

# 崇明县人民政府办公室文件

崇府办发〔2016〕18号

---

## 崇明县人民政府办公室关于转发县住房保障 房屋管理局制定的本县公共租赁住房 管理办法的通知

各乡、镇人民政府，县政府各委、办、局，县各直属单位，在崇市属有关部门：

县住房保障房屋管理局制定的《崇明县公共租赁住房管理办法》已经县政府同意，现转发给你们，请认真按照执行。

2016年7月1日

# 崇明县公共租赁住房管理办法

为进一步做好本县公共租赁住房建设供应管理工作，根据《本市发展公共租赁住房的实施意见》（沪府发〔2010〕32号）及相关规定，制定本办法。

## 第一条 （适用范围）

本县公共租赁住房房源是指在本县行政区域内，由各类投资主体投资建设，通过县发展改革、城乡建设、财政、环保、规划土地、住房保障房屋管理等相关部 门认定，并面向社会供应的公共租赁住房。

## 第二条 （管理部门）

按照属地化管理原则，县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。县住房保障房屋管理部门是本县公共租赁住房工作的管理部门。县发展改革、城乡建设、规划土地、财政、税务、工商、国资、民政、金融、人力资源社会保障、农业、经济信息、公安、监察等部门按照职责分工，负责公共租赁住房的相关管理与监督工作。

县筹公共租赁住房房源供应，由崇明县公共租赁住房建设运营管理有限公司（以下简称“县公租房运营公司”）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。

县公租房运营公司和其他依法成立的公共租赁住房运营机构统称为公共租赁住房运营机构。

### **第三条 （建设管理）**

公共租赁住房建设规划和年度住房建设计划由县住房保障房屋管理部门会同县发展改革、财政、规划土地等部门，结合本县经济社会发展状况、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，报县政府批准后实施。

新建公共租赁住房以满足基本居住需求为原则，设计要求应符合《上海市保障性住房设计导则（公共租赁住房篇）（试行）》（沪建交联〔2011〕167号）相关规定。

公共租赁住房应当符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量安全。建设公共租赁住房，应当积极推广应用成熟适用的新技术、新工艺、新材料、新设备，并一次性装修到位。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应当符合建筑设计规范。

公共租赁住房房源主要包括：

- （一）县公租房运营公司投资新建、改建、购买、租赁的住房；
- （二）退出或闲置的廉租住房、经济适用住房等保障性住房和直管公房；
- （三）各类投资主体利用自身存量土地资源投资、建设、筹措的公共租赁住房房源。

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。

#### **第四条（准入条件）**

申请公共租赁住房的对象（包括单身人士和家庭）应同时具备以下四项条件：

（一）具有本市常住户口，或持有《上海市居住证》和连续缴纳社会保险金达到规定年限；

（二）已与本县就业单位签订一定年限的劳动或劳动合同；

（三）在本县无自有住房或人均住房建筑面积低于 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）申请时未享受本市其他住房保障政策。

#### **第五条（申请审核）**

公共租赁住房的申请审核由县住房保障事务中心委托公共租赁住房运营机构负责实施。用人单位及乡镇政府、单身人士或家庭可以向本县公共租赁住房运营机构提出申请，并如实填报申请表，按要求提交户籍证明、身份证、劳动合同或工作合同、住房状况等资料，承诺对提交资料的真实有效性负责。县住房保障事务中心对申请审核情况进行检查，发现有不符合规定的，向公共租赁住房运营机构提出整改意见，公共租赁住房运营机构应及时落实整改。

#### **第六条（房源分配）**

县公租房运营公司建设筹措的公共租赁住房房源主要供应

给项目所在地周边乡镇使用，统筹考虑在本县行政区域内的央企、市属企业及县内企事业单位职工的租赁需求。

用人单位及乡镇政府应对公共租赁住房需求量进行调查摸底，并向县公租房运营公司申报房源使用意向。获配房源的用人单位或乡镇政府应当与县公租房运营公司签署《房源使用协议书》。单身人士或家庭向县公租房运营公司申请的，房源分配由县公租房运营公司按规定统筹安排。

县公租房运营公司按照“先申报（先申请）先供应”的原则，制定房源供应方案，报县住房保障房屋管理部门；房源不足时，县公租房运营公司应建立预登记轮候制度，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。

其他投资主体投资建设的房源实行“谁投资、谁建设、谁筹措、谁供应”原则，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。

### **第七条 （供应标准）**

对申请公共租赁住房的，根据《上海市居住房屋租赁管理实施办法》规定，人均居住面积不得低于5平方米，并按下列标准供应：

- （一）单身人士，租赁一套一居室；
- （二）2人及以上家庭，租赁一套二居室或三居室。

### **第八条 （租赁价格）**

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。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，报县住房保障房屋管理部门备案后实施。在租赁合同期限内，公共租赁住房运营机构不可单方面调整租赁价格。

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，调整方案应报县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，报县住房保障房屋管理部门备案后实施。

### **第九条 （配租管理）**

公共租赁住房运营机构应当在县住房保障房屋管理部门监督指导下，在房屋具备入住条件之前的 60 日内编制完成配租方案，并报县住房保障房屋管理部门，由县住房保障房屋管理部门在政府网站上公布房源配租公告。公告应包括房源位置、套数、户型面积、工期、租金标准、租赁管理、供应对象范围、登记时限、登记地点等内容。用人单位或乡镇政府应在规定时限内到公共租赁住房运营机构指定的地点进行房源意向申报。

用人单位及乡镇政府应根据获配房源，按照申请顺序，确定申请人的配租轮候方案。

用人单位或乡镇政府应对公共租赁住房居住使用申报人进行初审。符合条件的申报人应当由用人单位或乡镇政府向公共租

赁住房运营机构申请复审。经审核符合条件的，由公共租赁住房运营机构向申报人所在单位或乡镇政府统一发放《登录证明》，并报县住房保障事务中心备案。

公共租赁住房运营机构发放《登录证明》后，用人单位或乡镇政府应结合配租房源的套型，按照优先成员在前、普通成员在后的顺序供应房源，由用人单位或乡镇政府与公共租赁住房运营机构签订《公共租赁住房租赁合同（单位版）》，并与居住使用人签订《公共租赁住房使用及费用结算协议》后安排其入住。

单身人士或家庭向公共租赁住房运营机构申请的，经审核符合条件的，由公共租赁住房运营机构发放《登录证明》后报县住房保障事务中心备案，并签订《公共租赁住房租赁合同（个人版）》，按照优选成员在前、普通成员在后的顺序安排入住。

优先成员认定标准参照《上海市廉租住房实物配租实施细则（试行）》（沪房管规范保〔2012〕20号）执行。县人才工作议事协调机构认定的各类人才也应纳入优先成员认定范围。

#### **第十条 （租赁服务）**

县筹公共租赁住房房源由县公租房运营机构统一组织实施。公共租赁住房租赁合同期限一般不低于2年。承租期满后，需续租的，由用人单位或乡镇政府、单身人士或家庭提前3个月向公共租赁住房运营机构提出申请，通过审核后，重新签订租赁合同。租赁总年限一般不超过6年。

#### **第十一条 （租赁管理）**

公共租赁住房的承租人或居住使用人有下列情形之一的，公

共租赁住房运营机构应按照《本市发展公共租赁住房的实施意见》（沪府发〔2010〕32号）等相关规定处理：

（一）将所承租的公共租赁住房出借、转租、闲置或擅自改变住房居住用途的；

（二）享受其他住房保障政策的；

（三）违反物业管理公约拒不整改的；

（四）违反租赁合同约定的；

（五）拖欠公共租赁住房租金或其他费用的；

（六）按合同约定应腾退公共租赁住房而不腾退的或拒不腾退的。

## **第十二条 （租金结算和空置房源处理）**

公共租赁住房租金由公共租赁住房运营机构按照合同约定向用人单位或乡镇政府、单身人士或家庭收取。

用人单位或乡镇政府未配租的房源应及时退给公共租赁住房运营机构，公共租赁住房运营机构将空置房源调拨给其他用人单位或乡镇政府使用。居住使用人提前退出住房的，腾退房源仍可由获配房源的用人单位或乡镇政府安排给符合公共租赁住房申请条件对象租住，但租赁期限不得超过原租赁合同剩余期限。

## **第十三条 （维修资金归集和使用）**

本县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。

## **第十四条 （监督管理）**

县住房保障房屋管理部门是本县公共租赁住房运营监督管

理部门，县相关职能部门应按照《本市发展公共租赁住房的实施意见》（沪府发〔2010〕32号）规定履行相关监督管理职责。

**第十五条 （解释权）**

本办法由县住房保障房屋管理部门负责解释。

**第十六条 （施行日期）**

本办法自发布之日起施行，有效期至2020年6月30日。

崇明县住房保障和房屋管理局

2016年6月30日

---

抄送：县委各部门，人大常委会办公室，县政协办公室，县人民法院，  
县人民检察院，县各人民团体。