

《金山区公共租赁住房管理办法》政策解读

2022年11月30日，金山区住房保障和房屋管理局发布了《金山区公共租赁住房管理办法》（金房管规〔2022〕1号，以下简称“《办法》”），为便于相关部门、单位和社会公众更好的理解和贯彻执行《办法》，现就《办法》制定的背景、过程、重点内容解读如下：

一、制定背景

为了进一步完善金山区住房保障体系，健全公共租赁住房管理工作机制，根据《上海市发展公共租赁住房的实施意见》（沪府发〔2021〕32号），提出本《办法》制定工作。

二、制定过程

区房管于2022年11月21日完成了向区机管局、区发改委、区经委、公安金山分局、区民政局、区司法局、区财政局、区人社局、区规划资源局、区生态环境局、区建管委、区应急管理局、区市场监管局、区国资委、房建集团等十五个相关职能部门和单位的意见征询，完成了《办法》的起草制定，经2022年11月28日我局第14次局长办公会讨论通过。

三、主要内容

《办法》制定的主要内容包括八个章节：

第一章总则：介绍了《办法》制定的依据、适用范围、公租房的定义、具体管理部门等情况。

第二章 申请和审核：介绍了申请主体、申请条件、申请方式、申请材料、禁止同时申请其他保障性住房、受理和准入资格审核等工作要求。

第三章 供应轮候和选房：明确了优先供应、轮候制度、配租标准、房源信息公布和配租等工作要求。

第四章 租赁管理：明确了建立租赁关系、租赁合同、租金管理和物业管理等工作要求。

第五章 退出管理：明确收回管理、续租、退出和退回期间的房屋占有使用费等工作要求。

第六章 法律责任：明确了虚假申报的处理、纠纷解决和相关处罚的处理等工作要求。

第七章 监督管理：明确了组织监督、社会监督和工作人员责任追究等相关工作要求。

第八章 附则。明确了参照实施、实施日期等工作要求。

四、常见问题回答

（一）什么是公共租赁住房？

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，向符合阶段性居住困难条件的青年职工、引进人才、来金务工人员及其他常住人口供应的保障性租赁住房。

（二）如何申请公租房？

1. 公租房的申请主体

本区公共租赁住房的申请人可以是个人或者单位。

(1) 个人申请：单身人士或者家庭可以申请本区公共租赁住房准入资格。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。

(2) 单位申请：由单位为职工或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。申请本区公共租赁住房准入资格的单位必须为设立在本区范围内具有法人资格的机关、各类企事业单位或社会团体。

2. 申请方式

本区公共租赁住房准入资格申请受理常态化实施。区运营机构设立线下受理窗口，受理本区公共租赁住房准入资格申请，申请人可以通过区运营机构微信公众号了解咨询相关政策，并通过受理窗口提出申请。申请人也可以通过“一网通办”和“随申办 app”进行网上申请。

申请人应在规定的时间内，向区运营机构提交申请材料。个人申请的，应如实填报申请文书，提交相关证明材料，作出书面诚信承诺，并签署同意接受相关机构核查的书面文件。单位申请的，应同时提交单位申请材料和本单位职工或其家庭的申请材料。单位对本单位职工或其家庭的申请材料负有审查义务并承担相应责任。

（三）申请公租房需要符合哪些条件？

申请本区公共租赁住房准入资格的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》，且与本区就业单位签订一年以上（含一年）劳动或工作合同，并依法缴纳各项社会保险金；

2. 具有本区常住户口，且与本市就业单位签订一年以上（含一年）劳动或工作合同，并依法缴纳各项社会保险金。

除符合上述条件外，申请本区公共租赁住房准入资格的申请人及同住人应当同时符合以下条件：

1. 在本区无自有住房或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. 未享受本市共有产权保障住房、廉租住房等政策。

（四）需要提供哪些申请材料？

申请本区公共租赁住房的，申请人应提供以下基本材料：

1. 公共租赁住房准入资格申请表；

2. 申请人的身份证或其他有效身份证件复印件；

3. 申请人的本市户籍证明或《上海市居住证》的复印件（出示原件核查）；

4. 申请家庭成员的婚姻状况证明；

5. 申请人拥有本区产权住房的《不动产权证》，承租本区公有住房的《租用居住公房凭证》；其中本区户籍人员，还需提供户籍地住房的相关证明材料；

6. 申请人的劳动或工作合同；
7. 申请人的社会保险缴纳证明；
8. 其他相关材料。

单位申请的还需提供本单位的营业执照、统一社会信用代码证书等。

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”、“随身办 APP”规定流程在网上提交；其中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。

上海市金山区住房保障和房屋管理局

2022 年 11 月 30 日