

# 青浦区住房保障和房屋管理局文件

青房管规〔2024〕1号

## 青浦区住房保障和房屋管理局 关于印发修改后的《青浦区公共租赁住房 管理实施办法》的通知

各有关单位：

新修订的《青浦区公共租赁住房管理实施办法》已经区政府同意，现印发给你们，请按照执行。

2024年9月9日



# 青浦区公共租赁住房管理实施办法

## 第一章 总则

第一条 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）、《上海市住房租赁条例》《上海市发展公共租赁住房的实施意见》和《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（沪府办规〔2021〕12号）等文件精神，结合本区公共租赁住房工作实际，制定本实施办法。

第二条 公共租赁住房是政府提供政策支持，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。

第三条 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，着力缓解本市青年职工、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，进一步扩大住房保障政策覆盖面，并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。

第四条 区住房保障管理部门负责本区公共租赁住房行政管

管理工作,对本区公共租赁住房的管理工作进行指导、监督与检查。区住房保障中心(以下简称区住房保障机构)按公共租赁住房相关规定实施公共租赁住房保障对象的审核,可在街道、镇住房保障机构(以下简称受理机构)或区公共租赁住房运营公司(以下简称区运营机构)设立受理窗口,委托实施申请受理和审核。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。

**第五条** 公共租赁住房房源可以通过新建、配建、改建、收购或在市场上长期租赁及政府存量房源资产注入等方式筹集;公共租赁住房应当尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域,并按照规定配套建设生活服务设施和商业服务设施;新建公共租赁住房可以是成套住房,也可以是集体宿舍。

## 第二章 申请与审核

**第六条** 单身人士或家庭可以申请本区区筹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。申请本区区筹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:

(一)具有本市常住户口,已与本区的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；

（二）具有本区常住户口，已与本市的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）持有有效期内《上海市居住证》，已与本区的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；

申请本区区筹公共租赁住房准入资格的单身申请人或申请家庭全体成员应当同时符合以下条件：

（一）在本区人均住房建筑面积低于 15 平方米，面积的计算标准按本市相关规定执行；

（二）申请时未享受本市廉租住房、共有产权保障住房等本市保障性住房政策；

**第七条** 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，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受理机构核实其申报信息。同时申请人需提供以下基本材料：

（一）公共租赁住房准入资格申请表；

（二）单身申请人（家庭申请成员）的身份证；

（三）单身申请人（申请家庭主申请人）的本市户籍证明，或《上海市居住证》；

（四）家庭申请成员的婚姻状况证明；

（五）单身申请人（家庭申请成员）拥有本市产权住房的《不

动产权证》、承租本市公有住房的《租用居住公房凭证》，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(申请家庭主申请人)的社会保险缴纳证明；

(七) 单身申请人(申请家庭主申请人)的劳动或劳动合同；

(八) 其他相关材料。

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”等相关规定流程，在网上平台提交。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。

**第八条** 受理窗口对申请人提交的申请材料进行审核。对材料齐全的，应当出具受理凭证；对材料不齐全的，应当退还申请材料，并一次性告知补正要求。

受理后，受理机构在5个工作日内完成材料核对并向申请人征询相关情况及要求补充相关材料；材料收齐后由受理机构提交区住房保障机构审核。区住房保障机构应在10个工作日内完成核查；经审核，对符合条件的申请人在指定网站上公示，公示期3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，向社会公开并出具《准入资格确认书》；对不符合条件的申请人，应当书面通知并说明理由。

**第九条** 申请对象对审核结果有异议，可以向本区住房保障

管理部门申请复核。区住房保障管理部门应当会同有关部门进行复核，并在 15 个工作日内完成复核；对复核后不符合保障条件的，区住房保障管理部门应当在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

### 第三章 轮候与配租

第十条 经审核获得准入资格的申请人，由区运营机构登记进行轮候、参与配租。轮候对象可在准入资格有效期内登录区运营机构信息平台，查看轮候情况。《准入资格确认书》有效期 2 年，轮候对象到期后需重新申请。

第十一条 区运营机构应当根据房源数量和申请、轮候人数合理安排房源配租工作，并定期向区住房保障机构报送相关情况。

第十二条 申请人配租标准。

（一）原则上单身申请以承租一居室为主；家庭申请以承租二居或三居室为主；

（二）对符合申请准入条件的单身申请人，同一就业单位的可以申请合租。2 人可合租 1 套二居室住房；3 人可合租 1 套三居室住房。

第十三条 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，申请人未选中房源的可继续轮候。已签订租赁合同的申请人，凭租赁合同及本人有效身份证件在 7 天内到区运营机构办理入住手续；无正当理由未在规定时间内办理入住手续的，

视为自动放弃准入资格，且自租赁合同签约之日起2年内，受理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 租赁管理

第十四条 承租人（单身申请或家庭申请对象）按《上海市公共租赁住房租赁合同》格式与区运营机构签订租赁合同，单次租赁合同期限一般为2年（即24个月），且每个承租人在本市范围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，不得转租、转借。

第十五条 公共租赁住房的租赁价格按略低于同地段住房市场租金水平合理确定，由区运营机构委托第三方评估机构进行市场租金评估，并报区住房保障管理部门备案；公共租赁住房的租赁价格实行一房一价且每年根据市场租金评估的结果调整（合同期内不调价）。

第十六条 租赁合同期满但累计租赁未满6年的承租人需要续租的，应当在租赁合同到期前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，租金标准按所租赁项目当年度租金价格计收。

第十七条 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。

## 第五章 退出管理

第十八条 承租人有下列情形之一的，应当退出公共租赁住房：

（一）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；

（二）本市累计租赁期限已满 6 年；

（三）提出续租申请但经审核不符合续租条件的。

有前款规定情形之一的，承租人应于租赁期满后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。

## 第六章 法律责任

第十九条 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。

**第二十条** 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，并限期收回承租的住房：

- （一）擅自将所承租的公共租赁住房转借、转租、调换；
- （二）擅自改变所承租的公共租赁住房用途；
- （三）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；
- （四）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；
- （五）承租人累计 6 个月以上拖欠租金；
- （六）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；
- （七）存在法律、法规和政府规章禁止的其他行为。承租人有前款所列行为之一的，除按照租赁合同约定处理外，由区住房保障机构根据承租人行为，按照《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 号）、《上海市住房租赁条例》等规定予以处理。

## 第七章 行政管理

**第二十一条** 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公共租赁住房法律、法规的行为进行举报、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及时处理。

**第二十二条** 公共租赁住房全面纳入城市网格化管理和社区综合治理。公共租赁住房所在地的镇人民政府以及街道办事处、园区管委会等政府派出机构，应对辖区内公共租赁住房的使用管理情况建立巡查制度，落实属地管理责任。区住房保障管理部门应对巡查的频率和要求等提出指导意见，并加强监督检查。

## 第八章 附 则

**第二十三条** 申请人提供的相关信息仅限受理机构和住房保障机构在公共租赁住房准入资格审核过程中使用。除法律、法规、规章规定的情形外，受理机构和住房保障机构不得向任何单位和个人提供申请人相关信息。

**第二十四条** 本市、本区相关保障性住房政策调整时，本办法将按有关规定作相应调整。

**第二十五条** 本办法自2024年10月10日起实施，有效期至2029年6月30日。《上海市青浦区人民政府关于印发青浦区公共租赁住房管理实施办法的通知》（青府规发〔2019〕2号）同时废止。