

共青城市人民政府办公室文件

共府办发〔2022〕55号

共青城市人民政府办公室 关于印发共青城市公共租赁住房管理办法 的通知

各乡（镇）人民政府、茶山街道办事处，南湖新城管委会，市政府各部门，市直及驻市各单位，九江共青城高新技术产业开发区各局（室）：

《共青城市公共租赁住房管理办法》已经2022年6月13日第三届市政府第19次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。



共青城市公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为加强我市公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营及使用，明确工作职责，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕11号）《公共租赁住房运行管理标准（JGJ/T433—2018）》《江西省人民政府办公厅关于进一步推进保障性住房建设管理工作的意见》（赣府厅发〔2013〕11号）《江西省居民家庭经济状况核对办法》（赣府厅发〔2014〕61号）《关于进一步加强公共租赁住房管理工作的意见》（赣建保〔2016〕1号）九江市人民政府办公室《九江市本级保障房申报准入、审核分配及优惠办法（修订）》（九府办发〔2019〕12号）《九江市公共租赁住房管理办法》（九府办发〔2020〕39号）等规章、政策的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内公共租赁住房资格申请、审核、分配以及公共租赁住房建成交付后的租赁管理、动态监管及物业服务、房屋维修等相关工作，适用本办法。

本办法所称公共租赁住房是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

第三条 公共租赁住房应充分考虑群众就业、就医、就学、

出行等需要，尽可能设置在城市居民聚集区、商品住房毗邻区、工商产业聚集周边区和主要交通干道沿线区。新增公共租赁住房按照“布局合理、设计科学、质量可靠、配套完善”的原则，通过新建、改建、配建、收购和长期租赁等方式多渠道筹集。

积极探索公共租赁住房租赁补贴制度，鼓励和支持符合公共租赁住房保障条件家庭通过市场租赁方式解决住房问题，满足其多样化的居住需求。

第四条 公共租赁住房建设规划和年度计划由市住房和城乡建设局会同市发改委、自然资源局、财政局等部门，结合我市经济发展状况、城市总体规划、土地利用规划、产业政策、人口状况以及公共租赁住房的需求情况编制，报市政府批准后实施。

第五条 市住房和城乡建设局负责全市公共租赁住房管理相关政策的制订，对全市公共租赁住房管理工作进行指导和监督；

社区（村）负责申请家庭的受理、初审、公示、入户调查；

街道（乡镇）负责申请家庭的复审、公示；协助进行住房保障对象动态监管工作，落实公共租赁住房小区属地管理职能及社会性事务管理职能；

市住建局住房保障中心作为公共租赁住房管理单位负责具体管理工作，申请家庭的终审、公示，组织符合条件家庭公开配租、办理租住手续、日常管理及住房补贴发放；

市民政局负责全市城镇低保对象、城镇特困人员和支出型贫

困低收入等家庭的审核认定；

市不动产登记中心负责核查申请家庭（含直系亲属）及保障对象的房产情况审查；

市公安局负责核查申请家庭（含直系亲属）及保障对象的人员信息和车辆信息；

市行政审批局负责核查申请家庭（含直系亲属）及保障对象的工商注册信息；

市城市管理局负责拆除公共租赁住房小区内违章搭建；

市人社局负责中心城区企业劳动用工人员备案、城镇居民基本养老保险审查；

市发改委、财政局、审计局、自然资源局、市场监督管理局等部门按照各自职责，共同做好公共租赁住房管理相关工作。

第二章 申请与审核

第六条 公共租赁住房分配，坚持公平、公正、公开原则，按申请、受理、审核、公示、确定资格、摇号分配的程序进行，我市申请租住公共租赁住房的对象必须具备以下条件：

一、公共租赁住房准入条件

1. 申请公共租赁住房应以家庭为单位。申请家庭须自主选择一名符合条件的家庭成员为主申请人，主申请人须年满 18 周岁，具有租金支付能力，其他共同申请人须为与主申请人或其配偶有法定赡养、抚养、扶养关系的家庭人员（配偶、未成年子女必须作为共同申请人）。未婚、离异、丧偶等具有完全民事行为能力的

单身人员可个人申请。

2. 申请家庭在我市中心城区范围内无住房或家庭人均住房建筑面积在 15 平方米以下，且无资助住房（有资助住房是指直系亲属在我市中心城区有两套或两套以上住房且人均住房面积在 40 平方米以上）。

3. 申请人可为：①市中心城区内的城镇常住户籍（户籍满 2 年）；②外来务工人员（就业时间满 1 年）；③外来创业人员（个体工商登记满 1 年）。

4. 家庭年人均收入低于上年度全市城镇人均可支配收入。

5. 有下列情形之一的家庭不得申请公共租赁住房：

（1）已享受了危房改造政策的家庭；

（2）已享受了公、廉租房，经济适用房或住房租金补贴的家庭；

（3）已享受了房改房或集资房的家庭。

（4）因违反公共租赁住房管理理解除合同未满五年的。

二、廉租住房准入条件

1. 申请人须为我市中心城区城镇常住户籍满 2 年以上的法定成年人。已婚必须与配偶共同申请；以家庭为单位申请的，自主选择一名符合条件的家庭成员为主申请人，其他共同申请人须为直系亲属。

2. 享受市民政局认定的市中心城区城镇低保对象、城镇特困人员和支出型贫困低收入家庭。

3. 申请家庭在我市中心城区无住房，或家庭人均住房建筑面

积在 12 平方米以下且无资助住房（有资助住房是指直系亲属在我市中心城区有两套或两套以上住房且人均住房面积在 40 平方米以上）。计算家庭人均住房面积时，需计算申请人同户籍其他未列入共同申请人的家庭成员。

4. 有以下情形的不得申报我市廉租住房：

- (1) 已享受了危房改造政策的家庭；
- (2) 已享受了公、廉租房，经济适用房或住房租金补贴的家庭；
- (3) 已享受了房改房或集资房的家庭；
- (4) 处置私房或公房不满 2 年；
- (5) 离异人员在离婚前不符合公、廉租住房保障条件，且离婚未满 2 年；
- (6) 拥有营业性非住宅、消费性车辆或在市监部门注册企业。

三、申请我市公共租赁住房优惠政策

对符合条件的包括户籍在乡镇的所有城镇特困人员、城镇最低生活保障对象和支出型贫困低收入家庭实行“应保尽保”。对符合条件的残疾人员、优抚对象、计划生育特困家庭、退役军人、消防救援人员等对象实行优先保障。

四、公共租赁住房申请材料

(一) 申请审批表

申请人在中心城区城镇户籍所在地或务工地所在的社区（村）领取申请公共租赁住房审批表并按申报保障类别（公共租赁住房、廉租住房）分类填报；

（二）身份信息材料

申请家庭成员居民身份证；

（三）婚姻状况材料

申请人已婚的提供结婚证，未婚的提供未婚承诺书，离婚的提供离婚证或法院离婚判决书和未再婚承诺，丧偶的提供死亡证明及未再婚承诺。

（四）户籍和就业创业材料

1. 申请人为城镇户籍人员的，需提供户口本、一年以上城镇职工基本养老保险单（审核时仍在正常缴纳），或中心城区稳定就业务工合同及一年工资银行流水清单。

2. 申请人为外来务工人员：①中心城区企业务工的，需提供户口本、中心城区企业务工合同及企业用工备案表（或一年工资的银行流水清单）。②行政企事业单位就业人员的，需提供户口本、聘用合同及一年以上城镇职工基本养老保险单（审核时仍在正常缴纳）。

3. 申请人为外来创业的，需提供户口本，申请人个体工商营业执照；

（五）收入情况材料

1. 申请公共租赁住房的需提供申请人及共同申请人就业单位出具的收入情况材料；

2. 申请廉租住房，须提供市民政局审核盖章认定有效的市中心城区城镇低保证、城镇特困人员或支出型贫困低收入家庭证件。

（六）住房及资助情况材料

有私房的提供房产证，有单位的提供单位出具的房屋证明，无房的提供现居住房屋情况（如租赁合同）。

（七）其他必要材料

如见义勇为、省部级以上劳模、重点优抚人员等提供相关佐证材料；当年度重大疾病或重度残疾申请低楼层的佐证材料。

五、受理、审核及配租

（一）受理、初审及公示

1. 申请家庭为中心城区城镇户籍的，由户籍所在地社区（村）居委会受理、初审，非中心城区城镇户籍的，由务工地所在地社区（村）居委会（单位）受理、初审。

2. 申请受理部门负责对申报材料的原件和复印件进行核对，由单位出具的证明材料须有经办人签字并加盖单位公章，由个人出具的证明材料须由本人签字并捺手印。

3. 对初审通过的家庭在申请人所在社区（村）进行公示，公示期为 7 日；对不符合条件的，社区（村）通知申请人并说明理由。

4. 初审和公示无异议的申请家庭，由社区（村）出具审核意见后，将申请家庭纸质档案资料报送所属街道（乡镇）。

（二）复审和公示

1. 街道（乡镇）对申请家庭住房、收入社保等进行审核，并核实务工、个体经营等情况，确定符合保障条件的申请家庭名单。

2. 对复审通过的家庭在申请人所在街道（乡镇）进行公示，公示期为 7 日；复审不符合条件的申请家庭，申请材料及时退回

初审单位并说明理由，由社区（村）负责通知申请人。

3. 复审和公示后，对符合条件的申请家庭，由街道（乡镇）出具审核意见，加盖行政公章后，将申请家庭纸质档案资料报送市住建局。

（三）终审和公示

1. 市住建局组织终审。终审除对申请材料进行审核外，还需对申请家庭进行实地走访调查，走访调查家庭数不少于申请家庭总数的 10%。

2. 对终审通过的申请家庭，在共青城市人民政府网站住房保障专栏公示 7 日，公示无异议的申请家庭予以资格登记，并列入住房保障计划。对不符合条件的申请家庭，申请材料及时退回复审单位并说明理由，由街道（乡镇）负责通知申请人。

3. 对上一环节单位未按照程序递交申请家庭材料的，下一环节单位可退回，由上一环节单位补齐后重新审核。

4. 对公示有异议的家庭，应书面向市住建局申请复核，市住建局在接到复核申请之日起会同街道（乡镇）重新调查核实，并将复核结果书面告知申请人。

（四）确定资格

终审、公示后无异议或异议不成立的即取得住房保障资格，资格有效期两年，市住建局对申请家庭资格每年复核一次，实施动态监管，对复核不符合保障的家庭取消其保障资格。

（五）房屋配租

在实物配租前将可分配房源统一向社会公布，通知符合保障

资格的对象在资格有效期内申请配租（不申请配租家庭视为主动放弃本次配租），在群众代表和社区（村）工作人员现场监督下，对可分配房源进行公平、公正、公开的摇号或抽签分配，对中签家庭发放中签通知书。对符合申请低楼层的家庭可在适合房源中分批次抽签配租。

第三章 租赁管理

第七条 公共租赁住房竣工交付前应进行分户验收，建设单位应按要求及时向公共租赁住房管理单位移交项目建设、保修、产权登记等有关资料，并做好小区共用部位、共用设施设备的承接查验工作，签订公共租赁住房移交协议书。

第八条 公共租赁住房管理单位应在公共租赁住房小区内设立管理服务站，并配备专门的管理人员，负责进行租赁管理、房屋及共用部位和共用设施设备的维修管理、开展动态清退、监督指导物业服务、协调解决小区居民反映的问题等日常工作。

第九条 公共租赁住房租金标准，由市发改委、财政局、住建局结合市场租金水平、建设投资成本、维修管理支出、房屋类别及所处地段等综合因素测算，报市人民政府批准后公布实施，并及时进行动态调整。

第十条 公共租赁住房中签对象办理入住手续时，应对中签房屋进行核验，并与公共租赁住房管理单位签订租赁合同。合同签订后，公共租赁住房管理单位应当在 30 日内将合同报市住建局备案。

第十一条 住房保障对象遵照安全、方便、互谅互让原则居住和使用房屋，自觉遵守公共租赁住房管理规定和合同约定使用承租房屋，不得转借、出租或者闲置，按时缴纳房屋租金，自行负担承租期间发生的费用并妥善处理通行、排水、采光、通风、环境保护、房屋维修、使用共用设施等方面的问题，不得破坏房屋主体结构和室内外设施设备，也不得对相邻房屋的正常使用造成妨碍。对于已装修的公共租赁住房，在未经公共租赁住房管理单位许可之前，不得以任何理由破坏原有装修进行再次装修。

第十二条 住房保障对象之间自愿且有正当理由，可向市住建局提出互换申请。住房保障对象完成互换后，公共租赁住房管理单位应与其重新签订租赁合同，合同期限为原房屋租赁期限。

第十三条 公共租赁住房租赁合同期限不超过2年。合同期满，住房保障对象应当退出住房。住房保障对象需要续租的，应在合同期满3个月前向市住建局提出续租申请。

市住建局应当会同有关部门对申请人是否符合住房保障条件进行审核。经审核仍然符合住房保障条件的，公共租赁住房管理单位可与其重新签定租赁合同予以续租。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房管理单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第十四条 住房保障对象租赁期满不再续租或在承租期间

自愿退出公共租赁住房的，应即时结清租金、物业服务费、水费、电费、燃气费、电话费、有线电视收视费等应由个人承担的费用后，向市住建局提出书面申请，办理退出手续并腾退房屋。房屋租金自腾退住房的次日起停收。

第十五条 市住建局应当健全公共租赁住房资产档案管理制度，建立公共租赁住房管理信息系统，并按住房保障对象“一户一档”、住房保障房源“一套一档”要求完善纸质档案和电子档案收集、管理及利用工作，保证档案数据完整、准确；根据变动情况，及时变更住房保障档案资料，实现公共租赁住房档案的有效管理。

第四章 动态监管

第十六条 住房保障资格实行动态管理。应建立并实施保障对象自行申报、主管部门和社区（村）、街道（乡镇）核查、群众举报查实的常态化公共租赁住房动态监管和退出核查机制。

第十七条 住房保障对象人口及住房等情况发生变化，应在发生变化后 30 日内向所在地街道（乡镇）如实申报情况。所在地街道（乡镇）应当对申报情况进行核实，并将核实情况报送市住建局。

住房保障对象未在规定期限内进行家庭状况申报的，将视为不再符合住房保障条件，市住建局自发生变化的第二个月起，按同一公共租赁住房小区租金标准 2 倍计收租金。

第十八条 市住建局应定期会同有关部门开展住房保障对象家庭人口及住房情况动态核查。市民政局应定期会同有关部门对全市城镇低保对象、城镇特困人员和支出型贫困低收入等住房保障对象家庭收入及资产情况进行复核，根据《江西省居民家庭经济核对操作规程》依法依规出具家庭经济状况核对报告，并向市住建局反馈。

市住建局对市民政局反馈的核对信息必须严格遵循居民家庭经济状况核对的操作规程和保密要求，确保居民家庭经济状况信息安全。

第十九条 市住建局应根据多部门动态核查结果及市民政局认定的家庭经济状况等情况，认定住房保障对象是否继续符合住房保障条件。

认定仍符合住房保障条件的，可继续享受住房保障。

认定不再符合公共租赁住房保障条件的，取消住房保障资格。已承租入住对象，由公共租赁住房管理单位限期 15 日腾退其租住的公共租赁住房。

暂时无法腾退的，给予 3 个月的过渡期，过渡期内按同一公共租赁住房小区租金标准 2 倍计租。过渡期满，仍不腾退公共租赁住房的，申请人民法院强制退出，并按照合同约定依法追究其违约责任。

第二十条 住房保障对象有下列情况之一的，市住建局可要求公共租赁住房管理单位直接解除租赁合同，收回公共租赁住房，住房保障对象五年内不得再次申请公共租赁住房：

（一）采用虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入以及住房等欺骗方式取得住房保障资格的。

（二）擅自将所承租的公共租赁住房转租、转借或者改变用途的。

（三）连续 6 个月以上未在所承租的公共租赁住房居住，且未向市住建局说明正当理由并备案的。

（四）累计 6 个月以上未缴纳公共租赁住房租金，且未向市住建局说明正当理由并备案的。

（五）损毁、破坏公共租赁住房，擅自改变房屋结构和配套设施，或者不当使用、违规再次装修造成重大毁损的。

蓄意骗取承租资格、擅自转租转借改变用途、以及损毁、破坏及其他违法违规使用公共租赁住房的，须按同一公共租赁住房小区租金标准 2 倍补缴租金。造成损坏的，依法承担赔偿责任。

第二十一条 根据本办法第二十条收回公共租赁住房的，公共租赁住房管理单位应向住房保障对象出具书面通知。住房保障对象应当在收到书面通知 15 日内腾退所租住的公共租赁住房。暂时无法腾退的，参照第十九条执行。

第二十二条 公共租赁住房管理单位应将腾退的公共租赁住房报市住建局备案，重新纳入分配范围，不得私自处置，更不得挪作他用。

第二十三条 公共租赁住房管理单位应定期或不定期开展住房保障对象入户核查，及时掌握入住家庭成员变化、房屋使

用、室内设备设施完好等情况，对发现的违反规定或合同约定使用房屋行为应及时制止，对拒不纠正的应及时予以查处，同时做好核查记录，归入住房保障对象档案。对有违规使用房屋不良记录的住房保障对象，可根据情况适当增加入户核查次数。

第二十四条 市住建局应设立举报信箱、公布举报电话，接受群众投诉、举报，并做好举报信息汇总登记、调查及处理工作。

第五章 物业服务与维修管理

第二十五条 公共租赁住房管理单位可自行组建物业服务企业对公共租赁住房小区实施物业服务，也可依法依规委托物业服务企业对公共租赁住房小区实施物业服务。

第二十六条 公共租赁住房管理单位应与物业服务企业签订物业服务合同，并报市住建局备案。

第二十七条 公共租赁住房物业服务费标准，通过招标、协商等方式确定，但不得高于政府指导价，由公共租赁住房管理单位与物业服务企业根据项目规模、物业服务内容及其服务质量等因素在委托合同中明确约定，我市公共租赁住房物业服务费报市人民政府批准，从上缴国库的公共租赁住房租金中列支。

第二十八条 受托的公共租赁住房小区物业服务企业，应当做好以下工作：

（一）协助开展日常巡查，催缴租金，核实处理有关投诉、

举报，登记住房保障对象的入住、使用等情况。

（二）配合进行住户定期走访，入户检查，收集住户的意见和建议，及时了解住房保障对象的家庭成员变化及收入、住房变化情况，并协助办理住房保障对象的入住、互换、家庭信息变更、退出等相关手续，协助建立住房保障对象档案。

（三）配合做好住房保障政策宣传，引导住房保障对象合理使用房屋，维护小区秩序。

第二十九条 市住建局应加强对公共租赁住房小区物业服务的指导监督，对公共租赁住房小区物业实行服务评价考核机制，并建立和完善科学有效的公共租赁住房物业服务监管体系和考核制度。

市住建局可实行以奖代补机制，对优秀的物业服务企业可将服务期限年度内已收缴租金的 5%作为奖励资金，报市人民政府批准，从上缴国库的公共租赁住房租金中列支。

物业服务合同期限届满前，公共租赁住房管理单位应在市住建局指导监督下，对物业服务企业的合同履行情况进行考核，并组织该小区入住群众代表对其服务情况进行评价，作为综合确定是否续聘的条件。

第三十条 住房保障对象要妥善使用公共租赁住房的各种设施设备并合理维护，造成损失，依法承担赔偿责任。

第三十一条 公共租赁住房质量保修期满后，室外共用部位及共用设施设备的大修、更新、改造及室内除易损物品外专有部分的维修由公共租赁住房管理单位负责；

公共租赁住房的维修养护费用，应当由公共租赁住房管理单位承担的部分，由市住建局核定，市财政局按规定从公共租赁住房租金收入中予以解决；由住房保障对象承担的部分，按规定自行负担。

第六章 监督保障

第三十二条 市住建局应当与街道（乡镇）、公安局、银行等部门和单位建立联席制度，加大对物业服务企业、住房保障对象违法违规行为的联合惩戒。

第三十三条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。市住建局接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第三十四条 政府相关部门工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由市纪检监察机关依法依规追究其责任；构成犯罪的，移交司法机关处理。

第七章 附则

第三十五条 市高新区或所属企业组织筹集运营的公共租赁住房管理可结合实际，参照本办法执行。

第三十六条 本办法自公布之日起三十日后实行，有效期五年。

