

# 东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会

松山湖发〔2022〕6号

## 关于印发《东莞松山湖高新区公共租赁住房管理办法》的通知

各单位：

现将《东莞松山湖高新区公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会

2022年2月26日



# 东莞松山湖高新区公共租赁住房管理办法

## 第一章 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）、《住房城乡建设部办公厅关于完善公租房分配方式的通知》（建办保函〔2017〕634 号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55 号）、《东莞市公共租赁住房管理办法》（东府〔2019〕37 号）等文件精神，结合园区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法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** 本办法所称的公共租赁住房，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在东莞市内无自有住房员工出租的公共租赁住房。

企业投资建设，面向园区用人单位出租的公共租赁住房，在必须满足租住人员在东莞市内无自有住房的基础上，可参照

本办法自行制订分配条件及方案并送主管部门备案。

**第四条** 园区城市建设局作为行政主管部门，负责拟订园区公共租赁住房政策，监督园区公共租赁住房管理工作，会同有关部门做好园区财政住房保障资金安排并监督组织实施。财政局松山湖分局负责财政投资公共租赁住房资金的筹集、租金收入的监督管理；人力资源和社会保障局松山湖分局、产业发展局、科技教育局等各行业主管部门负责根据园区重点扶持产业、人才等政策，定期拟订、调整本行业住房配套分配条件，协同公共租赁住房运营机构进行园区公共租赁住房分配审核等相关管理工作；公共租赁住房运营机构受行政主管部门的委托负责园区所属公共租赁住房的申请受理、审核、配租与运营等管理工作。

**第五条** 公共租赁住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共租赁住房运营机构；公共租赁住房运营机构除主管部门委托的公共租赁住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；公共租赁住房行政主管部门与公共租赁住房运营机构签署《公共租赁住房委托管理协议》，明确双方权利义务，设定公共租赁住房运营考核评价指标，并按考核评价结果相应支付公共租赁住房运营管理费。

## 第二章 申请对象及条件

**第六条** 园区公共租赁住房原则上面向园区范围内行政企事业单位及公益性社会组织集体出租。租赁合同签订主体为该申请单位或组织，附租住人员信息。申请公共租赁住房的用人单位及其拟入住人员，必须符合以下条件：

（一）在园区注册的行政机关、企业、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、新型研发机构等用人单位；或经管委会认定短期内需重点扶持的单位、组织。用人单位为企业或其他营利性组织的，工商或税收关系应在园区内。

（二）园区用人单位拟入住公共租赁住房的员工必须同时满足以下条件：

1. 与申请公共租赁住房的行政企事业单位签订 1 年及以上的劳动合同；

2. 员工本人、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园区配套宿舍、领取租赁补贴，未享受经济适用住房、人才住房及房屋修葺等优惠政策；

3. 拟入住人（含境外及港澳台员工）在单位网上填报申报信息的当月，需具备以下条件之一：

- (1) 已依法在东莞市缴纳社会保险;
- (2) 已在园区申报个人所得税;
- (3) 现役消防官兵;
- (4) 经相关行业主管部门报管委会审核批准的其他情形。

(三) 园区各类科技创新平台参照企业申请租赁执行, 其相关联工作人员申请入住公共租赁住房由科技创新平台出具工作证明或派出机构证明文件, 并经相关行业主管部门加盖审核意见。

### 第三章 申请与配租

**第七条** 符合第二章基本条件的用人单位及拟租住员工, 由用人单位统一向公共租赁住房运营机构提出租住申请。用人单位应安排人员统筹进行员工配套住房管理, 并按要求申报材料。

**第八条** 园区公共租赁住房分配采取“贡献导向”和向高端人才倾斜的总原则, 对园区各单位分档设置租住限额。具体参考包括企业、金融机构的经营状态、重点扶持行业类别、营收/税收/产值等贡献度因素, 以及科研、教育机构的机构级别、类别和人员比例等因素。在满足单位租住限额前提下, 公共租赁住房运营机构受理租住申请。

**第九条** 公共租赁住房运营机构收集到批量可分配公共租赁住房房源后，按申请登记时间先后顺序，定期进行公共租赁住房租住资格审批。若符合租赁公共租赁住房条件，则审核通过；不符合条件，则审核不通过，并明确审核不通过理由，退回相关资料。

**第十条** 原则上符合第二章条件且具备以下条件之一的单位员工，可优先承租公共租赁住房：

（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）高层次人才：包括省级及以上人才计划入选者；近三年度全国经济 25 强城市的市级人才计划入选者或松山湖管委会认定评定的高层次人才；具有全日制硕士及以上学历、副高及以上职称、或高级技师职业资格；

（三）获得以下荣誉称号之一：

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”、“优秀党务工作者”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；

4. 获得园区教育部门授予的“优秀教育工作者”、“优秀教师”“优秀班主任”及以上称号者。

**第十一条** 公共租赁住房运营机构将经公共租赁住房系统审核符合条件的申请人情况提交公共租赁住房行政主管部门，由行政主管部门组织在政府网站上进行 10 天公示。公示无异议或异议不成立的，公共租赁住房行政主管部门将汇总表格交回公共租赁住房运营机构进行配租；公示异议成立的将不予同意。申请人对审核结果有异议的，可向园区公共租赁住房行政主管部门申请复核。

**第十二条** 公共租赁住房运营机构根据住房申请提交的先后顺序和人才集聚的原则，逐栋、逐层、按套有序分配租赁；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，视为放弃保障资格，2 年后方可重新申请。

**第十三条** 公共租赁住房租赁合同由租住单位统一与园区公共租赁住房运营机构签订，园区公共租赁住房租赁合同期限为 1 年。租赁期满，用人单位总租住套数未超过租住限额且租住人员仍满足租住条件的，可向公共租赁住房运营机构申请办理续租手续。如用人单位被取消配套住房分配资格的或超出租住限额部分，租赁合同期满后公共租赁住房运营机构将不再与

之续租。

**第十四条** 租住单位必须在收到租赁合同 30 天内完成租赁合同的签署，由公共租赁住房运营机构安排办理入住手续。超期未签署合同的视为自动放弃此次公共租赁住房申请。

**第十五条** 与公共租赁住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，但须到公共租赁住房运营机构登记备案，统一管理；两房一厅或三房一厅的公共租赁住房，供家庭住户（需出具已婚证明）租住或同一单位符合条件的单身住户合租。

**第十六条** 若租住单位经管委会或相关行业主管部门认定，存在违规或未履约失信以及其他不宜扶持的行为，则自相关认定送达园区公共租赁住房运营机构之日起，中止该单位公共租赁住房申请资格。该单位原已租住的公共租赁住房，合同期满后不予续租。若经管委会或相关行业主管部门认定存在违法行为且情节严重的，公共租赁住房运营机构有权终止租赁合同、收回住房、没收押金。

#### **第四章 租住管理与监督**

**第十七条** 公共租赁住房只能用于租住人员自住，不得擅自转租、转借，不得违反消防规定，不得存放危险物品。



**第十八条** 承租期间，承租单位和租住人员必须提供真实公共租赁住房入住人员信息，不得随意更改房屋内的入住人员。需要增加或更改共同租住人员的，应向公共租赁住房运营机构登记备案。

**第十九条** 公共租赁住房行政主管部门和公共租赁住房运营机构有权对租住单位及租住人员申请信息真实性及履行租赁合同的情况进行随机的监督检查，相关单位及个人必须给予配合，如实提供资料、反映情况。相关单位或租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，视为违规使用公共租赁住房。

**第二十条** 公共租赁住房连续超过 6 个月没有产生任何水电费的记录，将视为闲置。

**第二十一条** 租住单位、租住人员必须遵守公共租赁住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。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。

**第二十二条** 租住人员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、租金等相关费用。

**第二十三条** 违反以上第十七至二十条，或有第二十一条损

坏情况严重、第二十二条拖欠相关费用总金额超过房屋押金情形的，公共租赁住房运营机构将解除租赁合同、收回住房、没收押金。押金不足抵扣部分，应由租住单位负责承担。

**第二十四条** 合同到期需续租的，租住人员需在合同期满 2 个月前向公共租赁住房运营机构提出续租申请，并通过园区公共租赁住房管理系统按要求登记信息、审核。

**第二十五条** 租住单位需变更租住人员的按新申请程序办理。租住员工在园区单位之间变更就业单位，仍需租住原公共租赁住房房间的，经新旧两家单位同意，向公共租赁住房运营机构提出变更申请。经批准后原单位已分配总套数核减，新单位已分配总套数增加。

**第二十六条** 租住人员有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

- （一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- （二）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他房产的；
- （三）租赁期内，承租或承购其他政策性住房的。
- （四）租赁期内，入住人员与原用人单位终止劳动关系，且未与园区符合条件用人单位建立劳动关系的；
- （五）租赁期内，审计、纪检、住建等行政部门审核不符

合公共租赁住房保障条件的。

承租人有前款规定情形之一的，应在 3 个月内完成搬迁，该 3 个月搬迁期内租金按合同约定租金数额缴纳。如承租人有前款情形但确有正当理由暂无法迁出的，可申请将搬迁期最长延至 6 个月，3 个月延长期内，按市场价格缴纳租金。如搬迁期满拒不腾退的，公共租赁住房运营机构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。

**第二十七条** 租住人员需提前退房的，应提前 1 个月向公共租赁住房运营机构提出书面申请，并按要求办理退房手续。

**第二十八条** 租住单位或租住人员有下列情况之一的，公共租赁住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，违规的租住单位或个人 5 年内不得再次在园区内申请租赁公共租赁住房：

（一）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；

（二）利用公共租赁住房进行牟利的；

（三）在公共租赁住房从事违法活动的；

（四）违反相关法律法规规定，严重影响公共租赁住房管理秩序，造成严重后果的。

**第二十九条** 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或个人，公共租赁住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。

**第三十条** 承租单位应当配合公共租赁住房运营机构进行租住管理。经核查发现承租房源存在擅自变更、转租或闲置等违规租住情形，责令承租单位在一个月内落实该住房员工腾退住房，将通报单位所属行业主管部门。承租单位未如期完成整改的，暂停受理配租资格一年。

**第三十一条** 为满足园区创新创业发展人才住房的需求，园区公共租赁住房将按总房源5%-10%的比例储备可分配房源。

**第三十二条** 公共租赁住房行政主管部门和公共租赁住房运营机构设立举报电话、举报邮箱，接受社会监督。公共租赁住房管理人员在公共租赁住房分配、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 responsibility。

## **第五章 租金管理**

**第三十三条** 园区公共租赁住房租金价格按照《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。

**第三十四条** 公共租赁住房租住租金在最高限价内逐年递增，除符合本文第十条第（一）、（二）类条件或经管委会审议获豁免对象外，首年租住合同期满后续租即按新的租金标准执行。

租金递增豁免情况如下：

（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，免租金递增；

（二）省级及以上人才计划入选者（5 年免租金递增）；

（三）近三年度全国经济 25 强城市的市级人才计划入选者、或松山湖管委会认定评定的高层次人才（4 年免租金递增）；

（四）具有全日制硕士及以上学历、副高及以上职称、或高级技师职业资格（3 年免租金递增）。

具体公共租赁住房项目的租金价格，由公共租赁住房行政主管部门会同公共租赁住房运营机构按照项目实际情况在公共租赁住房租金最高限价内确定，报管委会审批同意后实施。

**第三十五条** 公共租赁住房租金由租住方缴交，公共租赁住房运营机构须按照“收支两条线”的原则，按要求定期将代为收缴的公共租赁住房租金收入经公共租赁住房主管部门审核后

上缴园区财政非税收入账户。

## 第六章 附则

**第三十六条** 本办法未尽事宜，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。

**第三十七条** 本办法由东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会负责解释。

**第三十八条** 本办法自公布之日起施行，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

附件：《东莞松山湖高新区公共租赁住房管理办法》政策解读

附件

## 《东莞松山湖高新区公共租赁住房管理办法》 政策解读

为完善东莞松山湖高新技术产业开发区住房保障体系，进一步加强园区公共租赁住房（以下简称公租房）管理，根据国家、省有关法律法规精神，结合园区实际，对原《东莞松山湖高新区公共租赁住房管理试行办法》（松山湖发〔2018〕43号）进行了修订。主要修订内容有以下方面：

### 一、确立园区内企业投资建设公租房分配管理原则依据

明确公租房租住人必须符合在“在东莞市内无自有住房”的底线原则。在此底线原则基础上，给予企业投资建设公租房制订分配条件及方案的自主权，以激活企业投资建设公租房的积极性，共同构建园区多元化、多层次住房保障体系。

### 二、调整部门分工、完善流程，提高公租房资源配置、管理效率

（一）按采取“贡献导向”和向高端人才倾斜的总原则，由行业主管部门对园区各单位分档设置租住限额，发挥有限公租房资源对园区单位的正面激励作用。

（二）建立由公租房运营机构一个口办理，行业主管部门

协作参与，公租房行政主管部门全流程监督的机制，提升公租房分配管理效率。

（三）通过“松山湖高新区公共租赁住房管理系统”实行公租房企业线上申请、审批，为单位、群众提供便利。

### **三、修订租住人关于在园区稳定就业的相关证明条件**

取消原缴纳社会保险时间需连续三个月以上（含三个月）的限制，将在园区申报个人所得税补充作为证明条件之一，同时结合实际，对现役消防官兵等特殊情况明确其他证明条件。

### **四、强化房源管理要求**

明确关于续租、提前解除租赁合同、变更租住人以及租住人在园区单位之间变更就业单位仍需租住原公租房等情况的管理措施；增加放弃保障资格、承租单位存在违法违规或未履约失信以及其他不宜扶持行为的处罚标准；明确租住人腾退住房的时限要求；明确承租单位的管理主体责任及相应惩处措施。

### **五、强化租金杠杆调配作用，提升有限公租房资源保障效率**

明确除经管委会核定的豁免对象外，公租房租住租金在最高限价内逐年递增。