赁，不得出售。保障房项目中的配套设施建设应按国家和省有关规定执行，并依法办理相关手续。

第八条 保障房资金的筹集渠道主要包括：

- （一）中央和省安排的专项补助资金；
- （二）市本级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）每年提取土地出让净收益 10%以上的资金；
- （五）出租保障房和配套设施回收的资金；
- （六）商业贷款、专项债等投融资方式筹集的资金；
- （七）社会捐赠资金；
- （八）经市人民政府批准可纳入保障房建设的其他资金。

第九条 住房保障资金实行专款专用，不得挪作他用。政府投资建设保障房取得的收入，应当按照政府非税收入管理的规定缴入市本级国库，实行收支两条线管理。企事业单位和其他机构投资建设的保障房租金收入，应当优先用于归还保障房建设贷款

以及保障房的维护和管理支出。

第十条 保障房来源包括：

（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）政府提供政策支持由各类产业园区、企业配套建设的职工公寓和集体宿舍；

（三）政府提供政策支持由企事业单位投资建设的项目、新建普通商品住房项目中配建的保障房；

（四）在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，经市人民政府批复同意使用的闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋；

（五）直管公房中符合条件可转作公共租赁住房、保障性住房的住房；

（六）社会赠予政府及其他途径筹集的住房。

第十一条 普通商品住房新开发项目应当按照该建设项目住宅总建筑面积的一定比例配建保障房，并按照国家 and 省的政策要求，结合房地产市场情况、保障房供应情况制定标准。建设项目确有特殊情况要求降低保障房配建比例或不配建的，报市人民政府批准后执行。有关配建标准另行制定。市自然资源局在组织编制新建普通商品住房项目方案时，应当明确配建方式、规模标准、房屋权属等事项，市住建管理局应当在该方案征求意见复函中明确相关配建意见。新建普通商品住房项目在土地出让时，应

应当在《土地成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》中注明配建保障房的土地使用性质、面积等事项。保障房与商品房配套建设的，应当同时规划、设计、施工，并同时交付使用。商品房分期建设的，保障房应当与首期商品房同时建设和交付使用。竣工时应当对照土地出让合同进行验收。项目竣工验收合格的，应当及时无偿移交市住房保障中心。

第十二条 保障房建设依法落实国家现行有效的税收优惠政策。公共租赁住房建设按照国家现行有关规定免收各项行政事业性收费和政府性基金，保障性租赁住房建设免收城市基础设施配套费。

第十三条 企事业单位投资建设保障房应当按照政府批准的建设计划、规划方案和人员准入与退出、租金标准、租赁期限等要求进行建设和管理，接受区住建管理部门、市住房保障中心的监督和管理，并在土地出让合同中予以明确。

第十四条 保障房以满足基本居住需求为原则，以小户型为主。新建的成套保障房，以建筑面积不超过70平方米为主，单套套内面积基本控制在60平方米以内；新建的以集体宿舍形式建设的保障房，应当满足宿舍建筑设计规范的有关规定，人均住房建筑面积不低于5平方米。非新建方式筹集的保障房，要坚持适用、满足基本住房需求原则。

新建的保障房交付使用前，建设单位应当按照安全、节能、生态环境保护、经济适用的原则完成普通装修，配置必要的生活

设施，严格控制建设标准和工程造价。以其他方式筹集的保障房在出租前，应当参照新建保障房室内装修标准作相应修缮。保障房建设实行“谁投资、谁所有”原则，并在权属证书上载明各类保障性住房性质。

第三章 申请与审核

第十五条 保障房区分不同对象实行分类保障。公共租赁住房主要保障对象为分散供养特困人员，低保、最低生活保障边缘（低收入）、支出型住房困难家庭和城镇中等偏下收入住房困难家庭，住房困难消防救援人员，环卫、公交等公共服务行业一线职工。保障性租赁住房主要保障对象为符合条件的新市民（异地务工人员、农业转移人口人员）、青年人（新就业职工）等群体。

各类保障房具体准入条件由市住建管理局根据市区实际情况确定和定期调整，报市人民政府批准后实施，并向社会公布。

第十六条 对申请对象家庭（个人）有下列情形之一的，依法不予受理保障房及领取住房租赁补贴申请：

（一）申请对象家庭（个人）在市区范围内持有自有产权商业用房和办公用房等的；

（二）申请对象家庭（个人）因保障房转租、转借、擅自调换、闲置、改变用途等违规行为被清退未满五年的；

（三）不符合条件的申请人隐瞒或者虚报人口、户籍、年龄、婚姻、收入、财产和住房等状况，或者采取不正当手段，申请保

障房或者租赁补贴被驳回申请之日起未满十年的、符合条件的申请人有前述违法行为的，自驳回申请之日起未满三年的；

（四）申请对象家庭（个人）不如实申报家庭人口、收入、住房、资产等情况以及以虚假资料骗取保障房及租赁补贴被清退未满五年的；

（五）属于在保家庭（个人），正在租住保障房或领取保障房租赁补贴的；

（六）其他不符合保障房保障的情形。

第十七条 下列人员不计入申请对象家庭成员：

（一）在监狱内服刑、在戒毒所强制隔离戒毒的人员；

（二）法院宣告失踪人员；

（三）登记在同一居民户口簿中，但与共同生活的家庭成员之间无法定赡养、扶养、抚养义务关系的人员。

第十八条 申请保障房所需提交的材料目录，由市住建管理局按照方便群众办事的原则，根据信息核查的实际需要，另行制定并公布。

保障房申请资格全面推行证明事项告知承诺制，申请人对申请材料的真实性负责，并签署申请住房保障授权与承诺书。按照规定需要由有关单位或者个人出具证明材料的，有关单位和个人应当出具，并对材料的真实性负责。

第十九条 由申请人向户籍或者就业所在地乡镇人民政府（街道办事处）提出申请承租政府投资的保障房或领取住房租赁

补贴。住房困难消防救援人员，环卫、公交等公共服务行业一线职工及新市民、青年人可由其所产业园区或所在单位统一申报。除另有专项保障外，申请应按照下列程序办理有关手续：

（一）由申请人向户籍或者就业所在地乡镇人民政府（街道办事处）提出申请，按要求提交完整申请材料。乡镇人民政府（街道办事处）收到申请材料后，应当在2个工作日内告知申请人需要补全材料的全部内容或作出是否受理的决定，并说明理由。

（二）乡镇人民政府（街道办事处）应当自受理之日起10个工作日内，组织工作人员入户调查核实，参照最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、支出型困难家庭经济状况核对和生活状况评估认定相关要求，完成申请对象家庭（个人）生活状况综合评估工作。

申请人家庭成员户籍所在地与居住地不一致的，受理申请的乡镇人民政府（街道办事处）可以委托申请人家庭成员居住地乡镇人民政府（街道办事处）入户调查核实。受委托的乡镇人民政府（街道办事处）应当自收到委托书之日起10个工作日内完成调查核实，将评估材料送交受理申请的乡镇人民政府（街道办事处）。

（三）乡镇人民政府（街道办事处）应当在出具或者收到评估材料之日起5个工作日内提出初审意见，并将结果在乡镇人民政府（街道办事处）公共服务大厅进行公示，有条件的还应当同时通过网络平台公示，公示时间不少于10日。

（四）经公示无异议或经核实异议不成立的，乡镇人民政府

(街道办事处)应当在公示期满之日 3 个工作日内将申请材料、初审意见、公示情况提交市住房保障中心。

(五)市住房保障中心自收到乡镇人民政府(街道办事处)相关材料后可通过入户调查、邻里访问、信函索证、信息查证等方式,对申请对象家庭(个人)材料进行复审。同时将相关材料转辖区民政部门。

(六)辖区民政部门自收到转递材料之日起 10 个工作日内,参照相关办法要求对申请对象家庭(个人)经济状况进行审查核实,并将审查意见书面反馈至市住房保障中心。

(七)经审核,家庭收入、家庭住房状况等符合规定条件的,市住房保障中心将合格的申请对象情况在市人民政府部门网站进行公示,公示时间不少于 10 日。经公示无异议或经核实异议不成立的,市住房保障中心应当在 5 个工作日内批准申请对象家庭(个人)取得保障房保障资格。

相关社会救助资格申请认定与保障房申请工作应同步进行;已领取民政部门核发的相关社会救助资格证明材料的,无需再对其家庭经济状况等方面开展评估认定、审核工作。

第二十条 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。个人书写异议情况确有困难的,可以口头提出,由乡镇人民政府(街道办事处)、市住房保障中心记录。

乡镇人民政府(街道办事处)、市住房保障中心应当对异议进行核实,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）和市住房保障中心退回申请，并书面说明理由。

第二十一条 单位建设、产业园集中配套建设的保障房，筹建单位和产业园内部保障对象享有优先分配权，具体申请、轮候与配租工作由相关企事业单位或产业园区负责，其准入条件、配租结果在园内或单位内公示。准入条件、保障对象信息、配租方案和签订保障房租赁合同情况，由相关企事业单位或产业园区报区住建管理部门和市住房保障中心备案。

第四章 轮候与配租

第二十二条 市住房保障中心应当制定轮候制度，建立住房保障轮候登记册，将符合条件的申请人按照轮候规则，列入轮候登记册进行轮候，并将轮候信息在市人民政府部门网站公开。轮候时间一般为3年，最长不超过5年。

轮候对象中享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、转业复转军人、单亲母亲家庭、消防救援人员、环卫及公交等公共服务行业一线职工、县以上政府评定为见义勇为家庭、或受到市以上政府表彰的劳动模范家庭，民政部门核定的分散供养特困人员及低保、最低生活保障边缘（低收入）、支出型等住房困难家庭给予优先保障。行动不便的残疾人、老年人等享有优先选择出入方便、楼层较低保障房的权利。

依法被征收个人住宅且被征收人符合住房保障条件的，不受

轮候限制，由区住建管理部门主动告知市住房保障中心后应当优先给予住房保障。

第二十三条 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，申请人应当主动向市住房保障中心申报。轮候超过3年的，市住房保障中心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。经审核，申请人仍然符合规定条件的，其原轮候次序不变。轮候到位的申请人在提供选择的保障房范围内，按照轮候规则选定保障房；抽选前放弃选择的，则重新轮候，由排在其后的申请人依次递补。

第二十四条 保障房实物配租可采用集中配租和日常配租方式进行，批量供应房源宜实行集中配租，零星空置房源实行日常配租。集中配租应当制定配租方案并向社会公布。实物配租应当采取抽签或摇珠方式进行选房，配租结果应当向社会公开。

保障房实物配租的户型原则上应与住房保障对象家庭的人口规模和结构相对应。1至2人户一般配租单间或一房一厅的户型，2人户为两代人等也可配租两房一厅的户型；3人及以上（含3人）户配租两房一厅的户型。具体可视房源情况予以调整。

第二十五条 住房保障对象选定保障房房号或者选择领取租赁补贴后，应当在规定时间内与市住房保障中心签订保障房租赁合同或者租赁补贴协议，明确双方的权利义务。

第二十六条 除另有专项保障外，住房保障对象可申请变更保障方式，选取保障房实物配租或住房租赁补贴。每个家庭变更

保障方式累计不得超过 2 次。

第二十七条 除不可抗力外，轮候对象发生以下情况之一的，视同放弃住房保障资格的权利。再次申请的，应当重新轮候：

- （一）未按住房保障部门规定的时间、地点参加选房的；
- （二）参加选房但拒绝选定住房的；
- （三）已选房但拒绝在规定时间内签订租赁合同的；
- （四）签订租赁合同后放弃租房的；
- （五）其它放弃配租权利的情况。

第二十八条 保障房租金标准和住房租赁补贴标准应当根据市区社会经济发展状况、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，合理制定分档次的租金标准和租赁补贴标准，并适时调整。住房租赁补贴标准要按照人均保障建筑面积、租赁保底保障建筑面积、家庭保障人口、补贴标准、收入水平、区域等因素确定。

承租政府保障房的租金减免优惠政策要与住房租赁补贴的补贴系数相匹配。相关标准由市住建管理局提出，报市人民政府批准后执行与公开。

第五章 管理与退出

第二十九条 保障房租赁实行合同管理，租赁合同期限一般不超过三年，租赁合同应当明确房屋位置、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，保证金额度及

相关规定，租金标准及支付方式，租赁期限，房屋维修责任，停止租赁的情形及退出机制，违约责任等内容。承租人应根据合同约定，按时支付租金及按规定缴纳水、电、气、通讯、有线电视和物业管理等相关费用。

保障房应当自住，禁止转租、转借、闲置、转让、抵押和改变房屋使用用途；禁止加层、改建、扩建和擅自二次装修；禁止破坏住房结构和损害设施设备。

第三十条 城镇住房保障实行动态管理。承租家庭（个人）原申报的家庭收入、资产、住房等发生较大变动的，承租家庭（个人）应当及时主动报告。市住房保障中心应当定期会同乡镇人民政府（街道办事处）、民政等相关部门对承租家庭（个人）原所申报情况进行审查核实。经审核不符合条件的，市住房保障中心应当收回保障房或者停止发放租赁补贴，并按照规定办理相关手续。

第三十一条 保障房租赁合同或者租赁补贴协议期限届满需要续期的，承租家庭（个人）应当在期满 3 个月以前提出延续申请，如实申报户籍、人口、收入、资产、住房、工作等相关情况。市住房保障中心会同有关部门对承租家庭（个人）的申报情况进行联合审查核实。联合审查结果应当公示，公示时间不少于 10 日。通过复审公示无异议或者有异议但经核实不成立的，承租家庭（个人）可以重新签订租赁合同或者租赁补贴协议。经复审不符合条件的，市住房保障中心应当在原租赁合同或者租赁补贴协议期限届满之日，收回保障房或者停止发放租赁补贴。

第三十二条 住房保障对象有下列情形之一的，应当按照合同约定支付违约金，根据合同约定或者法定情形解除合同并收回保障房：

- （一）无正当理由连续 6 个月以上未在保障房内居住的；
- （二）无正当理由连续 2 个月或者累计 6 个月以上未缴纳租金、物业管理费及其他合同约定费用的；
- （三）擅自互换、出借、转租、抵押所承租保障房的；
- （四）将所承租保障房用于经营性用途或者改变使用功能的；
- （五）因故意或者重大过失，造成租赁的保障房严重毁损的；
- （六）家庭收入、资金价值、人口、住房等情况发生变化，经审核不再符合保障条件的；
- （七）加层、改建、扩建和擅自二次装修所承租保障房，拒不恢复原状的；
- （八）在保障房内从事违法活动的；
- （九）法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

第三十三条 住房保障对象有下列情形之一的，应当腾退保障房：

- （一）租赁合同期限届满但未按规定提出延续申请的；
- （二）提出延续申请，但租赁合同期限届满未按要求提供完整的家庭人口组成、收入、资产及住房等续租材料的；
- （三）隐瞒家庭收入、资产、家庭人口和住房变动情况的；
- （四）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得保障房等；

(五) 提出延续申请, 经审核不再符合延续承租条件的其他情形。

第三十四条 保障房被收回的, 原租赁保障房的家庭或者个人, 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。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, 由市住房保障中心责令其搬迁, 拒不执行的, 可以提请市住建管理局进行立案执法, 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 保障房承租家庭(个人)主动申请退出保障房的, 应向市住房保障中心提出解除租赁合同的书面申请, 按规定退出保障房, 并结清水、电、气、通讯、有线电视和物业管理等一切应由承租家庭(个人)承担的相关费用。

第三十六条 承租家庭(个人)不交纳租金的, 其所在单位应当按照市住房保障中心或产权单位要求协助催款。对无合理理由或无不可抗力因素拖欠租金的承租家庭(个人), 市住房保障中心应按照房屋原租金的 1%/天收取违约金, 并在租赁合同中约定。

第六章 监督与责任

第三十七条 市住房保障中心应当加强城镇住房保障档案

管理，建立健全保障房建设项目档案和住房保障对象档案，详细记录申请人申请、审核、公示、轮候、配租、合同、房屋使用、调换、续租、退出及相关失信、违纪、处罚等情况。

对有关当事人违反住房保障法律、法规规定的行为以及严重违约行为，市住建管理局应当依法进行认定和处罚，并通过广东省公租房信息系统上报至广东省住房和城乡建设厅。

第三十八条 任何单位和个人对违反本办法相关规定的申请人和承租人，可以向市住建管理局等部门举报。市住建管理局应当通过设立投诉电话、举报信箱接受群众监督等方式，及时掌握保障房承租对象的人口、收入及住房变动等有关情况，以动态监测申请人是否符合保障条件，并不定期会同相关部门对承租家庭（个人）情况进行随机抽查。

第三十九条 保障房的所有权人、住房保障相关部门、申请人、承租人等单位和个人违反保障房有关规定的，根据《公共租赁住房管理办法》、《广东省城镇住房保障办法》等有关规定予以处理。

第七章 附 则

第四十条 本办法实施之前已取得公租房保障资格的，可以按照原保障方式和标准继续保障，直至取消或放弃保障资格；变更为本办法所提保障类型的，按本办法执行。本办法与国家、省今后颁布的政策有抵触的，以国家、省的相关政策规定为准。

第四十一条 各县（市）及曲江区可参照本办法，结合本地实际制定具体办法。

第四十二条 本办法由韶关市住房和城乡建设管理局负责解释。

第四十三条 本办法自 2023 年 1 月 1 日起施行，有效期五年。2017 年 12 月 14 日发布的《韶关市区公共租赁住房管理办法》同时废止。

分送：省政府办公厅，省司法厅。市委常委，市长、副市长，市政府秘书长、副秘书长。

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构，市纪委，市委办公室，市人大办公室，市政协办公室，市中院，市检察院，韶关军分区，中省驻韶各单位。

韶关市人民政府办公室

2022 年 12 月 16 日印发