东莞松山湖高新区公共租赁住房管理

操作细则（征求公众意见稿）

1. **总则**

**第一条** 为完善东莞松山湖高新技术产业开发区住房保障体系，规范园区公共租赁住房（以下简称公租房）管理行为，根据《公共租赁住房管理办法》（建设部令第11号）、《广东省城镇住房保障办法》（省政府令第181号）、《关于加快发展公共租赁住房的实施意见》（粤府办〔2010〕65号）、《关于实施松山湖人才安居工程问题的复函》（东府办复〔2012〕466号）、《东莞市公共租赁住房管理办法》（东莞市人民政府第138号令）等文件精神，结合园区实际，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于松山湖园区范围内公共租赁住房的申请、审批、配租、退出和租金管理等方面的工作。

**第三条** 本细则所称的公租房，是指东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会（以下简称管委会）使用财政资金投资建设、东莞市松山湖控股有限公司投资建设或市级相关部门委托园区管理的，限定户型面积和租金标准，面向园区用人单位内无房职工的公共租赁住房。

**第四条** 园区建设局作为行政主管部门负责园区公共租赁住房分配的审批、协调、监督等管理工作；公租房运营机构受行政主管部门的委托负责园区所属公租房的申请受理、初审、配租与运营管理；财政分局负责财政投资公租房资金的筹集、租金的收支管理；人力资源分局负责统筹人才房申请资格的审核；工商分局、房管所、社保分局、规划局、经发局、社会事务管理局、国土分局等部门按照职能分工，协助做好园区公租房的相关管理工作。

**第五条** 公租房行政主管部门根据国家、省、市相关法律、法规及管委会批复，以向市场购买服务的方式确定园区公租房运营机构；公租房运营机构除主管部门委托的公租房辅助管理职能之外，同时负责公共租赁住房配套商铺的招租、物业管理等运营管理工作；公租房行政主管部门与公租房运营机构签署《公共租赁住房委托管理协议》，明确双方权利义务，设定公租房运营考核评价指标，并按考核评价结果相应支付公租房运营管理费。

1. 申请对象及条件

**第六条** 园区公租房原则上面向园区范围内企事业用人单位集体出租，申请公租房的用人单位及其拟入住人员，须符合以下条件：

（一）在园区注册的企事业单位及公益性社会组织，包括园区范围内的工业企业、研发企业、服务业企业及机关、学校、医院等用人单位。用人单位为企业或其他营利性组织的，工商税收关系应在园区内。

（二）拟入住公租房人员必须与申请公租房的企事业单位签订劳动合同，本人、配偶及未成年子女在东莞市内无自有住房、未同时租住其他保障性住房及单位宿舍，本人单位网上填报申报信息的当月，入住公租房人员在园区连续缴纳半年以上（含半年）的社会保险费。

（三）园区各类创新科技研究平台参照企业申请租赁执行，其相关联工作人员入住公租房由创新科技研究平台出具工作证明。

**第七条** 经管委会批复同意，园区公租房可定向批量配租给符合园区产业发展方向、管委会讨论认定需要短期内扶持的重点企业、科研机构，以及教育、医疗、交通、环卫等基本公共服务部门。

**第八条** 原则上符合第六条条件且具备以下条件的单位及人员，可优先承租公租房：

（一）享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、随军家属、残疾军人、烈士遗属、因公牺牲和病故军人遗属，见义勇为人员家庭；

（二）园区优秀外来务工人员，并符合以下条件之一：

1、获得国家、广东省、东莞市或园区党委授予的“优秀共产党员”荣誉称号的；

2、获得国家、广东省或东莞市授予的“劳动模范”荣誉称号的；

3、获得国家、广东省或东莞市总工会授予的“五一劳动奖章”荣誉称号的。

（三）经管委会批复同意定向批量配租的单位及其人员。

（四）经园区人力资源分局按照相关人才房配租政策审核认定的入住人员。

以上公租房申请人经公租房运营机构复核后，优先安排租赁公租房。

**第九条** 与公租房租住个人有法定赡养、抚养、扶养义务关系的直系亲属可作为共同居住人，但须到公租房运营机构办理登记，统一管理；两房一厅或三房一厅的公租房，仅供家庭住户（需出具已婚证明）租住。

1. **申请资料与审核入住程序**

**第十条** 申请租赁公租房的用人单位须提供以下资料：

（一）公共租赁住房申请表；

（二）申请单位法定代表人身份证明、经办人身份证及法定代表人委托书、单位拟入住人员名单；

（三）申请单位拟入住人员的身份证、劳动合同或工作证明；

（四）已婚的拟入住人员须提供结婚证、配偶及未成年子女身份证或户口本；

（五）其他需提供的材料。

以上规定材料属于证明的提交原件，属于证件、证书或合同的提交复印件并加盖申请单位公章。管委会、人力资源分局批准入住的单位及个人资料参照提供。

**第十一条**申请单位提出园区公租房租赁申请，按如下程序办理审核、入住手续：

（一）申请单位在园区公共租赁住房配租网上申报本单位拟入住人员信息，登记租赁申请，轮候配租。园区单位或个人对申请单位或其人员轮候资格有异议的，可向公租房运营机构投诉，异议成立的，取消申请人轮候资格。

（二）公租房运营机构根据申请单位在网上登记的租赁申请信息，向园区工商部门核实申请单位的工商注册情况，向社保部门核实申请单位拟入住人员的社保缴纳情况，向房管部门核实申请单位拟入住人员及其家庭的住房情况，对拟入住个人的租住资格进行初步筛选，剔除不符合入住条件的单位和个人。

（三）公租房运营机构将初步筛选合格的人员名单通知申请单位，并按申报的时间顺序约请申请单位限期带齐正式申报资料到公租房业务窗口办理申报租赁手续。

（四）公租房运营机构对申请单位窗口递交的申报资料进行初审，若符合租赁公租房条件，则受理申请；不符合条件，则不受理申请，并明确不受理申请理由，退回相关资料。

（五）公租房运营机构将符合公租房条件的申请单位资料汇总成表格提交到公租房行政主管部门进行审核，行政主管部门在政府网站上对审核结果进行15天公示，公示无异议或异议不成立的，公租房行政主管部门将审批同意后的汇总表格交回公租房运营机构，公示异议成立的将不予同意。申请人对审核结果有异议的，可向园区公租房行政主管部门申请复核。

（六）公租房运营机构按照审批后的表格对照申请资料具体办理选房，以逐栋逐层分配的原则，提供公租房具体项目房源给审批同意后的申请单位（即租住单位），租住单位现场确定房源。

（七）公租房运营机构在园区公租房数据库内录入租住单位及其所选房源的租赁信息资料，并将填写好的公共租赁住房租赁合同交给租住单位。租住单位必须在30天内完成租赁合同的签署，缴交租赁押金等相关费用，并提交相关凭据给公租房运营机构。超期未签署合同的租住单位视为自动放弃此次公租房申请。

（八）公租房运营机构收到租住单位盖章签署的租赁合同后，开具进驻单给租住单位，同时开具收据、发票给租住单位。

（九）租住单位凭公租房运营机构开具的进驻单到公租房具体项目的物业管理处领取钥匙办理入住手续。

管委会、人力资源分局批准入住的单位及个人手续参照办理。

1. 轮候、退出机制与监督

**第十二条** 公租房运营机构根据住房申请单位提交申请的先后顺序，推荐合适的公租房房源与申请单位对接，房源配租逐栋、逐层、按套有序分配租赁；申请单位已提交公租房租赁申请，但公租房管理机构未归集足够配租的公租房时，各申请单位以递交申请的先后顺序排队轮候配租。因方位不好等因素主动放弃当前轮到的房源，要求重新选房的，将重新排队轮候配租。

**第十三条** 公租房运营机构须对园区公租房使用情况建立园区公租房数据库，对租住单位、入住个人资料及其对公租房的使用情况进行详尽登记，及时完善、更新园区公租房管理档案信息，为租住单位及其员工续租提供数据支持。

**第十四条** 园区公租房租赁合同期限一般为1年，合同到期需续租的，租住单位需在合同期满2个月前重新提出申请，并按本细则第十条提交相关资料，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

**第十五条** 基于资源共享的公平原则，同一租住个人及其配偶租用园区公租房的租期原则上不超过3年。

**第十六条** 租住单位有下列情况之一的，公租房运营机构有权直接采取相应措施，解除租赁合同，收回住房，按同期市场租金标准追缴租金，违规的租住单位5年内不得再次在园区内申请租赁公租房：

1. 采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公租房的；
2. 利用公租房进行牟利的；
3. 在公租房从事违法活动的。

**第十七条** 用人单位申请租住的公租房连续超过2个月，管委会批准定向批量配租的公租房连续超过6个月，没有产生任何水电费的记录，将视为闲置，公租房运营机构解除租赁合同、收回住房、并收回所有租金。

**第十八条** 公租房只能用于租住单位人员自住，不得转租、转借，不得违反消防规定，不得存放危险物品，违者解除租赁合同、收回住房。

承租期间，租住单位必须提供真实公租房入住人员信息，不得随意更改房屋内的入住人员，确实需要增加或更改人员应向公租房运营机构书面申请，并提供增加或更改人员名单等资料到公租房运营机构备案。

**第十九条** 租住单位须按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、有线电视、网络、物业管理服务等相关费用，拖欠相关费用超出房屋押金将解除租赁合同、收回住房、没收押金。

**第二十条** 租住单位的入住人员必须遵守公租房物业管理区域内相关管理规约，爱护并合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修和改变用途。租住单位应配合公租房运营机构实施本单位入住人员的日常管理，因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，须负责修复或赔偿。违规情况严重者，解除租赁合同、收回住房、没收押金。

**第二十一条** 对累计拖欠两个月以上租金、租赁期满应当腾退而拒不腾退房屋、违规使用应收回房屋的租住单位，公租房运营机构依法告知后无实质回应的，运营机构按同期市场租金标准计收租金，并有权采取适当的措施强制收回住房，必要时通过司法途径解决。

**第二十二条** 租住单位需提前解除租赁合同的，应提前一个月向公租房运营机构提出申请。

**第二十三条** 租住单位在退出住房时应填写物业退房审批表，所退出房屋由公租房运营机构或现场物业管理处与租住单位现场验收，验收各方在物业退房审批表上签字确认后，完成退房，表格交回公租房运营机构备案。

**第二十四条** 公租房主管部门和公租房运营机构有权对租住单位履行租赁合同的情况进行随机的监督检查，租住单位必须给予配合，如实提供资料、反映情况。

**第二十五条** 公租房租住单位或其居住人员拒不配合监督检查、不提供实际居住人员相关信息的，视为违规使用公租房，公租房运营机构有权解除租赁合同、收回住房。

**第二十六条** 公租房运营机构设立举报电话、举报邮箱，接受社会监督。公租房管理人员在公租房分配、使用和管理过程中滥用职权，玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依法追究责任。

1. **租金管理**

**第二十七条** 园区公租房租金价格按照《东莞市公共租赁住房管理办法》制定最高限价，最高限价将根据园区经济社会发展及房屋租赁市场的租金水平等情况定期调整，调整周期原则上不低于5年。

**第二十八条** 具体公租房项目的租金价格，由公租房主管部门会同公租房运营机构按照项目实际情况在公租房租金最高限价内确定，报管委会审批同意后实施；原则上公租房租金在公租房最高限价的调整周期内，逐年等比上浮至最高限价。

**第二十九条** 公租房租金由租住方统一缴交，公租房运营机构须按照“收支两条线”的原则，按季度将代为收缴的公租房租金收入经公租房主管部门审核后上缴园区财政非税收入账户。

1. **附则**

**第三十条** 本细则未尽事宜，按照国家、省、市有关规定执行。如遇国家、省、市有关规定调整，按照国家、省、市政策规定执行。

**第三十一条** 本细则由东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会负责解释。

**第三十二条** 本细则自公布之日起施行，有效期5年。