

上海市宝山区住房保障和房屋管理局文件

宝房管规〔2022〕1号

上海市宝山区住房保障和房屋管理局关于印发 《宝山区公共租赁住房管理办法》的通知

各镇人民政府，各街道办事处，区政府有关委、办、局：

为建立和规范本区公共租赁住房管理制度，现将《宝山区公共租赁住房管理办法》印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

上海市宝山区住房保障和房屋管理局

2022年3月17日



宝山区公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条（目的依据）

为了健全和完善本区租赁型住房保障体系，建立和规范本区公共租赁住房制度，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（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共租赁住房的意见》（建保〔2019〕55号）以及《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性租赁住房。发展公共租赁住房，旨在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问题，助力我区科创中心主阵地建设；同时为进一步扩大住房保障政策覆盖面，与市场化租赁住房有序衔接，促进住房租赁市场整体规范健康发展。

本办法适用于宝山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）

宝山区住房保障行政管理部门（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，牵头协调本区规划、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。区发展改革、规划资源、财政、税务等部门按照职责分工，负责本区公共租赁住房的相关管理工作。

第四条（运营机构）

区政府组织和扶持一批从事公共租赁住房投资和经营管理的专业运营机构（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、供应和租后管理等工作。区运营机构采取市场机制进行运作，实行自主经营、统筹收支，以保本微利为营运目标，着重体现公共服务的功能。

区住房保障机构委托区运营机构实施上海市宝山区公共租赁住房申请受理、审核、公示工作。

第五条（发展规划）

区政府应根据本区域经济发展水平、市场租赁住房供应情况和规定对象的需求等因素，统筹安排，合理布局，以商品住房配建等方式为主，确定公共租赁住房供应规模和实施计划，

纳入本区域住房发展专项规划。

第六条（房源筹措渠道）

区政府统筹协调安排，加强房源建设筹措。区运营机构可利用多种渠道筹集公共租赁住房：一是商品住房中配建；二是集中新建；三是从其它保障性住房中经规定程序批准转化；四是改建闲置的非居住房屋；五是收购或代理经租闲置的存量住房。积极探索房地产开发企业或社会机构定向投资建设和提供房源。区运营机构筹集公共租赁住房，由区住房保障机构会同相关部门进行项目认定。

第七条（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。

第八条（房源使用）

区运营机构应当围绕本区建设“科创中心主阵地”的总体

战略部署，根据公共租赁住房高质量发展要求，进一步强化公共租赁住房精准分配导向，实行分层分类管理，重点向科创企业人才倾斜。对于成套建设的公共租赁住房，优先用于人才安居房源，重点保障本区各类重点企业及教育、科技、文化、卫生等公益性事业单位；对于宿舍型公共租赁住房，重点保障企业蓝领、环卫、公交、快递、家政等为城市运行和市民生活提供基础性公共服务的行业企业职工。

第二章 申请与审核

第九条（申请主体）

本区公共租赁住房的申请人可以是个人或者单位（含本区科创重点企业）。

（一）个人申请

个人申请可以分为单身申请和家庭申请。单身申请的，本人即为主申请人；家庭申请的，应当确定一名主申请人，其他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

单位申请的，应为设立在本区范围内具有法人资格的机关、各类企事业单位或团体。单位申请的，由单位为单位职工及其

家庭集中申请本区公共租赁住房，单位统一办理申请、申报等事项，并承担相应的权利义务。申请单位员工需符合本区公共租赁住房申请条件。

（三）科创重点企业申请

符合下列条件之一的科创重点企业入住职工的公共租赁住房准入资格审核和配租可按照市住房城乡建设管理委《关于进一步完善单位整体租赁公共租赁住房审核配租工作机制的通知》（沪建保障〔2017〕182号）规定的支持政策执行，对居住证、社保等准入要件实行“承诺制”管理。

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

2、职工所在单位为公共服务类重点行业企业，且单位经过行业主管部门或行业工会提供相关的单位名单认定；

3、经人才工作领导小组认定的人才服务重点企业；

4、其他经区住房保障领导小组审核同意的情况。

第十条（申请条件）

（一）申请本区公共租赁住房准入资格的单身申请人或申请家庭主申请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单身申请人或申请家庭主申请人应同时满足以下条件：

- 1、在本市人均住房建筑面积低于 15 平方米；
- 2、申请时未享受本市廉租住房、共有产权保障住房政策。

第十一条（住房面积的计算）

申请人人均住房建筑面积按以下办法计算：

（一）单身申请人或者申请家庭全体成员均为本市常住户口人员的，参照本市共有产权保障住房申请对象住房面积核查计算的相关规定核定人均住房建筑面积。其中申请人以外其他核定面积人员另有他处住房的，他处住房建筑面积不计入核定面积人员住房建筑面积。

（二）单身申请人或者申请家庭任一成员为非本市户籍人员的，根据单身申请人或者申请家庭成员在本市拥有产权住房、承租公有住房的情况核定人均住房建筑面积。核定方式为：在本市拥有产权住房的，按照《不动产权证》记载的产权人及份额分摊计算面积；承租公有住房并持有《租用居住公房凭证》的，按该处住房内本市户籍人数分摊计算面积；在此基础上，核定单身申请人或者申请家庭成员的人均住房建筑面积。

（三）单身申请人或申请家庭主申请人工作单位在宝山区，

但申请家庭成员户籍地位于本市浦东新区、嘉定区、闵行区、金山区、奉贤区、松江区、青浦区和崇明区且申请家庭成员均不是该户籍地住房产权人的，该户籍地住房不计入申请家庭住房建筑面积。

2021年12月31日前已享受郊区户籍地住房不计建筑面积政策并取得宝山区公共租赁住房准入资格的对象，因续租重新审核准入资格时，该处郊区户籍地住房仍可不计入申请家庭住房建筑面积。

第十二条（申请方式）

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。单身申请人或申请家庭主申请人也可以按照本市政务服务“一网通办”的有关规定，进行线上申请。

第十三条（申请材料）

单身申请人或申请家庭主申请人应当如实填报公共租赁住房准入资格申请表，作出书面诚信承诺，并提交以下申请材料：

- （一）公共租赁住房准入资格申请表；
- （二）单身申请人或申请家庭成员的身份证；
- （三）单身申请人或申请家庭成员的本市户籍证明，或《上海市居住证》；
- （四）单身申请人或申请家庭成员的婚姻状况证明；
- （五）单身申请人或申请家庭成员拥有本市产权住房的《不

动产权证》，承租本市公有住房的《租赁居住公房凭证》；其中本市户籍人员，还需提供户籍地住房的相关证明材料；

（六）单身申请人或申请家庭主申请人的社会保险缴纳证明；

（七）单身申请人或申请家庭主申请人的劳动或劳动合同；

（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）。

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”规定流程在网上提交；其中区运营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。

第十四条（受理）

区运营机构对申请人提交的申请材料进行审核，并根据下列情况分别作出处理：

（一）对材料齐全的，应当当场出具受理凭证；

（二）对材料不齐全的，应当退还申请材料，并一次性书面告知申请人补正要求。

申请人应当在7日内根据补正要求提交补充申请材料，逾期视为放弃申请。

第十五条（禁止同时申请本市其他保障性住房）

申请公共租赁住房准入资格的单身申请人或申请家庭，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后，方可申请本市共有产权保障住房、廉租住房等其他类型保障性住房。

第十六条（审核）

区运营机构受理申请后，根据本区公共租赁住房准入条件，开展核查工作。

核查期间，区运营机构可以向单身申请人或申请家庭主申请人及其工作单位征询相关情况，要求补充相关材料。

区运营机构经核查，认定单身申请人或申请家庭符合申请条件的，应当在指定网站上公示，公示期为 5 个自然日，经公示无异议或异议不成立的，出具《准入资格确认书》，登记为公共租赁住房轮候对象，并向社会公开；认定单身申请人或申请家庭不符合申请条件的，或者经公示异议成立的，应当出具审核未通过的书面意见并说明理由。

第十七条（审核期限）

区运营机构应当在受理申请后 10 个工作日内完成审核，出具《准入资格确认书》或出具审核未通过的书面意见，公示期不计入审核期限。

第十八条（复核）

单身申请人或申请家庭对审核结果有异议，可以向区住房

保障机构书面申请复核。区住房保障机构应当会同有关部门进行复核，并自收到书面申请之日起 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十九条（抽查）

区住房保障机构应当对取得《准入资格确认书》的个人进行一定比例的抽查。抽查认定不符合准入条件的，区住房保障机构应向区运营机构下发整改意见，区运营机构接到整改意见后对不符合准入条件的对象，撤销其准入资格确认书，并书面通知申请人（申请家庭主申请人）。

第三章 轮候与配租

第二十条（轮候）

经核准获得准入资格的个人或单位员工，即可根据受理编号、意向项目及房型进行轮候配租，区运营机构应当根据公共租赁住房需求合理制定公共租赁住房轮候期，轮候期一般不超过 2 年。

轮候期间，个人或单位员工的就业、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。

《准入资格确认书》有效期 2 年，到期后需重新申请。

第二十一条（配租供应方案）

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审核批准后实施。配租方案应当包括房源位置、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。

第二十二条（配租标准）

（一）单身可以承租 1 套一居室住房，男性满 25 周岁、女性满 23 周岁的可承租 1 套二居室。

（二）家庭申请的可承租 1 套二居及以上住房。

（三）承租宿舍型和成套房拆套使用的公共租赁住房的，可安排 1 户多人居住，但人均居住面积应不低于 5 平方米。

第二十三条（配租）

获得准入资格的个人或单位员工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、不接受所配租的房源或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，同一申请人只能放弃两次配租资格，放弃两次配租资格的申请人 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》及本人有效身份证明在 7 个工作日内到区运营机构或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，且自配租签约之日起 2 年内，区运营机构

不再受理弃权申请人的公共租赁住房准入资格申请。

第四章 租后管理

第二十四条（租赁关系）

《上海市宝山区公共租赁住房租赁合同》为格式合同，合同期限一般为2年，且每位个人承租人及单位承租的居住使用人在本市、本区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，但不享有收益权、处分权和继承权，不得擅自转租、转借。承租人按合同约定按时交纳租金和各类费用，单位申请人应配合区运营机构建立租金支付或租金汇集交付制度。用人单位可根据本单位的有关规定，向承租公共租赁住房的员工发放相应的租金补贴，租金补贴可直接支付给区运营机构。

第二十五条（租金管理）

公共租赁住房的租赁价格按略低于市场租金水平确定，具体由区运营机构按规定制订，报送区住房保障机构备案。租赁价格实行一房一价且每年调整一次（合同期内不调价），新签订的租赁合同按当年经备案后的价格标准执行。

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，专项用于公共租赁住房房源筹措、运营管理和维护服务。

第二十六条（续租）

租赁合同期满但需要续租的，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。

第二十七条（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（包括零部件）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。

因承租人或居住使用人自行装修、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失的，运营机构可以要求承租人或居住使用人负责修复、赔偿或退出已入住的公共租赁住房。

第二十八条（退出管理）

(一) 承租人或居住使用人有下列情形之一的, 应当退出公共租赁住房:

1、租赁期满前 3 个月未提出续租申请, 租赁关系到期自动终止;

2、个人承租人或居住使用人在本市累计租赁期限已满 6 年;

3、提出续租申请但经审核不符合续租条件的;

4、法律、法规、规章、规范性文件规定的其他情况。

承租人或居住使用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, 按租赁合同约定的市场租金价格计收。

(二) 承租人或居住使用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, 并限期收回承租的公共租赁住房:

1、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的;

2、擅自转借、转租、调换承租的公共租赁住房;

3、擅自改变所承租的公共租赁住房用途;

4、擅自改变或恶意损坏承租公共租赁住房房屋外貌、原有结构、装饰装修现状;

5、无正当理由连续 6 个月以上未实际居所承租的公共租

赁住房；

6、累计6个月以上拖欠租金；

7、存在违反公共租赁住房管理规定和租赁合同约定的其他行为；

8、从事迷信活动或有伤社会风化的活动；

9、存在法律、法规、规章、规范性文件禁止的其他行为。

承租人或居住使用人不再符合租住资格，但拒不腾退住房的，区运营机构可通过司法途径解决。

第五章 法律责任

第二十九条（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。

第三十条（虚假申报的处理）

单身申请人（申请家庭）隐瞒、虚报相关信息的，或伪造相关证明材料的，由区住房保障机构移送城市管理行政执法机构按照《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令11号）等规定予以处理；所在单位出具虚假证明材料的，由区住房保

障机构可向税务、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，并可采取5年内不得享受本市住房保障政策等措施。

第三十一条（运营机构责任）

区运营机构及其工作人员在公共租赁住房申请受理、审核、公示，以及投资、建设筹措、供应和租后管理等工作中不履行本办法规定的责任，或者滥用职权、徇私舞弊的，依法承担行政责任和民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十二条（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。

第三十三条（社会监督）

区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本办法规定的行为进行举报

和投诉，区住房保障机构和其他有关部门应当依法及时受理并依照各自职责调查核实并及时做出处理。

第三十四条（其他）

（一）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。

（二）本办法自印发之日起施行，有效期至2025年12月31日。