

上海市嘉定区住房保障和房屋管理局(通知)

嘉房管规〔2022〕1号

关于印发《嘉定区公共租赁住房 管理办法》的通知

各镇人民政府，区政府有关委、办、局，各街道办事处，嘉定工业区、菊园新区管委会，相关企业：

《嘉定区公共租赁住房管理实施意见》经2022年7月4日局党组会议审议同意，现予发布，自2022年8月6日起施行，请遵照执行。

特此通知。

上海市嘉定区住房保障和房屋管理局

2022年7月5日

嘉定区公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条（目的依据）

为健全和完善本区住房保障体系，进一步规范发展公共租赁住房，根据住房和城乡建设部等部门《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）、住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《上海市发展公共租赁住房的实施意见》（沪房规范〔2021〕5号）及其他有关规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条（适用范围）

本办法所称公共租赁住房，是指由政府提供政策支持，由专业机构采用市场机制运营，根据基本居住要求限定住房面积和条件，按略低于市场水平的租赁价格，向规定对象有期限出租的保障租赁住房。发展公共租赁住房要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，按照加快建立“租购并举”住房制度的总体要求，着力缓解本区青年职工、引进人才和来沪务工人员及其他在沪合法稳定就业常住人口的阶段性居住困难。

本办法适用于嘉定区范围内公共租赁住房的准入资格申请与审核、轮候与配租及租后管理等工作。

第三条（管理部门）

区住房保障房屋管理部门（以下简称区住房保障机构）负责本区公共租赁住房行政管理工作，牵头协调规划、计划、建设、管理和政策研究工作，对本区公共租赁住房的管理工作进行指导、监督与检查，并引导各类投资主体积极参与；区公共租赁住房运营公司（以下简称区运营机构）负责本区公共租赁住房投资、建设筹措、供应和租赁管理。

第四条（房源筹措）

公共租赁住房房源可以通过配建、新建、其他保障性住房转化、改建闲置的非居住房屋、收购或代理经租闲置的存量住房等方式筹集。运营机构筹集公共租赁住房，由区住房保障管理机构会同相关部门进行项目认定。

第五条（房源要求和标准）

公共租赁住房主要为成套小户型住宅或集体宿舍。新建公共租赁住房，应符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量和安全。成套建设的公共租赁住房要综合考虑住宅使用功能与空间组合、居住人口等要素，合理确定套型比例和结构。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应符合宿舍建筑设计规范的有关规定。公共租赁住房出租的房屋条件、居住使用人数和人均承租面积标准，应符合宿舍建筑设计规范和《上海市居住房屋租赁管理办法》等规定。公共租赁住

房在使用前应进行装修，并可配置必要的家具和家用电器等设备。

第二章 申请与审核

第六条（申请主体）

申请本区公共租赁住房的主体是个人申请人（包括单身、家庭）和单位申请人（包括单身员工、员工家庭）。

（一）个人申请人：单身人士申请的，本人为申请人；家庭申请的，应当确定一名主申请人，其它家庭成员为共同申请人；其他家庭成员的范围限于主申请人配偶和未婚子女。申请家庭主申请人办理申请、申报等事项的行为，视同申请家庭全体成员的行为。

（二）单位申请人：申请本区公共租赁住房准入资格的单位必须为在本区内办公经营的机关、各类企事业单位或团体，及其分支机构，其所属员工应当与单位签订一年以上（含一年）劳动或工作合同，并由单位承诺在本市缴纳社会保险金；房屋租金由单位直接支付或单位提供担保后由员工直接支付。

符合下列条件之一的单位可以优先申请：

1、列入《嘉定区重点支持整体租赁公共租赁住房的企事业单位名单》的各机关事业单位以及相关企业；

2、职工所在单位为教育、科技、文化、卫生等公益性事业单位以及环卫、公交、快递、家政等提供基础性公共服务的

行业重点企业，且单位经过区保障性租赁住房工作领导小组审核同意；

3、其他经区保障性租赁住房工作领导小组审核同意的情况。

第七条（申请条件）

（一）申请本区公共租赁住房准入资格的个人应当符合以下条件之一：

1、具有本市常住户口或持有有效期内《上海市居住证》，并已与本区单位签订一年以上（含一年）劳动或工作合同，同时依法缴纳各项社会保险金；

2、具有本区常住户口，并已与本市单位签订一年以上（含一年）劳动或工作合同，同时依法缴纳各项社会保险金。

（二）申请本区公共租赁住房准入资格的个人应当同时符合以下条件：

1、在本区无自有住房或在本区人均住房建筑面积低于 15 平方米，住房面积的计算标准按本市相关规定执行；

2、申请时未享受本市廉租住房、共有产权保障住房政策。

第八条（申请方式）

区筹公共租赁住房准入资格申请受理常态化实施，区住房保障机构委托的区运营机构负责公共租赁住房保障对象的申请受理审核工作。区运营机构应当在本区设立受理窗口，受理本区公共租赁住房的准入资格申请。

第九条（申请材料）

申请人应如实填写公共租赁住房准入资格申请表、本市住房情况申报表，并作出书面诚信承诺，所填内容真实有效，对提交材料的真实性负责，并授权区住房保障机构和区运营机构核实其申报信息。申请人在“嘉定区公共租赁住房网上业务平台”提出申请后需在10个工作日内向受理窗口提交以下申请材料。

- (一) 公共租赁住房准入资格申请表；
- (二) 身份证；
- (三) 本市户籍证明或《上海市居住证》；
- (四) 婚姻状况证明；
- (五) 劳动或工作合同；
- (六) 社会保险缴纳的证明；
- (七) 住房情况证明；
- (八) 其他需要提供的材料。

单位申请的还需提供本单位的企业法人营业执照(机关事业单位法人证书)、开户银行账号。

上述申请材料可以在公共租赁住房受理窗口现场提交，也可以按照“一网通办”、“全程网办”规定流程在网上提交；其中受理机构能够通过信息化手段调取的材料，或者能够通过数据互认共享手段获取的其他单位的证明材料，申请人无需重复提供。

第十条（禁止同时申请其他保障性住房）

申请公共租赁住房准入资格的个人申请人和通过单位申

请人申请入住的员工，不得同时申请本市其他保障性住房。必须待公共租赁住房准入资格审核完成（未通过）后，方可申请本市廉租住房、共有产权保障住房等其他类型的保障性住房。

第十一条（受理）

区运营机构对申请人提交的申请材料进行审核。对材料齐全的，区运营机构受理窗口应当出具受理凭证（附有电脑系统自动生成的受理编号）；对材料不齐全的，运营机构应当退还申请材料，并一次性告知补正要求。

第十二条（审核）

受理后，区运营机构根据公共租赁住房准入条件，在 10 个工作日内开展核查工作，其中住房状况核查由区住房保障机构实施。核查期间区运营机构可以向申请人及其工作单位征询相关情况，要求补充相关材料。经核查，认定申请人符合申请条件的，区运营机构应当出具准入资格确认书；认定不符合条件的，应当出具审核未通过的书面意见。

第十三条（公示）

经审核，对符合条件的申请人，区运营机构受区住房保障机构委托在区运营机构的门户网站上公示，公示期 7 日。经公示无异议或异议不成立的，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开；对不符合条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

第十四条（复核）

对公示对象有异议的，区住房保障机构接受实名举报，

并在 15 个工作日内完成复审；对复审后仍不符合保障条件的，区住房保障机构应当书面告知申请人并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向区住房保障机构申请复核。区住房保障机构应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十五条（抽查）

区住房保障机构对受理机构的受理、审核工作每半年进行一次一定比例的抽查，核查工作应在 10 个工作日内完成并向受理机构下发抽查结果报告；抽查认定不符合保障条件的，区住房保障机构应向受理机构下发整改意见，受理机构接到整改意见后对不符合准入条件的申请人，撤销其准入资格确认书，并书面通知申请人。

第三章 轮候与配租

第十六条（轮候）

经核准获得准入资格的申请人，即可由区运营机构根据受理编号进行轮候配租，轮候期一般不超过 2 年，到期后需重新申请。

轮候期间，申请人的就业、住房、家庭人员等情况发生变化，应在变动后的 60 天内向区运营机构提交书面材料重新审核。

第十七条（方案备案）

区运营机构应当根据房源数量、轮候配租人数制定公共租赁住房配租方案，经报送区住房保障机构备案后向社会公布并

实施。配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、配租标准、供应对象范围、配租时间等内容。

第十八条（配租标准）

（一）个人申请人配租标准：

1. 单身申请人可以承租 1 套一居室或二居室。
2. 家庭申请人可根据实际情况承租住房，但人均居住面积应符合我市住房租赁有关规定。

（二）单位申请人所属员工配租标准参照个人申请人（单身、单身合租、家庭）执行；承租宿舍型公共租赁住房的，可安排 1 户多人居住，但人均居住面积应符合我市住房租赁有关规定。

第十九条（配租流程）

获得准入资格的申请人可预约先行看房并应按时选房、签约，申请人未按时前往配租选房或不接受所配租的房源、未在规定时间内签订租赁合同的，视同放弃一次配租资格，可继续轮候；同一个人申请人和单位申请人所属员工只能放弃两次配租资格，超过两次在 2 年内不得重新提出申请。

已签订租赁合同的申请人，凭《入住通知书》及本人有效身份证在 7 日内到所承租住房的物业服务中心办理入住手续，未在规定时间内办理入住手续的，视为自动放弃准入资格。

第四章 租赁管理

第二十条（租赁合同）

《上海市嘉定区公共租赁住房租赁合同》为格式合同，个人承租人（含家庭成员）、单位承租人（含单位所属员工及家庭成员）的合同期限一般为2年（即24个月），且每个承租人在本市累计租赁期限一般不超过6年。

承租人享有在租赁合同期限内按约定使用公共租赁住房的权利，并按合同约定按时交纳租金和各类费用；对公共租赁住房不享有收益权、处分权和继承权，不得擅自转让使用权。

第二十一条（租赁价格）

公共租赁住房的租金按略低于市场租金水平合理确定，租赁价格须经区住房保障管理部门备案由运营机构公布后实施；租赁价格实行一房一价，新签订的租赁合同按当年度经备案、公布后的价格标准执行。

第二十二条（租金收入）

区运营机构对公共租赁住房的租金收入按本市相关规定进行管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款利息和公共租赁住房的管理、服务、维护。

第二十三条（资格复核）

租赁合同期间，承租人的就业、子女就学、住房、家庭人员等情况发生变化的，应当在变动后的30天内向区运营机构提交书面材料，申请办理合同变更。

租赁合同期满但累计租赁未满6年的承租人需要续租的，应当在合同期满前3个月向区运营机构提交书面申请，经审核符合条件的，可按规定办理续租或调换住房手续。

第二十四条（物业管理）

非独立选址建设、配建或改建的公共租赁住房可纳入对应住宅项目统一实施物业管理服务；独立选址建设或通过市场化租赁筹措的公共租赁住房由区运营机构选聘或委托专业服务机构进行管理服务。

接受委托的物业服务机构或专业机构应当根据合同约定做好公共租赁住房的日常管理工作，切实履行职责和义务，制定应急处置预案以应对突发事件，并定期对室内装修、家具、设备（包含零部件）进行查验和保养，承租人及其所在单位应予以配合。

区运营机构按公共租赁住房装修标准进行装修，并配备必要的生活设施。因承租人自行装修、改变房屋原有结构、使用不当或擅自拆解有关设备设施造成损坏的，运营机构可以责令承租人负责修复、赔偿，如拒不整改，责令承租人退出已入住的公租房。

第五章 退出管理

第二十五条（退出情形）

承租人累计承租未满6年，有下列情形之一的，应当退出公共租赁住房：

（一）租赁期满前未提出续租申请，租赁关系到期自动终止；

（二）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

(三)单位取消对本单位所属员工承租公共租赁住房行为担保责任;

(四)法律、法规和政府规章规定的其他情况。

承租人有前款规定情形之一的不予续租,且自租赁期满应当退出已承租的公共租赁住房;对退出有困难的,区运营机构可给予最高不超过6个月的过渡期;过渡期内月租金按市场租金价格计收。

承租人累计承租满6年或有其他特殊情形的,按照市住房保障管理部门关于公共租赁住房租赁总年限期满退出的相关政策规定执行。

第二十六条 (取消资格情形)

承租人在租赁合同期内有下列情形之一的,区运营机构有权终止租赁合同取消其租住资格,并限期收回公共租赁住房:

(一)承租人发生损害公共利益及他人利益的行为,经警告或制止后拒不改正;

(二)擅自将所承租的公共租赁住房转借、转租、调换;

(三)擅自改变所承租的公共租赁住房用途;

(四)擅自改变或恶意损坏所承租公共租赁住房房屋外貌、原有结构、装饰装修现状;

(五)承租人无正当理由累计6个月以上未实际居所承租的公共租赁住房;

(六)承租人连续6个月以上未支付租金或累计发生6次以上拖欠租金;

(七) 存在法律、法规和政府规章禁止的其他行为;

(八) 从事迷信活动或有伤社会风化等违法活动。

承租人不再符合租住资格,但拒不腾退住房的,区运营机构可向嘉定区人民法院提起诉讼并申请强制执行。

第六章 虚假申报的处理

第二十七条 (如实申报的义务)

单身申请人(申请家庭)在公共租赁住房准入资格申请审核过程中,应当如实申报家庭人口、户籍、居住证、婚姻、住房、缴纳社会保险、工作单位等基本信息,据实提交申请材料,并对申报信息的真实性负责;所在单位为单身申请人(申请家庭)出具证明材料的,应当对证明材料的真实性负责。

第二十八条 (虚假申报的处理)

单身申请人(申请家庭)隐瞒、虚报相关信息,或伪造相关证明材料的,由区住房保障机构移送区城管执法部门按照《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)等规定予以处理;所在单位出具虚假证明材料的,区住房保障管理部门可向税务、市场监管等部门通报,建议相关部门及时检查该单位的劳动工资、财务管理等情况;相关个人、单位涉嫌犯罪的,移送司法机关处理。同时,隐瞒虚报和虚假证明行为的相关信息按本市社会信用管理相关规定提供本市公共信用信息服务平台。

第七章 监督管理

第二十九条（申请人信息的限制使用）

区住房保障机构、区运营机构或其他相关工作机构的工作人员对在公共租赁住房工作中知悉的公民个人信息，除按规定应当公示的信息外，应当予以保密。

第三十条（社会监督）

各级住房保障机构应当设立电话、信箱、电子邮箱等，接受公民、新闻媒体和其他社会组织对本区公共租赁住房工作的监督；任何单位和个人都有权对违反公共租赁住房法律、法规的行为进行举报、投诉，有关部门应当依法及时受理并依照各自职责调查核实作出处理。

第八章 附则

第三十一条（参照实施）

当本市、本区相关保障性住房政策调整时，本办法按有关规定将作相应调整。本办法由嘉定区住房保障和房屋管理局负责解释。

第三十二条（实施日期）

本办法自 2022 年 8 月 6 日起施行，有效期为 5 年。

嘉定区住房保障和房屋管理局办公室 2022 年 7 月 5 日印发

(共印 30 份)