

上海市崇明区区筹公共租赁住房管理办法

(草案)

为进一步做好本区公共租赁住房建设供应管理工作，根据《上海市发展公共租赁住房的实施意见》（沪房规范〔2021〕5号）及相关规定，制定本办法。

第一条 （适用范围）

本办法适用于本区区筹公共租赁住房的筹措、申请、供应和租赁管理等工作。

第二条 （管理部门）

按照属地化管理原则，区政府负责本辖区公共租赁住房建设、筹集和供应的实施管理。区住房保障房屋管理部门是本区公共租赁住房工作的行政主管部门。区发展改革、规划资源、财政、建设管理、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。

第三条 （运营机构）

区筹公共租赁住房投资、建设筹措、供应和租赁管理，由区公共租赁住房建设运营管理有限公司负责实施；其他投资主体筹措的公共租赁住房房源供应，可成立相应的公共租赁住房运营机构负责实施，也可委托其他依法成立的公共租赁住房运营机构负责实施。

区公共租赁住房建设运营管理有限公司和其他依法成立的

公共租赁住房运营机构统称为区公共租赁住房运营机构。

区公共租赁住房运营机构按公司法有关规定组建、具有法人资格、采取市场机制进行运作，以保本微利为营运目标，着重体现公共服务的功能，原则上实行自主经营、统筹收支，但区政府另有规定的，按规定执行。

第四条 （建设规划）

公共租赁住房建设规划和年度住房建设计划由区住房保障房屋管理部门会同区发展改革、财政、规划资源等部门，结合本区经济社会发展状况、城镇化进程、城乡总体规划、土地利用总体规划、家庭人口结构以及公共租赁住房需求情况编制，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。

第五条 （房源筹措）

区公共租赁住房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；三是从其他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。

第六条 （设计标准）

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，公共租赁住房装修方案报区住房保障房屋管理部门备案。

第七条 （权属管理）

公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”，投资者权益可按有关规定依法转让，并严格按照相关政策要求负责落实申请审核、统筹供应和房源管理。以公共租赁住房名义取得土地的，不得变更土地用途。以公共租赁住房立项的，项目建成后由投资单位按照相关规定申请房屋权属登记，房屋权属登记部门在登记簿上注明“公共租赁住房”字样，不得办理分户产权证。

第八条 （准入条件）

申请公共租赁住房的对象（包括单身人士和家庭）在同时具备（一）、（二）、（五）项条件的基础上，满足（三）或者（四）项条件：（一）具有本市常住户口，或持有《上海市居住证》；（二）已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；（三）在本区无自有住房或者人均建筑面积低于 15 平方米，因结婚分室居住有困难的，人均面积可适当放宽；（四）在本区已自有住房或者人均建筑面积大于 15 平方米，但在设定区域内工作且在该区域内无自有住房或者人均建筑面积低于 15 平方米，设定区域划分为“A、B、C、D、E、F、G”

7个区域，A区域为横沙乡，B区域为长兴镇，C区域包括陈家镇、中兴镇、东平镇（原前哨农场），D区域包括向化镇、堡镇、港沿镇、竖新镇，E区域包括东平镇（原前进农场、东风农场和长江农场）、新河镇（原新民社区），F区域包括新河镇（原新河社区）、建设镇、城桥镇、港西镇、庙镇，G区域包括三星镇、新村乡、绿华镇、新海镇，因结婚分室居住有困难的，人均面积可适当放宽；（五）申请时未享受本市其他住房保障政策。

以上设定区域内的公共租赁住房房源如供需失衡，可适当放宽准入条件，但应报区政府审批、市房屋管理局备案后实施。

第九条 （申请审核）

公共租赁住房的申请审核由区住房保障和修缮管理事务中心委托区公共租赁住房运营机构或乡镇社区事务受理机构负责实施。申请对象可以向区公共租赁住房运营机构或乡镇社区事务受理机构提出申请，并如实填报申请表，按要求提交户籍证明或居住证、身份证、劳动或工作合同、住房状况等资料，承诺对提交资料的真实有效性负责，其中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。对审核通过的申请对象，区住房保障和修缮管理事务中心应出具登记证明。区住房保障和修缮管理事务中心对申请审核情况进行抽查检查，发现有不符合规定的，向区公共租赁住房运营机构或乡镇社区事务受理机构提出整改意见，相关单位应及时落实整改。

第十条 （配租供应）

公共租赁住房可以向取得登记证明的申请对象配租，也可以向单位集体配租，由单位安排取得登记证明的职工居住使用。强化公共租赁住房精准分配导向，对教育、科技、文化、卫生等公益性事业单位，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以及区政府认定的重点企事业单位予以适当倾斜。

单位整体申请租赁的，单位应对公共租赁住房需求量进行调查摸底，并向区公共租赁住房运营机构申报房源使用意向，并与区公共租赁住房运营机构签署房源租赁协议。单身人士或家庭申请租赁的，房源分配由区公共租赁住房运营机构按规定统筹安排。

区公共租赁住房运营机构按照“先申报（先申请）先供应”的原则，制定房源供应方案，报区住房保障房屋管理部门备案；房源不足时，区公共租赁住房运营机构应建立轮候制度，根据需求房源意向、单身人士或家庭申请量以及供应方案研究确定房源使用的具体方案。区筹公共租赁住房，闲置超过一年的，可通过“市区联手”方式，跨区配租。

第十一条 （供应标准）

- (一) 单身人士可租赁一套一居室或二居室；
- (二) 单身人士申请合租的，原则上按一居室1人的标准配租，即：2人可合租一套二居室，3人可合租一套三居室，依此类推；
- (三) 家庭可租赁一套一居室或多居室；
- (四) 拆套使用的，应按照《上海市居住房屋租赁管理办法》

规定执行。

第十二条 （租赁价格）

区公共租赁住房运营机构应委托专业估价机构对市场租金进行评估。区公共租赁住房运营机构根据评估结果，结合供需状况，按照略低于市场租金水平，制定租金定价方案，报区住房保障房屋管理部门备案后实施。在租赁合同期限内，区公共租赁住房运营机构不可单方面调整租赁价格。

区公共租赁住房运营机构应结合市场租金水平和供需情况变化，建立租金动态调整机制，调整方案应报区住房保障房屋管理部门备案后实施。

其他投资主体投资建设的公共租赁住房委托区公共租赁住房运营机构负责实施的，双方应协商一致，按规定制定公共租赁住房定价方案，报区住房保障房屋管理部门备案后实施。

第十三条 （租赁服务）

公共租赁住房的租赁服务和管理可由运营机构自行实施，也可委托专业机构实施。出租单位应与承租人签订租赁合同，并办理租赁合同网签备案手续。单位集体租赁的，出租单位应与用人单位签订租赁合同，并与入住保障对象签订居住使用协议作为租赁合同附件。公共租赁住房租赁合同期限一般为2年。合同到期后承租人、居住使用人仍需继续享受保障的，应提前3个月向区公共租赁住房运营机构或乡镇社区事务受理机构提出申请，重新进行资格审核，符合条件的可续租。一户公共租赁住房保障对象（包括单身人士和家庭）享受公共租赁住房保障的总年限累计不

超过 6 年，总年限期满后，针对需求量不足的项目，市场租金过渡性居住年限可适当放宽至 5 年。

第十四条 （供后管理）

对承租人、居住使用人发生将所承租的公共租赁住房转借、转租、改变用途、无正当理由闲置 6 个月以上的，或违反物业管理规约拒不整改等违规行为，区公共租赁住房运营机构可与其解除租赁合同。对发生在公共租赁住房中的违规行为，区公共租赁住房运营机构应当及时向区住房保障房屋管理部门和区城管执法部门报告，相关部门按规定处理。区公共租赁住房运营机构应加强对违规违约行为的技术管控，发展应用智能门禁。

第十五条 （租金结算）

承租人应根据合同约定，按时支付租金，符合条件的可按规定申请提取公积金账户内的存储余额，用于支付租金。承租单位可根据本单位的有关规定，向承租公共租赁住房的职工发放相应的租金补贴，租金补贴可直接支付给出租单位。单位集体承租的，应配合区公共租赁住房运营机构建立租金支付或租金汇集交付制度。

第十六条 （维修资金归集和使用）

本区公共租赁住房应参照《上海市商品住宅维修基金管理办法》（上海市人民政府令第 91 号）规定归集和使用维修基金。

第十七条 （监督管理）

区住房保障房屋管理部门是本区公共租赁住房运营监督管理部门，区相关职能部门应按照《本市发展公共租赁住房的实施

意见》(沪房规范〔2021〕5号)规定履行相关监督管理职责。

第十八条 (解释权)

本办法由区住房保障房屋管理部门负责解释。

第十九条 (施行日期)

本办法自2021年*月*日起施行，有效期至2025年12月31日。《崇明区公共租赁住房管理办法》(沪崇房管〔2017〕70号)同时废止。