

公共租赁住房相关业务讲解

《深圳市公共租赁住房管理办法》（深圳市人民政府令第352号）

自2023年8月1日起施行

——龙华区住房和城乡建设局——

目录

CONTANTS

1

公共租赁住房申请政策宣讲

2

公共租赁住房轮候和配租流程

3

公共租赁住房租后管理



1

公共租赁住房申请政策宣讲

» 公共租赁住房定义

政府提供政策优惠，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的住房困难户籍居民和为社会提供基本公共服务的一线职工出租的住房。

» 申请公共租赁住房轮候主体

1. 申请人组建家庭的，应当以家庭为单位提出轮候申请。申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人。申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的子女可以作为共同申请人。
2. 申请人为年满十八周岁的单身居民，可以个人名义提出轮候申请。申请人父母可以作为共同申请人；
3. 投靠子女取得本市户籍的居民，不得作为申请人。

» 申请公共租赁住房条件

1. 申请人及共同申请人均未在本市拥有自有住房(含住房建设用地,下同),在申请受理日之前三年以内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房;
2. 申请人年满十八周岁,且具有本市户籍;年满十八周岁的子女、申请人父母、申请人配偶父母作为共同申请人的,应当具有本市户籍,但现役军人或者就读全日制学将户籍迁出本市的年满十八周岁的子女,不受户籍限制;
3. 申请人按照规定在本市正常缴纳社会保险(养老保险或者医疗保险,不含少儿医疗保险,下同),但在本市退休的除外;申请人参加本市社会保险累计缴纳三年以上,属于特殊家庭或者有三个以上子女的家庭(至少有一个未满十八周岁的子女,下同),可以不受社会保险累计缴纳时间的限制;
4. 申请人及共同申请人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;
5. 申请人及共同申请人均未正在本市享受住房保障优惠政策,但承租社会主体出租的保障租赁住房或者符合本办法第二十九条第一款规定情形的除外;
(承租期间,因申请人家庭人口数增加需要提高配租面积标准的,可以再次申请轮候公共租赁住房。)
6. 法律、法规、规章和市人民政府规定的其他条件。

申请人父母、申请人配偶父母在婚姻存续期间,单独一方作为共同申请人的,双方应当同时满足上述第1条和第5条规定的条件。申请人年满十八周岁的子女在婚姻存续期作为共同申请人的,其配偶应当同时满足第1条和第5条的条件。

» 申请家庭的收入财产限额标准

按照《深圳市公共租赁住房管理办法》规定，收入财产限额是由市发展改革部门会同市住房主管部门，按照国家有关政策、文件规定，根据本市居民收入水平、家庭财产情况、住房状况以及财政承受能力、住房市场发展状况等因素，同时参考国内其他相关城市收入财产限额的划定情况，报市政府批准后划定。

1.公共租赁住房申请家庭和单身居民收入限额：
人均年可支配收入54000元（含）以下。

2.公共租赁住房申请家庭和单身居民财产限额：

3人及以下家庭（含单身居民）财产66万元（含）以下，4人及以上家庭财产87万元（含）以下

后续根据实际情况实施动态调整。

» 申请家庭的收入财产限额标准

可支配收入是指核对对象在规定期限内获得的全部现金及实物收入。可支配收入核查核对对象申请受理日之前连续两个自然年度的可支配收入情况。

财产是指核对对象拥有（含接受继承、赠与）的全部实物财产和货币财产，财产价值的核对期日，按照核对机构的核对期日确定。

更多详细内容大家可以通过深圳市住房和建设局网站进行了解。同时，为方便市民办理业务，我区已经常态化受理辖区户籍在册轮候家庭的经济状况核对申请。

公共租赁住房租金定价规定

住房类型	财产核对情况	租金
公共租赁住房	在2023年8月1日前已进入轮候库或已取得轮候申请受理回执的申请人，未提出财产核对。	租金按照原政策租金定价规则确定。
	轮候家庭按照《深圳市公共租赁住房管理办法》规定执行，已提出收入财产核对，并符合限额要求。	租金按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的30%
	经认定的特困人员、低保家庭、低保边缘家庭	租金按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的3%

市场参考租金由市主管部门委托专业机构评估测算确定，并根据市场变动情况适时调整。市主管部门可以根据市场参考租金变化情况，对公共租赁住房租金相应实施动态调整。

公共租赁住房配租建筑面积标准

单身居民	→	以不超过35平方米为主
两人家庭	→	以不超过50平方米为主
三人以上家庭	→	以不超过60平方米为主

- 建筑面积超过七十平方米的房源，优先面向五人以上家庭配租，根据供需情况也可以面向四人家家庭配租。
- 家庭人口数按照符合条件的申请人及共同申请人的总人数予以确定。申请人配偶不具有本市户籍且不持有本市有效居住证的，不享受配租面积，但申请人配偶为现役军人或者年满六十周岁以上的不受户籍限制。
- 经认定的失独家庭，按照其失独前的家庭人口数确定配租建筑面积。
- 在册轮候人自愿认租低于其家庭人口数对应建筑面积标准住房的，低于建筑面积标准部分不予补偿。

» 特殊家庭类别

1. 属现役军人、现役军人家属、残疾军人、退役军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属或者经本市退役军人部门认定为抚恤定补优抚对象的申请人或者共同申请人；
2. 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；
3. 属因公殉职基层干部家属的申请人或者共同申请人；
4. 属消防救援人员或者烈士、因公牺牲、病故消防救援人员遗属的申请人或者共同申请人；
5. 属社会福利机构集中供养的孤儿年满十八周岁且可以进行社会安置的申请人或者共同申请人；
6. 经本市卫生健康部门认定为计划生育特殊家庭的申请人或者共同申请人；
7. 申请人及共同申请人均为六十周岁以上，或者申请人为六十周岁以上的单亲家庭、单身居民；
8. 经国家、广东省人民政府或者深圳市、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；
9. 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；
10. 经总工会认定为深圳市级以上劳动模范或者五一劳动奖章获得者的申请人或者共同申请人；
11. 经本市民政部门认定为支出型困难家庭的申请家庭或者单身居民；
12. 经市人民政府认定的其他特殊家庭。



2

公共租赁住房轮候与配租流程

» 申请轮候公共租赁住房流程

公租房申请链接:

<https://www.gdzwfw.gov.cn/portal/v2/guide/1144030005396052314442114014001>

或 <https://wsbs.sz.gov.cn/shenzhen/icity/gxbcyjs/new/index>

保障性住房（公租）轮候申请 龙华区

[在线办理 >>](#) [下载](#) [收藏](#) [评价](#) [分享](#)

① 温馨提示：此事项在线办理的账户可信等级需达到四级及以上 [查看当前等级](#)

0 次 到现场次数 **20** 个工作日 法定办结时限 **1** 个工作日 承诺办结时限

办理形式 网上办理,窗口办理,快递申请	材料清单 查看材料清单
日常用语 公租房申请	办理流程 查看流程
受理条件 1、申请人及共同申请人均未在本市拥有自有住房（含住房建设用地，下同），在申请受理日之... 展开	实施主体 深圳市龙华区住房和建设局
监督方式 投诉电话：0755-12345 投诉地址：深圳市龙华区梅龙大道2281号国鸿大厦A座龙华区政务服务中心二楼群众... 展开 投诉网址： 前往投诉	咨询方式 咨询电话：0755-23332019, 0755-23332000 咨询地址：深圳市龙华区梅龙大道2281号国鸿大厦政务服务中心一楼综合咨询窗口 咨询网址： 前往咨询
信函地址：深圳市龙华区梅龙大道2281号国鸿大厦A座龙华区政务服务中心一楼	信函地址：深圳市龙华区龙华街道梅龙大道2283号国鸿大厦3栋住房和建设局306室
办理窗口 深圳市龙华区政务服务中心综合窗口 办理地点：深圳市龙华区龙华大道2281号国鸿大厦A座政务服务中心一楼综合窗口 办公电话：0755-23333800 办公时间：星期一至星期五 上午：9:00-12:00 下午：14:00-18:00（法定节假日除外）	线下办理在线预约 立即前往预约

高效办成一件事

重 / 点 / 事 / 项 / 服 / 务 / 专 / 区

主题式集成服务，数智化协同办理

集成更多，办事更易 Make integrate more, do things easier	一件事集成办 1610	一件事随心办 1735	一类事一站办 2325
--	-----------------------	-----------------------	-----------------------

高效办成一件事

[查看更多 >](#)

个人一件事

- 出生
• 新生儿出生
- 入学
• 教育入学
• 留学服务
- 生活
• 残疾人服务
• 社保卡居民服务
• 就医费用报销
• 变更公积金账户信息
• 办理机动车年审业务
• 开网约预约出租汽车
• 汽车以旧换新补贴申请
• 家电以旧换新和手机...
- 就业
• 退役军人服务
• 人才引进入户
• 个人创业
• 灵活就业
• 企业职工社保医保参保
- 安居
• 住房公积金个人住房...
• 申请公租房
• 二手房转移登记及水...
- 身后
• 公民身故
- 退休
• 企业职工退休
- 救助
• 医疗互助金
• 领取失业保险金

申请公租房“一件事”

[办事指南](#) [“一件事”解读](#) [视频导办](#) [立即办理](#)

» 申请轮候公共租赁住房流程

申请人登录广东政务服务网（深圳市龙华区），搜索“公租房”，选择“保障性住房（公租）轮候申请”事项，或登录广东政务服务网（深圳市）点击“高效办成一件事”重点事项服务专区-个人一件事-安居-申请公租房“一件事”填写轮候申请表，网上预审通过后，准备相关材料，预约龙华区行政服务大厅或龙华区各街道行政服务大厅窗口办理。

龙华区住房和建设局对申请人及共同申请人除收入财产外的资格进行审核。

» 申请轮候公共租赁住房流程

龙华区住房和建设局将申请人及共同申请人信息推送至市民政部门，核对和认定收入财产状况。

区主管部门审核合格的，通过政府网站或者信息平台公示相关信息；审核不合格的，驳回申请并书面告知原因。

» 申请轮候公共租赁住房流程

公示期内对审核结果提出异议的，由龙华区住房和建设局处理，其中对收入财产状况核对结果有异议的，由市民政部门处理。异议成立的，重新公示审核结果。

公示结束无异议的合格申请人员名单纳入轮候册

» 申请轮候公共租赁住房所需材料

1. 深圳市保障性住房轮候申请表
2. 深圳经济特区居住证
3. 收入财产核对授权委托书
4. 关系证明
5. 深圳市公共租赁住房申请家庭经济状况申报表
6. 婚姻状况证明
7. 军官证、士兵证
8. 独生子女死亡证
9. 就学迁出证明
10. 居民身份证
11. 死亡证明或户籍注销证明
12. 特殊家庭证明材料
13. 特困人员、最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭证明材料

公共租赁住房轮候期间人员变化轮候规则

⊙ 在册轮候人发生变化，且符合规定条件的，轮候排序按照以下规则处理

1. 增加配偶、未满十八周岁的子女作为共同申请人的，保留其轮候排序；
2. 因户籍迁出本市、死亡等导致共同申请人减少的，保留其轮候排序；
3. 增加申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的子女作为共同申请人的，应当重新申请轮候。

公共租赁住房退出轮候册情形

○ 在册轮候人有下列情形之一的，应当退出公共租赁住房轮候册：

1. 放弃选房行为达到三次的；

放弃选房是指：“选房排序到位但未选定住房或者选定住房后未在规定的时间内签订租赁合同的，视为放弃选房。”

2. 已签订公共租赁住房租赁合同或者政府组织配租的保障型租赁住房租赁合同；

3. 法律、法规、规章和市人民政府规定的其他情形。

公共租赁住房配租流程

1 在册轮候人按照配租通告相关要求提交认租申请，并签署诚信申请声明

2 龙华区住房和建设局在“龙华政府在线”官网发布配租通告

3 龙华区住房和建设局会同相关部门对认租家庭进行资格审核，审核结果在“龙华政府在线”网站公示五个工作日

4 龙华区住房和建设局按照配租通告确定的规则确定选房排序并组织选房

5 在册轮候人选定住房后签订公共租赁住房租赁合同并缴纳保证金

6 退出公共租赁住房轮候册

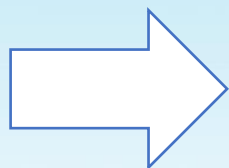
公共租赁住房承租期间情况变化时的处理方式

申请人
死亡



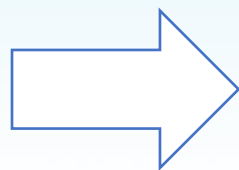
共同申请人重新确定申请人，新确定的申请人在租赁合同期限内可以不受户籍、年龄、社保、收入财产限额等条件的限制。租赁合同期限届满后，新确定的申请人在续租时不受户籍、年龄、社保等条件的限制。

申请人
离异



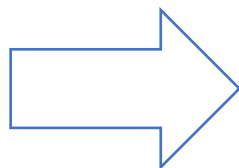
由符合《深圳市公共租赁住房管理办法》规定的一方继续承租。离异双方均符合规定条件的，由双方协商确定其中一方继续承租。

跨区迁
移



符合《深圳市公共租赁住房管理办法》规定的，可以继续承租原住房。

家庭人
口数增
加



按公共租赁住房申请流程再次申请轮候公共租赁住房。



3

公共租赁住房租后管理

1. 《公共租赁住房
管理办法》



2. 《深圳市保障性
住房条例》



公共租赁
住房监管
相关规定

3. 《深圳市公共租赁
住房管理办法》



4. 《深圳市公共租赁住
房租赁合同（个人）》



» 常规情况下，承租人需要腾退住房情形

根据《公共租赁住房管理办法》第三十一条、以及《深圳市公共租赁住房管理办法》第三十一条规定，如果出现以下情形，即使在您没有违反任何规则的情况下，也需要腾退住房：

一、不符合续租条件的，提出续租申请时，经审核因家庭收入财产超过公共租赁住房收入财产限额等情形不再符合续租条件的，不能申请续签。

二、拥有自有住房，这是最常见的情形之一。在租赁期内，如果您通过购买、受赠、继承等方式在本市获得了其他住房，就不再符合公租房的配租条件。

这里特别说明一下深圳的政策：如果您是因购买期房等情况，需要时间等待新房交付，可以向主管部门申请延期腾退，最长可达16个月。其中前4个月按原租金缴纳，后12个月则需按市场参考租金缴纳。

三、享受其他住房保障优惠的，租赁期内，您在本市已经承租或购买了其他类型的保障性住房。

四、户籍迁出，根据深圳市规定，如果您和共同申请人的户籍全部迁出了深圳市，也应在3个月内腾退

》 因违规行为导致的腾退情形

根据《公共租赁住房管理办法》第二十七条、《深圳市保障性住房条例》第四十五条、《深圳市公共租赁住房管理办法》第三十二条规定，申请人及共同申请人在承租期间，不得有以下行为：

- （一）转租、转借：擅自将房子转租、转借或调换。
- （二）改变用途：将住房用于经营性用途，或改变其既定使用功能。
- （三）长期空置：无正当理由连续6个月以上未居住。
- （四）欠缴租金：无正当理由连续2个月或累计6个月以上未缴纳租金。
- （五）破坏房屋：破坏、擅自装修、改建、扩建，造成房屋严重毁损且拒不恢复原状。
- （六）从事违法活动：在房内从事非法活动。
- （七）其他违法违规情形。

》 因违规行为导致的腾退处罚情形

（一）责令退回住房与罚款，住房保障主管部门会责令您退回住房，并按市场价格补缴从违规之日起的租金，同时处以罚款。深圳条例对于转租等行为，可处以5万元罚款。

（二）取消申请资格，自退回住房之日起，5年内不得再次申请公租房。（对于弄虚作假申请的行为，禁申期可长达10年）。

（三）强制执行，如果承租人拒不退回，主管部门将依法申请人民法院强制执行。

《深圳市公共租赁住房租赁合同》租户的安全义务

（一）配合核查与调查的义务，根据合同约定，主管部门或运营单位有权通过上门等方式核查住房使用情况、核对住户信息。我们租户及同住家庭成员应当予以配合。这是确保公租房公平、公正使用的必要手段，请大家务必理解和支持。同时，也请大家放心，相关部门对采集的个人信息会严格保护。

（二）履行安全管理责任，安全重于泰山。我们签订了《深圳市公共租赁住房安全管理责任书》，这意味着我们需要合理使用房屋内的设施，不私拉乱接电线，不堵塞消防通道。当相邻房屋或公共区域需要维修时，我们有义务予以配合。同时，对于我们自己使用不当造成的损坏，也要承担起相应的维修责任。

《深圳市公共租赁住房租赁合同》相关约定

深圳市公共租赁住房合同（个人）模板

第八条规定

第八条·租后管理

8.1°合同期内，乙方不得有下列行为：↓

- (1) 无正当理由连续六个月以上未在租赁房屋内居住；↓
- (2) 无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金；↓
- (3) 擅自转租、互换、出借租赁房屋；↓
- (4) 将租赁房屋用于经营性用途；↓
- (5) 擅自改变租赁房屋使用功能；↓
- (6) 擅自改建、扩建租赁房屋；↓
- (7) 因故意或者重大过失，造成租赁房屋严重毁损；↓
- (8) 违反本合同第七条约定，不合理使用房屋、不配合甲方对本住房及相邻房屋维修工作、不承担应尽维修责任或不支付应付维修费用；↓
- (9) 违反本合同第 8.2 款约定，不配合甲方或住房主管部门核查、调查；↓
- (10) 违反本合同第十条规定，未履行其应承担的房屋安全管理义务，造成租赁房屋安全隐患；↓
- (11) 利用租赁房屋从事非法活动；↓
- (12) 其他违反住房保障法律、法规、规章及政策的行为或者违约情形。↓

8.2°甲方有权通过上门或其他方式核查租赁房屋使用情况、核对住户有关资料，乙方及同住家庭成员应当予以配合。甲方对采集的乙方及同住家庭成员信息应当予以严格保护。↓

深圳市公共租赁住房安全管理责任书（个人）

深圳市公共租赁住房安全管理责任书

为加强和规范租赁房屋安全管理工作，保障住户人身、财产和公共财产的安全，根据《中华人民共和国消防法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》及国家、省、市有关突发事件应对等其他法律、法规、规章及政策的规定，以及租赁房屋实际情况，制定本责任书。

第一条 安全使用责任人。乙方与甲方签订住房租赁合同后，乙方为租赁房屋所属范围的安全使用责任人。安全使用责任人必须加强安全意识，对自身安全负责。

第二条 乙方有依法获得安全保障的权利，并应当安全使用租赁房屋。为了自身和他人及财产的安全，乙方须遵守以下约定：

1. 必须遵守和执行《中华人民共和国消防法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》及有关法律、法规的规定，加强安全意识。

2. 应按合同约定使用租赁房屋，并为维修本房屋及相邻房屋提供便利，不得擅自改变该租赁房屋的使用用途和房屋结构、隔墙、功能布局，禁止对房屋进行违规改扩建。如承租家庭成员因特殊需求需要进行防护改造的，须取得甲方同意。

3. 应正常使用并爱护该租赁房屋内部的各项设施，防止不正常损坏。

4. 电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管道的设计、铺设、维护保养、检测，必须符合消防等相关安全技术标准和管理规定，不

得使用大功率设备和不合格电器、燃气产品。

5. 加强用水、用电、燃气管理，电源、电线、管道等设施设备出现老化、破损的，要及时报修或自行更换。

15

6. 安装空调机、热水器等设备、设施的，应经常检查和维护，确保牢固和安全。

7. 暴风雨、台风来临前，应做好预防工作，并采取必要的安全防范措施。

第三条 乙方在承租期间禁止有下列妨碍安全的行为：

1. 损坏、遮挡以及挪用消防器材，挪用消防水源；

2. 未经审批进行室内装修，不得改建、扩建租赁房屋；

3. 装修中使用可燃、易燃材料或聚氨酯装饰材料；

4. 超负荷用电和使用不符合国家标准的电气产品；

5. 乱拉乱接水、电、气等线路；在易燃品处使用插排、台灯、明火等；

6. 违规停放电动车，违规充电；

7. 遮挡、占用、封堵应急照明、疏散指示标志、疏散通道、楼梯通道、消防通道、安全出口等消防安全设施；

» 深圳市公共租赁住房安全管理责任书（个人）

8. 违章存放易燃易爆物品及有毒有害化学药品；
9. 使用非法煤气，或存放过量煤气；
10. 高层内使用瓶装燃气；
11. 高空抛物；
12. 制造噪声干扰他人正常生活；
13. 未按有关规定饲养宠物；
14. 不配合政府有关部门、疾控机构、医疗机构为防控疫情采取的健康状况申报、流行病学调查、检验、采集样本、医学隔离观察、隔离治疗等预防、控制措施；
15. 不服从有关政府监管部门的管理、监督，以刁难、辱骂、威胁、暴力等手段妨碍监督工作人员履行职责。

16

第四条 经查实，乙方存在本责任书中任一禁止行为的，甲方有权视情节轻重采取以下措施：

1. 限期整改；
2. 解除合同；
3. 造成损失的，依法追究赔偿责任。

第五条 本责任书自签订租赁合同后生效，壹式贰份，甲乙双方

第五条 本责任书自签订租赁合同后生效，壹式贰份，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（签字）：

签订日期： 年 月 日



谢谢观看