

上海市静安区住房保障和房屋管理局文件

静房管规〔2021〕1号

静安区公共租赁住房申请供应和租后管理办法 (2021版)

第一章 总则

为加强对本区公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部〔2012〕第11号令）、《上海市发展公共租赁住房的实施意见》（沪房规范〔2021〕5号）和其他有关规定，结合本区实际，特制定本办法。

第一条 适用范围

公共租赁住房，指由政府提供政策支持及投资，限定建设标准、供应对象和租金标准，供应给本市青年职工、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，缓解其阶段性住房困难的保障性住房。

适用于本区公共租赁住房（不含用作廉租住房的公共租

赁住房)的准入资格申请与审核、轮候与配租和租后管理等
工作。

第二条 工作职责

上海市静安区住房保障和房屋管理局(以下简称区住房保障房屋管理部门)负责本区公共租赁住房行政管理指导与
监督工作。

上海市静安区住房保障中心(以下简称区住房保障机构)负责本区公共租赁住房申请受理和审核。

区住房保障机构委托和授权的公共租赁住房运营机构负责静安区内公共租赁住房建设筹措和运营管理日常工作,设立集中受理窗口,具体实施公共租赁住房的申请受理。公共租赁住房运营机构按照“区政府指导、相关部门支持、市场化运作、企业化管理”的要求,注重体现公共服务功能,坚持市场机制运作,做到自主经营,统筹收支,产权清晰,管理规范。拓宽公共租赁住房融资渠道,通过新建、改建、收购、租赁等多种方式,推进区公共租赁住房的投资建设管理。

区住房保障工作领导小组办公室协调解决区运营机构在资金使用和项目建设过程中遇到的相关问题。

区属各相关行政职能部门依照国家法律、法规、政策及市、区政府有关文件的规定,积极支持配合区运营机构工作,促进区公租房运营机构正常运行。

第二章 申请与审核

第三条 供应对象

本区公共租赁住房供应对象为存在阶段性住房困难的本区机关和企事业单位青年职工、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。对教育、科技、文化、卫生等公益性事业单位以及环卫、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适当倾斜。

第四条 申请主体

本区公共租赁住房的申请人可以是单身申请人、家庭申请人和单位申请人。

（一）单身申请人。未婚、离异或丧偶（无子女或子女不跟随本人生活）人员应个人提出申请，本人为申请人。

（二）家庭申请人。已婚人员应以家庭为单位提出申请。家庭成员关系限为配偶、未婚子女。家庭申请的，需指定1名符合申请条件的家庭成员为主申请人代表家庭办理申请、申报事项，其他成员为共同申请人。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。

（三）单位申请人。各类企事业单位、社会组织可为本单位职工及其家庭申请本区公共租赁住房。单位申请的，单位统一办理申请、申报等事项，并承担相应的权利义务。拟安排入住的本单位职工及其家庭成员作为附属于单位申请人的单身申请人或家庭申请人同时提出申请。

第五条 申请条件

申请本区公共租赁住房准入资格的单身申请人、申请家

庭主申请人应符合以下条件之一：

（一）具有本市常住户口，且与本区就业单位签订1年以上（含1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，且与本市单位签订1年及以上（含1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》与本区就业单位签订1年以上（含1年）劳动或工作合同，并依法缴纳各项社会保险金；

申请本区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）在本市人均住房建筑面积低于15平方米；

（二）申请时未享受本市廉租住房、共有产权保障住房政策。

申请本区公共租赁住房的单位申请人，应为注册在本区范围内的各类企事业单位或团体。

第六条 住房面积的计算

申请人人均住房建筑面积按以下办法计算：

（一）单身申请人或者申请家庭全体成员均为本市常住户口人员的，参照本市共有产权保障住房申请对象住房面积核查计算的相关规定核定人均住房建筑面积。其中申请人以外其他核定面积人员另有他处住房的，他处住房建筑面积不计入核定面积人员住房建筑面积。

（二）单身申请人或者申请家庭任一成员为非本市户籍

人员的，根据单身申请人或者申请家庭成员在本市拥有产权住房、承租公有住房的情况核定人均住房建筑面积。核定方式为：在本市拥有产权住房的，按照不动产登记簿记载的产权人及份额分摊计算面积；承租公有住房并持有《租用居住公房凭证》的，按该处住房内本市户籍人数分摊计算面积；在此基础上，核定单身申请人或者申请家庭成员的人均住房建筑面积。

（三）单身申请人或申请家庭（主申请人）工作单位在静安区，但申请家庭成员户籍地位于本市宝山区、闵行区、嘉定区、金山区、奉贤区、松江区、青浦区、崇明区和原南汇区的且申请家庭成员均不是该户籍地住房产权人的该户籍地住房可不计建筑面积。

2021年10月22日前已享受郊区户籍地住房不计建筑面积政策并取得区筹公共租赁住房准入资格的对象，因续租重新审核准入资格时，该处郊区户籍地住房仍可不计入申请家庭住房建筑面积。

第三章 供应标准

第七条 配租标准

申请人承租的房型配租标准为：

- （一）单身申请人可承租1套1居室住房或1套2居室住房；
- （二）家庭申请的可承租1套1居室或多居室住房；
- （三）单位申请的可承租多套住房，房型配租标准参照

本条前 2 款执行。公共服务行业的一线职工可以承租拆套项目。居住使用人的人均居住面积不得低于 5 平方米。

第八条 项目供应方案

区运营机构应按本办法之规定，结合本区公共租赁住房房源项目情况，提出具体公共租赁住房项目供应方案，报区住房保障房屋管理部门备案，向社会公布并实施。公共租赁住房项目供应方案应包括项目供应对象、受理地点及期限、应提交的申请材料、房源信息、供应时间、供应标准、租金标准等内容。

第四章 申请受理

第九条 申请方式

区运营机构接受区住房保障机构的委托在本区设立受理窗口，根据规定的申请受理期限，各自受理本运营机构建设筹措公共租赁住房项目准入资格申请。

申请人应当在规定的申请受理期内，向区运营机构受理窗口或者按照“一网通办”、“全程网办”规定流程网上提交申请材料，其中区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。单位对本单位职工及其家庭申请本区公共租赁住房的申请材料负有审查义务并承担相应责任。单位申请时，应同时提交单位申请材料和本单位所属单身申请人或家庭申请人的申请材料，区重点单位可优先申请房源。

区运营机构应核对申请材料是否完整齐全，申请材料提交齐备的，收件日为受理日并出具有收件编号的收件单；申请材料提交尚未齐备的，区运营机构应退还申请材料，并一次性告知补正要求。收件单编号按申请人申请的时间先后顺序实施排序管理。

第十条 禁止同时申请本市其他保障性住房

申请公共租赁住房准入资格的单身申请人（申请家庭），不得同时申请本市其他保障性住房。必须待公共租赁住房准入资格审核完成后，方可申请本市共有产权保障住房、廉租住房等其他保障性住房。

第五章 审核确认

第十一条 审核

申请人准入资格的审核须纳入市级公共租赁住房信息系统平台统一管理。

区运营机构受理申请后，根据申请房源项目的准入条件，开展核查。居住证年限、社会保险缴纳情况、劳动合同期限和婚姻状况核查主要以申请人提交的材料和单位初审意见为依据住房状况核查由区住房保障机构实施。整个审核流程应在8个工作日内完成，并出具核查结果报告。

核查期间，区运营机构可以向单身申请人（申请家庭主申请人）及其工作单位征询相关情况，要求补充相关材料。

第十二条 公示

经核查，认定申请人符合申请条件的，应在区政府相关

网站或受理窗口予以公示，公示期为 3 日。区运营机构接受实名举报，并在举报后 10 个工作日内完成核查。

第十三条 资格确认

经核查，认定单身申请人（申请家庭）符合申请条件，并经公示无异议或异议不成立的，由区运营机构出具登记证明（准入资格确认书）；认定单身申请人（申请家庭）不符合申请条件的，或者公示有异议并经核查成立的，由区运营机构出具审核未通过的书面意见。

第十四条 复核

单身申请人、申请家庭主申请人、单位申请人对区运营机构审核结果有异议，可以向区住房保障机构申请复核。区住房保障机构应组织复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第六章 配租与轮候

第十五条 配租

区运营机构根据登记的轮候对象和具备供应条件的公共租赁住房房源数量，向申请人出具选房通知。配租活动可分为集中与常态两种。集中配租是指在一定时间段内对登记为轮候对象的申请人实施配租活动；常态配租是指在有充足房源的前提下随时对登记为轮候对象的申请人实施配租活动。

第十六条 选房

申请人可以根据发布的房源信息，到区运营机构办理选

房手续。

申请人确认所选房源后，区运营机构应出具回执，明确申请人所承租住房的地址、房（室）号以及同住人员。

第十七条 签约

（一）申请人凭签约通知，应及时携带本人和共同申请人的身份证明原件到区运营机构（或指定地点）与区运营机构签订《静安区公共租赁住房租赁合同》，建立租赁关系。家庭主申请人无法到达现场完成签约的，可书面委托共同申请人到场签订合同。单位凭签约通知、企业法人营业执照（或组织机构代码证）及复印件、单位法人代表或其委托代理人的身份证复印件及委托书原件、单位职工（职工家庭）授权单位签约的委托书原件到场签订合同。选房后不签订租赁合同的，其区公共租赁住房准入资格确认书失效，并自逾期日起1年内不得申请本区公共租赁住房。

（二）单位或申请人与区运营机构签订《静安区公共租赁住房租赁合同》后，需在签订合同后及时缴纳租金、押金等相关费用，完成缴费后，由区运营机构向承租人发出入住通知。

（三）租赁合同期限一般为2年，合同到期后承租人仍需租赁的，区住房保障机构应重新进行资格审核，符合条件的可续租，一户公共租赁住房保障对象（包括单身和家庭）享受公共租赁住房保障的总年限累计不超过6年。

第十八条 入住

承租人在收到入住通知之后10个工作日内，凭本人有

效身份证到所承租住房的物业服务中心办理入住手续。无正当理由逾期不办理入住手续的，其入住通知失效，并自逾期日起1年内不得申请本区公共租赁住房。

第十九条 轮候

配租住房未成功的申请人进入轮候期，其准入资格确认书在2年内有效，在区运营公司配租下批次公共租赁住房房源时可优先配租。

轮候期间，个人申请、单位申请人所属单身申请人（申请家庭主申请人）的就业、住房等情况发生变化，应及时主动地向区运营公司如实提交书面材料，重新审核准入资格。如审核通过，原准入资格作废，由区运营公司重新出具准入资格确认书。

申请人在轮候期间放弃准入资格的，自放弃之日起一年内不得重新申请本区公共租赁住房。轮候逾期的（无适配房源或不可抗力因素除外），视同申请人放弃准入资格，自逾期之日起1年内不得重新申请本区公共租赁住房。

第七章 租后管理

第二十条 租赁合同管理

《静安区公共租赁住房租赁合同》由区运营机构制订并报区住房保障房屋管理部门备案后实施。承租人对公共租赁住房不享有收益权、处分权和继承权，不得擅自转让使用权。

租赁合同到期后需续租的，承租人应当在租赁合同期满前3个月按照准入资格申请程序向区运营机构提交书面申

请。经审核符合条件的，重新签订租赁合同，并对原承租住房享有优先权。未按规定时间提交书面续租申请的，则视为承租人放弃续租，租赁合同到期后区运营机构与承租人之间的租赁关系随即终止。

第二十一条 租金管理

本区公共租赁住房的租金按略低于市场评估价格的标准执行，定期调整。租金价格应报区住房保障房屋管理部门备案后执行，并向社会公布。市场租金评估价有效期为1年。在租赁合同期限内，租金不作调整。新签订租赁合同或合同到期后重新签订的，按最近一次向社会公布的租金价格执行。

承租人应当按照租赁合同约定的支付方式按时向区运营机构缴纳租金。在租赁住房过程中发生的水、电、燃气等费用，由承租人承担。区运营机构可指定物业管理公司代为收取，或要求承租人按时支付至相关经营单位。

承租人拖欠公共租赁住房租金和其他费用1个月以上的，区运营机构可按合同予以清退。

第二十二条 物业管理

非独立选址建设或配建的公共租赁住房纳入对应项目统一实施物业管理。独立选址建设的公共租赁住房由区运营机构实施物业管理或选聘专业物业服务机构实施物业管理。

区运营机构或其选聘的物业服务机构应当对承租人履行租赁合同约定的情况进行检查，承租人应予以配合。

区运营机构或其委托的物业服务机构应当定期对室内

装修、家具、设备（包含零部件）进行查验和保养，承租人应予以配合。

承租人在租赁住房期间，不得对住房进行装修；发生设备设施故障的，承租人应及时通知物业服务机构进行维修，不得擅自拆解；因承租人使用不当或擅自拆解有关设备设施造成损坏的由承租人负责赔偿。

第二十三条 退出管理

区住房保障机构有权不定期对承租人的租住资格进行调查复核。承租人在租赁合同期内发生以下情况，可按租赁合同约定的方式向区运营机构提交书面申请，退出公共租赁住房：

（一）通过承租、购买、获赠、继承等方式获得其他住房及保障性住房的，且超过本办法第六条规定的人均住房建筑面积标准的；

（二）申请家庭因婚姻状况或主申请人情况发生变化不再符合准入资格申请条件的；

（三）因工作变动不再符合准入资格申请条件的；

（四）单位取消本单位职工承租公共租赁住房资格的；

（五）工作单位迁出本区的；

（六）因其他因素终止履行租赁合同的；

（七）法律、法规和政府规章规定的其他情况。

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，限期收回公共租赁住房，并按《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令

第 11 号)第三十六条规定予以处理:

(一)承租人的相关情况发生变化,不再符合公共租赁住房申请条件,但未按规定主动办理退出手续的;

(二)承租人在租赁住房过程中发生损害公共利益及他人利益的行为,经警告或制止后拒不改正的;

(三)擅自将所承租的公共租赁住房转借、转租、调换的;

(四)擅自改变所承租的公共租赁住房用途的;

(五)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、内部设施、装饰装修现状的;

(六)承租人无正当理由累计 6 个月以上未实际居住所承租的公共租赁住房;

(七)承租人累计发生 3 次拖欠租金的;

(八)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;

(九)存在法律、法规和政府规章禁止的其他行为。

第二十四条 腾退和过渡

承租人应在租赁合同期满或终止之日腾退住房,并结清住房租金以及水、电、燃气等相关费用。原有住房和设施、设备有损坏的,承租人应恢复、修理或照价赔偿。

承租人因购买期房(包括商品住房、共有产权保障住房、征收安置住房等)不再符合准入条件、未通过准入资格审核,审核时所购期房尚未交付,且承租人在本市不拥有其他产权住房或承租公有住房的,可凭预购商品住房、共有产权保障

住房、征收安置住房等的预告登记证明、预售合同及审核机构出具的《延长过渡性居住期联系单》，前往运营机构办理延长过渡性居住期相关手续，过渡性居住期可延长至预售合同约定的房屋交付日期之后 3 个月，在过渡期内月租金按原合同约定租金计收。

承租人因其他原因在租赁合同期满或终止后暂时无法退房的，可给予 6 个月过渡期，过渡期内的月租金按原合同约定的租金计收。

已享受公共租赁住房保障满 6 年的承租人不享受上述过渡期政策，符合一定条件的，可根据公共租赁住房保障期满退出的相关政策口径申请按市场租金在公租房内过渡居住。

第八章 虚假申报的处理

第二十五条 如实申报的义务

申请人在申请本区公共租赁住房准入资格过程中，应当如实申报相关信息，并对申报信息的真实性负责。相关个人或者单位出具证明材料的，应当对证明材料的真实性负责。

第二十六条 虚假申报的处理

申请人隐瞒、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。

第九章 附则

第二十七条 申请人信息的限制使用

申请人提供的相关信息仅限区住房保障机构在区公共租赁住房准入资格审核过程中使用。除法律、法规和政府规章规定的情形外，区住房保障机构和区运营机构不得向任何单位和个人提供申请人相关信息。

第二十八条 社会监督

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准入资格申请审核工作的监督；任何单位和个人有权对违反本办法规定的行为进行检举和投诉。有关部门应当及时处理申请审核过程中的违纪违法行为，并向社会公开处理结果。

第二十九条 管理和考核

区住房保障房屋管理部门要加强对公共租赁住房运营的监督管理。区住房保障机构负责对公共租赁住房运营机构新增建设筹措房源情况、新增基本建成、竣工房源情况、运营机构完成投资情况、分配入住率、财政专项资金使用、公租房租赁管理、公廉并轨实施情况等工作实施监管和考核。对公共租赁住房建设、经营和管理过程中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，各相关职能部门要依

法依纪严肃追究相关单位和人员的责任。

第三十条 其他

(一) 当本市、本区相关保障性住房政策调整时, 本办法有关规定将作相应调整。

(二) 本办法由静安区住房保障和房屋管理局负责解释。

(三) 本办法自 2021 年 10 月 22 日起实施, 有效期限至 2026 年 10 月 21 日。2017 年 8 月 1 日发布的《静安区公共租赁住房申请供应和租后管理办法》(静房规〔2017〕1 号) 同时废止。

静安区住房保障和房屋管理局

2021 年 10 月 21 日

上海市静安区住房保障和房屋管理局办公室

2021 年 10 月 21 日印发
