

闵行区人民政府文件

闵府发[2013]20号

闵行区人民政府关于印发闵行区 公共租赁住房租赁管理办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，莘庄工业区管委会，区政府有关委、办、局：

现将《闵行区公共租赁住房租赁管理办法》印发给你们，
请认真遵照执行。

特此通知



闵行区公共租赁住房租赁管理办法

第一章 总 则

第一条 目的依据

为有效缓解本区青年职工、引进人才、来沪务工人员及其他常住人口的阶段性居住困难,规范公共租赁住房准入资格申请审核、房屋租赁和运营管理,根据《公共租赁住房管理办法》(住建部2012第11号令)、《本市发展公共租赁住房的实施意见》(沪府发[2010]32号)及《贯彻〈本市发展公共租赁住房的实施意见〉的若干规定》(沪房管保[2010]436号)等文件精神,结合闵行区公共租赁住房工作实际,制定本办法。

第二条 适用范围

本办法适用于本区公共租赁住房的配租、运营、退出和管理。

本办法所称公共租赁住房,是指由区财政投资,通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集,限定建设标准和租金水平,面向本区符合条件的住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员的保障性住房。

第三条 主管机构

上海市闵行公共租赁住房投资运营有限公司(以下简称区

公租房运营机构)受区住房保障房屋管理局委托,具体负责公共租赁住房申请受理审核、房源供应和租赁运营管理工作。

第二章 申请条件

第四条 申请主体

以下主体可以申请区筹公共租赁住房:

1. 单身人士可以申请区筹公共租赁住房。单身人士申请的,本人为申请人;

2. 家庭可以申请区筹公共租赁住房。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。其他家庭成员限于主申请人配偶和未婚子女。申请家庭主申请人申请、申报、选房等与承租公共租赁住房有关的行为,视同申请家庭全体成员的行为;

3. 单位可以为符合申请条件的本单位职工和其家庭集体申请区筹公共租赁住房。单位集体申请的,单位为申请人。

第五条 申请条件

(一)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的家庭主申请人应当符合以下条件之一:

1. 具有本市常住户口,且与闵行区单位签订一年以上(含一年)劳动合同;

2. 持有《上海市居住证》达到两年以上(之前持有《上海市临时居住证》年限可合并计算),在沪连续缴纳社会保险

金达到一年以上，且与闵行区单位签订一年以上（含一年）劳动合同；

3. 持有《上海市居住证》或《上海市临时居住证》，在沪缴纳社会保险金，与闵行区单位签订二年以上（含二年）劳动合同，且单位同意由单位承租公共租赁住房的。

（二）除符合上述条件之一外，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：

1. 在本市人均住房建筑面积低于 15 平方米；
2. 未享受本市廉租住房、共有产权保障住房政策。

其中，申请人户籍地位于本市宝山区、嘉定区、金山区、奉贤区、松江区、青浦区、崇明县和原南汇区的，其户籍地住房可不计建筑面积。

（三）以单位名义集体申请的，其本单位职工和职工家庭除应符合上述条件外，申请单位还应该是闵行区的各类机关、在闵行区工商注册登记或者实际经营的企（事）业单位、社会团体。

第三章 申请要求

第六条 申请方式

单身申请人、申请家庭和申请单位应在规定的申请受理期内，向区公租房运营机构提出书面申请，并提交申请材料。

第七条 申请材料

单身申请人、申请家庭应如实填报申请表，作出书面诚信承诺，并提交以下材料，经申请对象所在单位确认后，交区公租房运营机构审核。

（一）上海市闵行区公共租赁住房准入资格申请表（含单位初审意见）；

（二）单身申请人（申请家庭成员）的身份证复印件（出示身份证原件核查）；

（三）单身申请人（申请家庭成员）的本市户籍证明复印件，或《上海市居住证》复印件及相关办理证明（出示户口簿或《上海市居住证》原件核查）；

（四）申请家庭成员的结婚证复印件（出示结婚证原件核查）；

（五）持有《上海市居住证》的单身申请人（申请家庭主申请人）的社会保险缴纳证明；

（六）单身申请人（申请家庭主申请人）的劳动合同复印件（出示劳动合同原件核查）；

（七）其他相关材料。

单位集体申请的，除需提供本单位职工和职工家庭的上述材料外，申请单位需提交书面申请报告、组织机构代码证、营业执照等资料，并签订承诺书。

第八条 房源标准

1. 单身及家庭标准

单身申请人或者三人以下申请家庭（含三人）的，可以申请一套两居室以下房屋（含两居室）；三人以上申请家庭的，可申请一套三居室以下房屋（含三居室）。

2. 合租标准

符合条件的二个单身申请人或申请家庭可自愿组合承租一套两居室；符合条件的三个单身申请人或申请家庭可自愿组合承租一套三居室。

单身申请人或申请家庭自愿组合承租公共租赁房的，应当确定一名主申请人，其他单身申请人或申请家庭为共同申请人。主申请人申请、申报、选房等与承租公共租赁住房有关的行为，视同合租的全体申请人的行为。房屋租金由主申请人代表全体申请人统一向公租房运营机构予以支付。

自愿组合承租的单身申请人和申请家庭应符合《上海市居住房屋租赁管理办法》相关规定。

3. 单位标准

单位集体申请承租公共租赁住房的，可以参照单身申请人或家庭申请的标准，拆套安排本单位职工和职工家庭入住。单位集体申请承租的，应保证其单位职工和职工家庭符合《上海市居住房屋租赁管理办法》相关规定。

第九条 禁止同时申请本市其他保障性住房

申请本区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。

第四章 受理审核

第十条 受理

申请人提交的申请材料齐备的，区公租房运营机构接受申请材料后出具收件单，并在 5 个工作日内作出是否受理的决定；材料不齐备的，区公租房运营机构应退还申请材料，并一次性告知补正要求。

第十一条 审核

申请受理后，区公租房运营机构对申请人的相关情况进行核查。居住证年限、社会保险缴纳年限、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，在受理后的五个工作日内完成。相关年限以提出申请之日为截至时点，前溯计算。

住房状况核查由区公租房运营机构委托区住房保障中心开展。区住房保障中心在收到委托书（附核查对象名单）之日起十五个工作日内按规定完成核查，并向区公租房运营机构出具申请人住房状况核查结果报告。

经审核，对符合条件的申请人，区公租房运营机构应通过区政府门户网站或区住房保障房屋管理局门户网站进行公示，

公示期为十个工作日。公示期间无异议，或虽有异议但经核实异议不成立的，区公租房运营机构应向申请人出具准入资格确认书，并登记为本区公共租赁住房轮候对象，报区房管局备案。

经核查，不符合申请条件的，区公租房运营机构应书面通知申请人，并要求其在十个工作日内取回申请材料。逾期不取回的，区公租房运营机构应合法处理申请材料，避免信息外泄。

第五章 配租办法

第十二条 轮候制度

区公租房运营机构对持有准入资格确认书的申请人实施轮候配租制度，准入资格确认书自区公租房运营机构出具后两年内有效。准入资格确认书有效期满，申请人应按规定重新提交书面申请，并提供相应的申请材料。

轮候期间，申请人就业、住房等情况发生变化，应及时、主动向区公租房运营机构如实提交书面材料，重新审核。

第十三条 选房配租

对登记为轮候对象的申请人，区公租房运营机构应根据申请情况和公共租赁住房的房源数量，以组织集中选房、常态化选房等方式，在轮候期内向其配租公共租赁住房。

集中选房是指，由区公租房运营机构组织轮候对象，在区公租房运营机构指定的时间内，按申请顺序选定公共租赁住房。常态化选房是指区公租房运营机构组织轮候对象至区公租

房运营机构指定地点，按照“即到即选”的原则选定公共租赁住房。

轮候对象选定公共租赁住房后，轮候对象应根据选房结果，在区公租房指定的时间内和指定地点，与区公租房运营机构办理房屋承租手续，完成相应的配租手续。轮候对象未按时办理的，视为放弃本次选房结果，公租房运营机构可以将该房源重新配租。

选房活动前，区公租房运营机构应根据房源制定供应方案，并报区住房保障房屋管理局批准后实施。供应方案应包括房源的位置、数量、户型、面积、租赁价格、供应对象等内容，区公租房运营机构应在选房活动前将供应方案在区住房保障房屋管理局门户网站上公布。

符合条件的轮候对象中，享受国家定期抚恤补助的优抚对象、病残人员等，可优先安排承租公共租赁住房。

申请单位所申请的公共租赁住房，必须向本单位符合申请条件的职工配租。

第六章 租赁管理机制

第十四条 完善信息管理制度，及时公布房源信息

区公租房运营机构应通过区政府门户网站或区住房保障房屋管理局门户网站及时公布公共租赁住房相关管理规定以及所供应公共租赁住房坐落位置、户型、租赁价格等房源信息。

第十五条 合理确定租赁价格，切实保证租金支付

公共租赁住房租金应按略低于市场租金的原则确定。区公租房运营机构应聘请社会专业房地产评估公司评估市场租金，以此为依据确定公共租赁住房的租金标准，报区房管部门、区物价部门备案，经区政府批准后实施。公共租赁住房租金标准应定期调整，但租金标准调整发生在租赁合同期内的，区公租房运营机构不在租赁期内单方面调整租赁价格，待下一个租赁年度再行调整。

承租人应根据合同相关规定，按时支付租金。用人单位集体安排承租的，应配合区公租房运营机构做好租金收缴工作。

第十六条 全面规范管理行为，加大监督检查力度

区公租房运营机构应与承租人签订租赁合同，使用统一的住房租赁合同示范文本。租赁合同期限原则上为两年。合同到期后承租人仍需租赁的，区公租房运营机构应重新对其准入资格进行审查，符合条件的可以续租。

区住房保障房屋管理局应定期对区公租房运营机构的公共租赁住房租赁情况进行检查。对违规行为，应提出整改意见，督促区公租房运营机构进行整改，切实保证公共租赁住房租赁行为的规范、公正。

第十七条 隐瞒虚报行为的认定和处理

申请人应当如实申报各类基本信息，据实提交申请材料，

并对申报信息的真实性负责。单位为申请人出具证明材料的，应当对证明材料的真实性负责。申请人提供虚假申请材料和申报信息的，属隐瞒虚报行为。

申请人有隐瞒虚报行为的，区公租房运营机构应按以下规定予以处理：

1. 在适当范围内公开通报其隐瞒虚报行为，记录其不良信用信息；

2. 申请人未审核通过的，终止审核；申请人登记为轮候对象的，取消登记；申请人已承租公共租赁住房的，收回房屋；

3. 取消其五年内再次申请本区公共租赁住房资格；

4. 涉嫌违法犯罪的，提交有关行政机关和司法机关处理。

第十八条 公共租赁住房的退回

承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

1. 将所承租的公共租赁住房转租、转借或擅自调换的；

2. 擅自改变承租住房用途的；

3. 在公共租赁住房内从事违法活动的；

4. 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

5. 无正当理由连续六个月以上闲置公共租赁住房的；

6. 其他违反租赁合同约定情况的。

承租人拒不退回的，区公租房运营机构可以报请区住房保

障房屋管理局责令承租人限期退回公共租赁住房；逾期不退回的，区住房保障房屋管理局可以依法申请人民法院强制执行，也可以由区公租房运营机构向人民法院提起诉讼，要求承租人返还公共租赁住房，并追究承租人相关违约责任。

承租人发生上述情形之一的，取消其五年内再次申请本区公共租赁住房资格。

第十九条 公共租赁住房的腾退

（一）承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

1. 提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
2. 租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；
3. 租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，区公租房运营机构应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的价格缴纳。搬迁期满不腾退公共租赁住房，区公租房运营机构可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房，并追究其违约责任。

（二）承租人未按租赁合同约定支付租金，且累计拖欠租金超过6个月的，应当腾退所承租的公共租赁住房，拒不腾退的，区公租房运营机构可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房，并追究其违约责任。

（三）租赁期限届满承租人仍需租赁的，承租人应当在租赁期满 3 个月前向区公租房运营机构提出申请，区公租房运营机构应当对申请人是否符合条件进行审核，经审核符合条件的，准许续租。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，区公租房运营机构可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房，并追究其违约责任。

第二十条 退回期间的房屋占有使用费

自本办法规定的退回条件发生之日起至承租人实际返还公共租赁住房之日止，承租人应按市场租金标准支付这一期间的房屋占有使用费。

第七章 附 则

第二十一条 申请信息的限制使用

申请对象和单位提供的相关信息仅限区公租房运营机构和各级住房保障部门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，区公租房运营机构和各级住房保障部门不得向其它单位或个人提供申请对象或单位的相关信息。

第二十二条 社会监督

区住房保障房屋管理局应当设立电话、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。

第二十三条 其它

本区区域内的市筹公共租赁住房项目按照市相关规定执行。

本区工业园区、村镇集体以及其它社会力量投资筹集的单位租赁住房租赁运营管理不适用本办法。

本办法由区政府负责解释。

本办法自公布之日起 30 日后施行，有效期 5 年。

公开属性：主动公开

抄送：区委办、区人大办、区政协办，各人民团体。
