附件1-1

**深圳市公共租赁住房建设和管理办法**

（2019年4月29日 征求意见稿）

# 第一章 总则

第一条 为规范公共租赁住房的建设和管理，根据《深圳市保障性住房条例》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市公共租赁住房的建设筹集、分配及相关管理活动。

本办法所称公共租赁住房，是指以限定的标准和租金水平，面向符合条件的户籍中等偏下及低收入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、先进制造业职工等群体出租的住房。

第三条 公共租赁住房建设和管理遵循政府主导、社会参与，统筹规划、属地负责，公开透明、诚实信用的原则。

第四条 市住房主管部门（以下简称市主管部门）是全市公共租赁住房建设和管理工作的行政主管部门，负责起草和组织实施本市公共租赁住房政策、标准及相关规划和计划，统筹、指导、监督各区（含新区，下同）公共租赁住房建设筹集、分配和管理等相关工作。

市发展改革部门负责划定公共租赁住房申请家庭和单身居民的收入财产限额。

市民政部门负责核对公共租赁住房申请家庭和单身居民的收入财产状况，提供申请家庭和单身居民的婚姻登记情况。

市规划和自然资源部门负责公共租赁住房建设用地供应和规划落实，提供相关申请家庭和单身居民的住房产权登记和历史遗留违法建筑申报登记情况。

市公安、市人力资源保障、市社会保险征收管理等部门负责提供申请家庭和单身居民的户籍、社会保险等相关信息。

第五条 区人民政府（含新区管理机构，下同）负责组织本区公共租赁住房建设筹集、分配和管理工作，编制公共租赁住房建设项目投资计划，安排公共租赁住房建设资金，落实公共租赁住房周边市政公用配套基础设施、公共服务设施。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）负责实施公共租赁住房的项目建设、房源筹集，申请受理、审核及后续管理。区相关部门按照职责分工，做好相关工作。

第六条 市主管部门应当会同相关职能部门、各区人民政府建立全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台），将全市公共租赁住房的建设筹集、分配、租金定价、住房租赁补贴的受理审核发放及监管等纳入信息平台，实行规范化管理。

公安、民政、财政、人力资源保障、规划和自然资源、社会保险征收管理等部门应当加强协同配合，实现信息平台与户籍、婚姻、居民收入财产状况核对和认定、房地产交易、不动产登记、社会保险、住房租赁、网格化管理、住房公积金、房屋安全、物业服务、征信等信息化平台互联互通，信息共享。

# 第二章 规划与建设

第七条 市主管部门会同市规划和自然资源、发展改革、财政等部门，编制住房保障规划和年度实施计划，明确公共租赁住房的土地供应总量、建设筹集数量和资金需求。住房保障规划中，公共租赁住房建设筹集数量为住房建设筹集总量的20%左右。

通过轨道车辆段和停车场上盖建设公共租赁住房的，由建设单位向市主管部门申请纳入年度实施计划。通过本办法第九条列举的其他方式建设筹集公共租赁住房的，由建设单位向区主管部门申请纳入年度实施计划。

企事业单位利用自有建设用地建设公共租赁住房的，应当向区主管部门提出申请，经区主管部门征求规划和自然资源部门意见后决定是否将其纳入年度实施计划。

第八条 根据住房保障规划的要求，市规划和自然资源部门在编制城市建设与土地利用规划、年度城市建设与土地利用实施计划时，应当明确规划期内公共租赁住房用地供应指标。公共租赁住房建设用地应保尽保，安排新供应居住用地时，确保公共租赁住房用地比例不低于20%。

规划和自然资源部门在公共租赁住房规划选址时，应当征求市、区主管部门意见。在规划和周边配套支撑的前提下，独立用地建设公共租赁住房用地的容积率按照所在密度分片区居住用地的容积率上限取值。

第九条 公共租赁住房由政府、人才住房专营机构和其他单位投资，通过以下方式建设筹集：

（一）新供应用地建设；

（二）棚户区改造、已批未建用地、社会存量用地、征地返还用地等建设；

（三）招标、拍卖、挂牌用地配建，城市更新配建；

（四）轨道车辆段和停车场、公交场站等城市基础设施和公共配套设施综合开发建设；

（五）社会存量住房租购。

第十条 产权归政府的公共租赁住房用地可以以划拨方式供应；企事业单位利用自有用地开发建设公共租赁住房，其用地可以以协议方式供应。

第十一条 通过招标、拍卖和挂牌出让土地的方式配建公共租赁住房的，规划和自然资源部门应当会同主管部门合理设置竞买人（竞标人）的资格要求。

第十二条 工业、物流仓储、商业服务业等已批未建的经营性用地在符合城市规划的前提下，可以建设公共租赁住房。

工业区块线一级线内规划工业用地应当予以严格保护。在公共配套条件支撑的前提下，位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口500米范围内的已批未建工业用地，可以建设公共租赁住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的10%。

第十三条 工业区块线一级线内，规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口500米范围内的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以按照规定通过城市更新建设公共租赁住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的10%。

工业区块线一级线外，规划为工业的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以申请按照简易程序调整法定图则用地功能建设公共租赁住房。

第十四条 新建、改建、扩建的公交场站、综合停车场、变电站以及消防站等，在满足自身业务和城市发展需求、在符合城市规划并满足公共配套设施及市政交通设施承载能力的前提下，配建公共租赁住房。

轨道车辆段和停车场上盖建设公共租赁住房。

政府投资建设的，发展改革部门在立项时，应当确保投资匡算包括上盖配建的公共租赁住房，实现一体化开发建设。

第十五条 市人民政府统筹协调各区人民政府在公共租赁住房的建设和管理方面建立区际合作机制。各区人民政府可以通过提供建设资金或者建设用地进行合作开发建设，所建的公共租赁住房按比例分成。

第十六条 除福田区、罗湖区、南山区房源供需矛盾突出的区以外，其他区每年度应当划出不低于20%的公共租赁住房房源，由市主管部门统筹调剂。

第十七条 公共租赁住房的地价收取按照深圳市地价测算规则执行。

第十八条 区主管部门可以组织政府投资项目建设机构或者人才住房专营机构建设，也可以通过招标的方式确定代建单位。

第十九条 建设公共租赁住房的，土地使用权出让合同或者补充合同应当包括公共租赁住房的规划设计条件、产权归属、违约责任，以及公共服务配套设施的产权和使用管理等内容。

第二十条 公共租赁住房建设实行建设和管理任务书制度。建设和管理任务书作为土地使用权出让合同或者补充合同的附件，效力与合同一致。

建设和管理任务书应当由市、区主管部门在土地出让前制定，包含以下内容：建设标准、分配对象、回购或接收主体、产权限制、建设工期、交付日期等。示范文本由市主管部门制定。

以招标、拍卖和挂牌方式建设或者配建公共租赁住房的，土地使用权出让公告体现建设和管理任务书的主要内容。

通过轨道车辆段和停车场上盖建设公共租赁住房的，由建设单位向市主管部门或者其委托单位签订建设和管理任务书。通过本办法第九条列举的其他方式建设筹集公共租赁住房的，由建设单位与区主管部门或者其委托单位签订建设和管理任务书。

第二十一条 市主管部门应当结合本市实际制定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）、装修标准等内容。

第二十二条 规划和自然资源部门应当在建设工程规划许可环节就建设项目的方案设计等相关文件征求区主管部门意见。

城市更新项目配建公共租赁住房的，区城市更新部门应当就城市更新单元规划征求区主管部门意见。

在建设过程中，建设工程规划许可证变更涉及到建设和管理任务书内容的，规划和自然资源部门或者相关部门应当征求区主管部门意见。

同一项目的公共区域内，不得通过设置物理围墙等方式，将公共租赁住房与市场商品住房进行隔离或者区别对待。

第二十三条 区人民政府会同规划和自然资源、交通运输、教育等相关部门，落实公共租赁住房的配套设施建设，坚持交通、教育等市政和公共服务配套设施与新建公共租赁住房同步规划、同步建设、同步交付使用。

第二十四条 建设单位应当按照土地使用权出让合同、建设和管理任务书等相关要求组织建设公共租赁住房。项目竣工验收前，建设单位应当向主管部门申请核查。主管部门根据建设和管理任务书及有关要求，对户型面积、建造要求、装修标准等进行核查并出具核查结果。对不符合有关要求的，主管部门应当责令其限期改正。

未经主管部门核查或者核查结果不符合要求的，有关部门不得办理该项目竣工验收备案。

# 第三章 分配

第一节 一般规定

第二十五条 公共租赁住房分配以轮候分配为主，定向分配为辅。

面向户籍中等偏下及低收入住房困难居民配租的，以家庭或者单身居民名义提出申请；面向为社会提供基本公共服务的单位、先进制造业企业等单位（以下简称用人单位）配租的，由用人单位提出申请，再由用人单位安排给符合条件的职工入住。

第二十六条 收入线标准、财产限额由市发展改革部门会同市主管部门等相关部门，根据本市居民收入水平、家庭财产状况、住房状况以及政府财政承受能力、住房市场发展状况等因素划定，报市人民政府批准后公布执行，并实施动态调整。

第二十七条 区主管部门应当根据全市住房保障年度计划、公共租赁住房房源、在册轮候人数量以及用人单位职工住房需求等情况，制定本区公共租赁住房年度配租计划，报区人民政府批准后，报市主管部门备案，并通过信息平台和政府网站发布。年度配租计划应当明确面向在册轮候人和用人单位配租房源的比例。

第二十八条 区人民政府建设筹集的公共租赁住房，由区主管部门或者其委托单位作为配租单位，根据区公共租赁住房年度配租计划，开展配租工作。

区人民政府建设筹集的公共租赁住房，优先面向本区在册轮候人及用人单位配租。房源充足的区可以面向福田区、罗湖区、南山区的在册轮候人及用人单位配租。

第二十九条 企事业单位利用自有用地开发建设的公共租赁住房，可以面向在本市未拥有自有住房且未正在享受住房保障的本单位职工配租，其中本单位职工属于在册轮候人的应当优先保障。在满足本单位住房困难职工租住需求的基础上，房源仍有剩余的，应当由区主管部门进行统筹调剂，安排给符合条件的其他住房困难居民。

职工入住面积标准参照本办法第四十一条规定执行，租金标准可以自行确定。

企事业单位在项目竣工前应当将配租方案报区主管部门审批，因其他原因确需调整配租范围的，应当在项目竣工前将调整后的配租方案重新报区主管部门审批。

第三十条 区主管部门应当及时制定配租方案，以通告的形式在信息平台和政府网站发布，并定期将配租方案报市主管部门备案。

第三十一条 公共租赁住房的租金水平为届时同区域同类型市场商品住房租金（以下简称市场租金）的30%左右。其中，面向低保及低保边缘家庭配租的，租金按照公共租赁住房租金的10%确定。市主管部门负责委托专业机构定期评估市场租金。

市发展改革部门会同市主管部门，根据本市住房困难家庭的经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平以及房地产市场发展状况，对公共租赁住房的租金水平进行适时调整，并拟定全市公共租赁住房年度租金定价方案，经市人民政府批准后公布执行。

全市公共租赁住房年度租金定价方案的内容包括该年度的市场租金评估结果、公共租赁住房租金调整方式及结果、承租家庭租金计收具体标准以及方式等。市主管部门按照全市公共租赁住房年度租金定价方案开展具体公共租赁住房项目的定价工作。

第二节 轮候分配

第三十二条 公共租赁住房实行日常轮候规则。申请轮候公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）申请人年满18周岁，且具有本市户籍，但投靠子女取得本市户籍的居民不能作为申请人；

（二）申请人参加本市社会保险（养老保险或者医疗保险，不含少儿医疗保险，下同）累计缴费3年以上,但申请人符合本办法第七十八条规定的特殊群体可不受社会保险累计缴费时间的限制；

（三）申请人及其配偶、未成年子女、其他共同申请人及其配偶的家庭人均年可支配收入和家庭财产总额均符合本市规定的限额标准；

（四）申请人及其配偶、未成年子女、其他共同申请人及其配偶均未在本市拥有任何形式自有住房（含住房建设用地，下同），在申请受理日之前3年内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房；

（五）申请人及其配偶、未成年子女、其他共同申请人及其配偶均未在本市租住具有保障性质或者政策优惠性质的住房，但已入住用人单位人才住房及本办法第五十五条第一款规定的情形除外；

（六）申请人及共同申请人均未正在领取住房租赁补贴；

（七）申请人及共同申请人均未因违反住房保障、人才安居相关规定而被纳入不良行为记录；

（八）法律、法规、规章及市人民政府规定的其他条件。

市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，报市人民政府批准后公布执行。

第三十三条 申请人已经组建家庭的，应当以家庭为单位提出公共租赁住房轮候申请。申请人的未成年子女、具有本市户籍或者持有本市有效居住证的配偶可以列为共同申请人。申请人配偶属现役军人或者满60周岁以上的，可以不受户籍及居住证的限制。

申请人父母、申请人配偶父母、成年子女具有本市户籍的，或者因服兵役、就读全日制学校期间而将户籍迁出本市的申请人的成年子女，可以列为共同申请人。

已纳入公共租赁住房轮候册的申请人及其配偶、其他共同申请人及其配偶不得重复申请轮候公共租赁住房。

第三十四条 未成年子女作为共同申请人承租或者购买过具有保障性质或者政策优惠性质的住房，在其年满18周岁且符合条件的，可以按照本办法规定申请轮候公共租赁住房。

第三十五条 公共租赁住房轮候申请，按照以下流程办理：

（一）申请人登录信息平台填写相关信息，并就近向本市任一区主管部门提交以下轮候申请材料：申请表、收入财产核对授权委托书、身份证明、婚姻状况以及特殊群体证明等；

（二）区主管部门对本区户籍申请人及共同申请人是否符合本办法第三十二条（一）、（二）、（四）、（五）、（六）、（七）项规定的条件进行审核，并将符合规定条件的申请家庭信息移交给市民政部门；

（三）市民政部门对申请家庭收入财产状况进行核对，出具核对报告，并将申请家庭收入财产具体金额反馈相关区主管部门；

（四）经审核合格的申请家庭信息由区主管部门通过信息平台予以公示，公示期不少于15日；不符合规定条件的，区主管部门驳回申请，并书面告知其原因；

（五）申请人可以在公示期间，就轮候资格审核结果向区主管部门提出异议，由区主管部门进行复核处理，其中对收入财产状况核对结果有异议，由市民政部门进行复核处理。

申请人应当在提交申请材料的同时，签署诚信申报声明，对申请材料和申报信息的真实性、准确性、合法性负责。

区主管部门应当将审核通过并公示合格的申请家庭纳入本区公共租赁住房轮候册（以下简称在册轮候人）。在册轮候人相关信息通过信息平台向社会公开。

第三十六条 申请人在全市及户籍所在区的公共租赁住房轮候排序依照受理回执号的先后顺序确定。受理回执号按照轮候申请时间的先后顺序，由信息平台即时自动生成。申请人户籍在市内跨区迁移后，在户籍迁入区的轮候排序仍按照全市的轮候排序确定。

第三十七条 在轮候期间，在册轮候人的住房、户籍、婚姻、家庭人口、抚恤优待优抚、残疾等情况发生变化的，或者家庭收入财产超过限额标准的，应当自发生变化之日起30日内，持相关证明材料到户籍所在区主管部门办理轮候信息变更。经户籍所在区主管部门核查，仍符合规定条件的，变更相关信息后继续轮候；不符合规定条件的，取消其轮候资格，并书面告知原因。

第三十八条 申请人死亡的，轮候家庭应当在共同申请人中重新确定申请人，新确定的申请人自原申请人死亡之日起始终符合本办法第三十二条规定条件的，保留其轮候排序；不符合条件的，申请家庭应当退出轮候。

申请人离异的，自离异之日起一方符合本办法第三十二条规定条件，另一方不符合本办法第三十二条规定条件的，由符合本办法第三十二条规定条件的一方继续轮候，保留其轮候排序；自离异之日起离异双方都符合规定条件的，经离异双方协商一致，可以由其中一方继续轮候，保留其轮候排序，自离异之日起30日内协商不成的，离异双方均应退出轮候。

第三十九条 在册轮候人发生下列变化并仍符合规定条件的，其轮候排序按照以下规则处理：

（一）增加配偶、未成年子女为共同申请人的，保留其轮候排序；

（二）因户籍迁出本市、死亡等原因导致共同申请人减少的，保留其轮候排序；

（三）增加父母、成年子女为共同申请人的，应当重新申请轮候。

第四十条 在册轮候人未在规定时间内办理信息变更的，其不利后果由在册轮候人承担，并按照以下规则处理：

（一）应变更的信息对申请人不利的，视为隐瞒真实情况，由区主管部门按照相关规定予以处理。

（二）应变更的信息对申请人有利的，视为在册轮候人信息未发生变化。

第四十一条 公共租赁住房配租建筑面积标准，配租单位可以结合房源情况按照以下规则确定：

（一）配租面积标准：

1.单身居民、一至两人家庭配租建筑面积35平方米左右；

2.两至三人家庭配租建筑面积50平方米左右；

3.三人及以上家庭配租建筑面积60平方米左右。

建筑面积超过70平方米的房源，可以根据情况面向五人及以上家庭配租。

（二）在册轮候人以配租通告规定的受理截止日轮候册的记载为准，但配租通告规定的受理截止日在册轮候人的人数减少的，以减少后的人数为准。

（三）经医疗卫生行政部门认定为失独家庭的，配租面积不因失去独生子女而相应减少。

家庭人口数按照申请人、共同申请人的总人数予以确定。在册轮候人自愿认租低于其家庭人口数对应建筑面积住房的，视为其已按照标准享受住房保障，低于面积标准部分不予补偿。

第四十二条 符合配租范围、配租条件并愿意认租的在册轮候人，应当在配租通告规定的时间内登录信息平台在线提交认租申请，其相关轮候信息以配租通告规定的受理截止日轮候册的记载为准。

认租申请截止后，区主管部门应当对提交认租申请的在册轮候人(以下简称认租申请人)进行全面审核，不符合本办法规定的，取消其认租资格，并由区主管部门按照相关规定进行处理。

审核结束后，配租单位应当将合格认租申请人家庭名单及相关信息在信息平台公示。公示结束后，配租单位应当按照房源数量一定倍数确定选房入围名单，并在信息平台公布。

区主管部门应当对公示期间收到的投诉举报信息进行调查核实。

第四十三条 配租单位应当按照公开、公平和公正的原则，选择下列方式之一组织选房：

（一）依次自主选房。进入选房入围名单的认租申请人按照轮候排序，依次参加选房，按照规定的建筑面积标准选择一套住房；

（二）依次抽签选房。进入选房入围名单的认租申请人按照轮候排序，依次参加抽签，按照规定的建筑面积标准选择一套住房；

（三）计算机自动编配。进入选房入围名单的认租申请人，由配租单位按照规定的建筑面积标准，通过计算机一次性为所有符合条件的认租申请人自动编配一套住房；

（四）其他在配租通告载明的方式。

第四十四条 认定属于特困人员、低保及低保边缘家庭的，区主管部门应当在配租房源中予以优先配租，或者通过住房租赁补贴应保尽保。

本办法第七十八条规定的特殊群体纳入选房名单的，区主管部门应当在同等条件下予以优先选房。特殊群体中的抚恤定补优抚对象及一至二级残疾人，区主管部门可以根据房源情况分批确定一定比例的房源优先配租。有条件的区，区主管部门也可以确定一定比例的房源面向其他特殊群体优先配租。

配租单位应当在项目配租通告中明确具体的优先方式。同类认租申请人按照其轮候排序确定选房顺序。

第四十五条 选定住房后，认租申请人应当向配租单位缴纳租赁保证金，并签订租期不超过3年的租赁合同。

选房过程中，认租申请人排序到位选房但未选定住房，或者虽选定住房但未在规定的时间内缴纳租赁保证金并签订租赁合同的，按照放弃本次选房处理，由选房名单内排位在后的其他认租申请人依次递补。认租申请人放弃选房行为达到3次的，认租申请人应当退出轮候库。

第三节 定向分配

第四十六条 区主管部门应当按照公共租赁住房年度配租计划确定的分配比例，会同相关行业主管部门结合用人单位职工的住房需求制定分配方案，报区人民政府批准。

配租单位发布公共租赁住房定向配租通告后，符合条件的用人单位可以按照要求提出申请。

区主管部门应当对用人单位提交的申请材料进行全面审核，对审核合格的用人单位按照配租规则确定其具体定向配租房源，并在信息平台公布。

区主管部门应当对公示期间收到的投诉举报信息进行核实处理。

第四十七条 企事业单位利用自有用地开发建设的公共租赁住房，应当在安排本单位职工入住后1个月内，将配租结果信息报区主管部门备案。

第四十八条 用人单位应当指定专人负责本单位公共租赁住房申请，协助主管部门落实公共租赁住房的监督管理工作。

第四十九条 用人单位安排本单位职工及其配偶、子女入住公共租赁住房的，应当符合以下条件：

（一）职工具有本市户籍或者持有本市有效居住证；

（二）职工与用人单位签订两年以上期限的劳动合同，且职工入住时劳动合同处于有效期内；

（三）职工在本市正常缴纳社会保险；

（四）职工及其配偶、子女家庭人均年可支配收入符合本市规定的限额标准，但同一套住房以集中居住方式安排多名职工入住的情形除外；

（五）职工及其配偶、子女均未在本市拥有任何形式自有住房，在入住备案前3年内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房；

（六）职工及其配偶、子女均未正在领取住房租赁补贴；

（七）职工及其配偶、子女均未在本市租住具有保障性质或者政策优惠性质的住房。

第五十条 本单位职工入住公共租赁住房的，职工家庭配租面积标准原则上不高于本办法第四十一条第一款第（一）项规定的面积；同一套住房以集中居住方式安排多名职工入住的，人均居住建筑面积原则上不超过15平方米。

第五十一条 用人单位应当自取得区主管部门发放的配租通知单后，在规定时间内将房源分配给符合条件的本单位职工。未在规定时间内完成分配的房源，应当退回配租单位。完成分配后，将职工入住分配结果报区主管部门备案，备案材料包括入住职工的劳动合同、身份证、婚姻证明、社会保险、对应入住房源信息等。入住职工如有变更，应当及时向区主管部门办理变更备案，区主管部门审核通过后，应当及时将备案信息录入信息平台。

第五十二条 职工入住分配结果的备案信息经区主管部门审核通过后，用人单位应当在房源交付使用前向配租单位缴纳租赁保证金，并签订租期不超过3年的定向配租合同。

第四章 租后管理

第一节 个人租后管理

第五十三条 公共租赁住房租赁期限届满后，承租家庭需要续租的，应当在合同期满前3个月内向原配租单位提出续租申请。

区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3年。

第五十四条 承租人死亡的，承租家庭应当在共同申请人中重新确定承租人，新确定的承租人应具有本市户籍。

承租人离异后，离异双方均符合规定条件的，自离异之日起离异双方协商一致后，可以由其中一方继续承租，自离异之日起30日内协商不成的，离异双方均应退出承租住房。

承租人户籍在市内跨区迁移的，符合条件的仍可继续承租原住房，续租时仍向原配租单位提出续租申请。

第五十五条 因承租家庭人口数增加，导致与原住房配租建筑面积标准不一致的，承租家庭可以在租赁合同期间再次申请轮候公共租赁住房。承租家庭按照轮候规则提出认租申请，待签订新租赁合同后，在规定期限内腾退原配租住房。

因承租家庭人口数减少，不再符合原住房配租建筑面积标准的，承租人可以继续承租至租赁期满。租赁期满申请续租且有相应房源的，产权单位或者经营管理单位可以根据情况及时调整；没有相应房源的，可以对租金予以调整，具体调整方式由双方在合同中予以约定。

第五十六条 每一家庭只能承租一套公共租赁住房。因结婚等原因而承租两套及以上具有保障性质或者政策优惠性质的住房，应当在上述情形发生之日起30日内，按照人口面积标准上限保留或者申请调换一套住房，多出的住房应当腾退。逾期未申请腾退的，配租单位应当依照有关法律、法规、规章等规定以及合同约定收回住房，且不予退回保证金。

第五十七条 承租家庭在承租期间存在下列情形之一的，应当自发生之日起30日内腾退住房：

（一）家庭成员户籍全部迁出本市的；

（二）因购买、继承、赠与、结婚等原因拥有任何形式自有住房的；

（三）租赁期内承租其他具有保障性质或者政策优惠性质的住房的；

（四）续租时其他条件符合，但家庭收入财产超过公共租赁住房收入财产限额的；

（五）承租人离异后在确定新承租人时，离异双方协商不成的。

承租家庭存在本条第一款第（二）项规定情形的，可以向区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16个月。其中，前4个月的租金按照原租赁合同约定的租金确定；后12个月的租金按照市场租金确定。自有住房交付使用之日起16个月后，承租人因子女入学、重大疾病、怀孕等特殊情况无法在规定期限内腾退住房的，可以向区主管部门申请再次延期，再次延期不得超过1年，租金按照市场租金的2倍确定。逾期或者拒不腾退的，公共租赁住房的产权单位或者经营管理单位可以依法提出诉讼或者依法申请仲裁，依法收回出租住房。

承租家庭存在本条第一款第（四）项规定情形的，应当主动腾退公共租赁住房，确有居住需求暂时不能腾退的，租金标准按照以下规定执行：家庭收入财产超过公共租赁住房收入财产限额但不超过安居型商品房收入财产限额的，租金按照安居型商品房租金标准予以计收；家庭收入财产超过安居型商品房收入财产限额的，租金按照市场租金标准予以计收，最高不超过市场租金的2倍。属人才家庭的，可以按照人才住房政策续租。

第五十八条 承租家庭存在下列情形之一的，配租单位应当解除租赁合同，收回公共租赁住房，并由主管部门纳入不良行为记录：

（一）无正当理由连续6个月以上未在公共租赁住房内居住的；

（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）因故意或者重大过失，造成公共租赁住房严重毁损的；

（七）其他违法或者违约情形。

承租人拒不退回公共租赁住房的，区主管部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，公共租赁住房的产权单位或者经营管理单位可以依法提出诉讼或者依法申请仲裁，依法收回出租住房。

第五十九条 承租家庭符合以下条件之一的，可以申请减缴公共租赁住房租金的50%：

（一）承租人为经本市民政部门认定的孤寡老人；

（二）承租人、配偶或者其子女经本市劳动能力鉴定委员会认定为部分丧失劳动能力；

（三）按照规定全额享受原标准工资退休费的建国前参加工作的退休工人或者已故退休工人配偶；

（四）承租人或者共同申请人为享受抚恤补助待遇的优抚对象；

（五）国家、广东省及深圳市、区人民政府认定为见义勇为牺牲人员的配偶，因公殉职的基层干部家属；

（六）市人民政府认定的其他情形。

承租家庭符合以下条件之一的，可以申请全额免缴公共租赁住房租金：

（一）承租人或者共同申请人属本市民政部门认定的特困人员；

（二）承租人或者共同申请人为一至四级残疾军人；

（三）承租人、配偶或者其子女因遭受重大疾病、意外伤害等特殊情况，经本市劳动能力鉴定委员会认定为完全丧失劳动能力。

第二节 用人单位租后管理

第六十条 定向配租的公共租赁住房租赁期限届满后，用人单位需要续租的，应当在合同期满前3个月内向原配租单位提出续租申请。

区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3年。

第六十一条 用人单位因各种原因单位法人注销的，应当自发生之日起30日内腾退公共租赁住房。

用人单位不再符合区人民政府确定的定向配租对象的，租赁合同期满后，用人单位应当腾退公共租赁住房。

用人单位逾期未腾退或者拒不腾退的，应当按照市场租金的2倍计收逾期腾退住房期间的租金。公共租赁住房的产权单位或者经营管理单位可以依法提出诉讼或者依法申请仲裁，依法收回出租的住房。

第六十二条 用人单位存在以下情形之一，公共租赁住房的产权单位或者经营管理单位应当按照合同约定，要求其支付违约金，可以根据约定或者法定情形解除合同，收回出租住房，并由区主管部门将用人单位纳入不良行为记录：

（一）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金的；

（二）向非本单位职工或者不符合条件的本单位职工出租配租住房的；

（三）未及时查处本单位员工违规转租配租住房行为的；

（四）擅自改建、扩建配租住房的；

（五）擅自改变配租住房用途的；

（六）利用配租住房从事非法活动的；

（七）其他严重违法或者违约情形。

用人单位拒不退回公共租赁住房的，区主管部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，公共租赁住房的产权单位或者经营管理单位可以依法提出诉讼或者依法申请仲裁，依法收回出租住房。

第六十三条 定向配租的公共租赁住房，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，或者家庭收入超过限额标准的，用人单位应当自发生变化之日起30日内向区主管部门办理信息变更。经区主管部门审核，入住职工仍符合条件的可以继续租住，不符合条件的入住职工应当退出公共租赁住房。

入住职工在本市拥有任何形式自有住房的，应当主动将承租的公共租赁住房退回用人单位。需要延期退回住房的，经用人单位同意后，期限最长不得超过自有住房交付使用之日后4个月。

第六十四条 企事业单位利用自有用地开发建设公共租赁住房，存在下列情形之一的，由区主管部门责令其限期改正，并纳入不良行为记录：

（一）未将公共租赁住房配租方案及配租结果报区主管部门备案的；

（二）向不符合条件的职工出租公共租赁住房的；

（三）非法转让公共租赁住房的；

（四）擅自改变公共租赁住房的保障性质和用途的。

# 第五章 监督管理

第六十五条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租等经纪业务。

第六十六条 区主管部门或其委托单位可以通过以下方式，加强对公共租赁住房使用情况的监督检查：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情况作出说明、提供材料；

（二）采用信息化等科技手段检查住房使用情况；

（三）法律、法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合监督检查，按照要求如实提供相关材料及信息。

第六十七条 因违反本办法规定，受行政主管部门处罚的，应当同时纳入不良行为记录。主管部门应当在政府网站公示不良行为记录，同时将公示内容抄送深圳市公共信用信息平台、征信机构以及当事人所属单位。

主管部门可以根据工作需要，会同市发展改革、民政、人力资源保障、交通运输、银保监等部门建立健全失信联合惩戒工作机制。

第六十八条 公共租赁住房的建设筹集、分配及相关管理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举报、投诉，有关责任部门应当及时予以处理，并公开处理结果。

# 第六章 法律责任

第六十九条 不符合条件的申请人、共同申请人以隐瞒或者虚报人口、户籍、年龄、婚姻、收入、财产和住房等状况的方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段，申请公共租赁住房的，由主管部门驳回其申请，处3万元罚款，并自驳回其申请之日起10年内不予受理其住房保障和人才安居的申请。

符合条件的申请人、共同申请人有上述违法行为的，由主管部门驳回其申请，处1万元罚款，并自驳回其申请之日起3年内不予受理其住房保障和人才安居的申请。

第七十条 主管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，应当解除公共租赁住房合同，收回公共租赁住房，除按照本办法第六十九条的有关规定追究责任外，加处一倍罚款，同时按照同期同区域同类型市场商品住房租金补收入住期间的租金。

第七十一条 有关单位和个人为申请人、共同申请人出具虚假证明材料的，由区主管部门在政府网站予以公示，并对直接责任人员处1000元罚款，对责任单位处10万元罚款；属于国家工作人员的，依法追究行政责任。

有关当事人涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企业、事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件的，应当移送公安机关依法处理。

有关当事人涉嫌诈骗、伪造公文印章、贿赂等犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七十二条 承租家庭存在本办法第五十八条第（三）、（四）、（五）、（六）项情形之一的，由区主管部门责令改正，没收违法所得，并处5万元罚款。

承租家庭存在本办法第五十八条第（二）、（三）、（四）、（五）、（六）项情形之一的，区主管部门自该合同解除之日起5年内不予受理其公共租赁住房申请。

第七十三条 用人单位存在本办法第六十二条第一款第（二）、（三）、（四）、（五）、（六）、（七）项情形之一的，由区主管部门责令改正，依法没收违法所得，处10万元罚款。

用人单位存在本办法第六十二条第一款情形之一的，区主管部门自该合同解除之日起5年内不予受理其公共租赁住房申请。

第七十四条 企事业单位存在本办法第六十四条规定情形的，由区主管部门责令限期改正，依法没收违法所得，处10万元罚款。

第七十五条 房地产经纪机构及其经纪人员违反本办法第六十五条规定情形的，由房地产主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处1000元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处3万元罚款。

第七十六条 相关职能部门及其工作人员不按照规定履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

# 第七章 附则

第七十七条 本办法所称自有住房包括已经取得房地产证或者虽已购买但未拥有完全产权的政策性住房、集资房、拆迁安置房、军产房、自建私房、商品住房等。

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、社会微利房、全成本微利房、经济适用住房、限价商品住房、安居型商品房、人才住房等。

第七十八条 本办法所称的特殊群体包括：

（一）经本市退役军人事务部门认定为退役军人、抚恤定补优抚对象的申请人或者共同申请人；

（二）经本市残疾人联合会认定为残疾人（含一、二、三、四级残疾人）的申请人或者共同申请人；

（三）经本市民政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）经本市民政部门认定为成年孤儿的申请人；

（五）经本市医疗卫生行政部门认定为计划生育困难家庭的申请人；

（六）申请人及共同申请人均为60周岁以上，或者申请人为60周岁以上的单亲家庭、单身居民；

（七）经国家、广东省及深圳市、区人民政府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）经国家、省政府（或者国家部委）及深圳市人民政府认定为劳动模范的申请人或者共同申请人，或者经国家、广东省及深圳市人民政府认定为五一劳动奖章获得者的申请人或者共同申请人；

（十）经市人民政府认定的其他特殊群体。

第七十九条 本办法施行前后的新旧政策衔接按照以下规定执行：

（一）本办法施行前，已经取得受理回执的申请人由市主管部门依照原轮候申请条件进行审核，符合条件的申请人纳入公共租赁住房轮候册。在册轮候人按照户籍所在地分解到各区。

（二）本办法施行前的在册轮候人或者承租家庭，在本办法施行后首次认租或者首次续租公共租赁住房的，可按照原政策规定的申请条件和租金标准执行，也可按照本办法的相关规定执行。按照本办法执行时，收入财产符合公共租赁住房收入财产限额的，租金按照公共租赁住房租金标准予以计收；收入财产超过公共租赁住房收入财产限额的，租金按照安居型商品房租金标准予以计收。首次认租或者首次续租合同期满后仍需续租的，按照本办法的相关规定执行。

（三）本办法施行前，企事业单位已签订公共租赁住房定向配租合同的，租赁合同期限届满后按照人才住房政策续租。承租人属于人才的，也可以选择按照人才住房政策续租。

第八十条 区主管部门根据实际情况和市场变化情况，对公共租赁住房与人才住房、安居型商品房等住房类型进行转换的，应当报市主管部门批准后实施。

第八十一条 公共租赁住房轮候申请表、租赁合同等相关示范文本由市主管部门负责制定。

居民收入财产核对办法由市民政部门另行制定，报市人民政府批准后执行。

第八十二条 本办法自 年 月 日起施行。