

# 上海市奉贤区人民政府文件

沪奉府规〔2022〕1号

---

## 上海市奉贤区人民政府关于 印发《奉贤区公共租赁住房管理办法》的通知

各镇人民政府，街道办事处，开发区管委会，头桥集团，区政府各部门：

《奉贤区公共租赁住房管理办法》已经奉贤区第五届人民政府第132次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真按照执行。

2022年1月14日

(此件公开发布)

## 奉贤区公共租赁住房管理办法

### 第一章 总则

#### 第一条 目的依据

为了健全和完善本区住房保障体系，建立和规范本区公共租赁住房制度，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部〔2012〕第11号令）、《上海市居住房屋租赁管理办法》（上海市人民政府〔2014〕第15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）等相关文件规定，结合奉贤区实际，制定本办法。

#### 第二条 适用范围

本办法适用于奉贤区公共租赁住房的申请、审核、配租、运营、退出和管理等工作。

#### 第三条 定义

本办法所称公共租赁住房，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，向规定对象有限期出租的保障性租赁住房。本区公共租赁住房着力缓解本区青年职工、引进人才和来奉务工人员及其他在奉合法稳定就业常住人口的阶段性居住困难。

#### 第四条 管理部门

上海市奉贤区住房保障和房屋管理局（以下简称“区住房保障

管理部门” )是本区公共租赁住房工作的行政主管部门。

### 第五条 运营机构

上海奉贤公共租赁住房投资运营有限公司(以下简称“区公租房运营公司”)是受区住房保障管理部门委托具体负责本区公共租赁住房投资、建设筹措、供应和租赁管理的专业运营机构。公司采取市场机制进行运作,实行自主经营、统筹收支,以保本微利为营运目标,着重体现公共服务的功能。

## 第二章 申请和审核

### 第六条 申请主体

单身人士或者家庭可以申请本区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、申报等事项的行为,视同申请家庭全体成员的行为。

### 第七条 申请条件

(一)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,且与本区就业单位签订一年以上(含一年)劳动合同,并依法缴纳各项社会保险金;
- 2.具有本区常住户口,且与本市就业单位签订一年以上(含一年)劳动合同,并依法缴纳各项社会保险金;

3. 持有有效期内《上海市居住证》，与本区单位签订一年以上（含一年）劳动合同，并依法缴纳各项社会保险金。

（二）除符合上述条件之一外，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：

1. 在本区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；

2. 申请时，未享受本市其他保障住房政策。

#### 第八条 申请方式

区住房保障管理部门委托区公租房运营公司设立受理窗口，实施本区公共租赁住房保障对象的常态化申请受理和审核工作（以下简称区受理机构）。

单身申请人（申请家庭）可以向区受理机构提交申请；也可由单位汇总申请材料后集中提交。

#### 第九条 申请材料

单身申请人（申请家庭）应当如实填报申请表，作出书面诚信承诺，并提交以下申请材料：

（一）公共租赁住房准入资格申请表；

（二）单身申请人（申请家庭成员）的身份证；

（三）单身申请人（申请家庭成员）的本市户籍证明或《上海市居住证》；

（四）申请家庭成员的婚姻状况证明；

（五）单身申请人（申请家庭成员）拥有本区产权住房的《不

动产权证》，承租本区公有住房的《租用居住公房凭证》；

（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区受理机构现场提交，也可以按照“一网通办”、“全程网办”规定流程在网上提交；其中区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。

#### 第十条 受理

申请对象提交的申请材料齐备的，区受理机构予以受理，收件日为受理日；提交的申请材料尚未齐备的，区受理机构应当退还申请材料，并一次性告知补正要求。

#### 第十一条 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、廉租住房等其他类型保障性住房。

#### 第十二条 申请人信息的限制使用

申请人提供的相关信息仅限区受理机构和区住房保障管理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，区受理机构和区住房保障管理部门不得向任何单位和个人提供申请人相关信息。

### 第十三条 准入资格审核

#### (一) 审核

区受理机构受理申请后，根据本区公共租赁住房准入条件，开展核查工作，在 10 个工作日内完成。

居住证、社会保险缴纳、劳动合同期限和婚姻状况核查以申请人提交的材料为依据。核查期间，区受理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。

#### (二) 公示

经审核通过，对符合条件的申请人，审核结果通过区住房保障管理部门或区公租房运营公司相关平台进行公示，公示期为 7 个工作日。在公示期间，对公示对象有异议的，区住房保障管理部门接受实名举报，并在 10 个工作日内完成核查；有异议并经核查成立的，应书面告知区公租房运营公司。公示期间无异议，或虽有异议但经核实异议不成立的，区公租房运营公司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。

#### (三) 复核

申请人对区公租房运营公司审核结果有异议，可以向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 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

## 第三章 轮候和选房

### 第十四条 轮候配租制度

(一) 区公租房运营公司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公司出具后 2 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。

(二) 轮候期间，申请人及家庭成员就业、住房等情况发生变化，应及时、主动向区公租房运营公司如实提交书面材料，重新审核。

#### **第十五条 配租标准**

##### **(一) 单身及家庭标准**

单身申请人或者三人以下申请家庭的，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(含三人)的，可申请一套三居室以下房屋(含三居室)。

##### **(二) 合租标准**

公共租赁住房可以合租，但不得群租。严格按一居室 1 人的标准配租。申请合租的，应当确定 1 名主申请人，其他申请人为共同申请人。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区公租房运营公司予以支付。

自愿组合承租的应符合《上海市居住房屋租赁管理办法》相关规定。

##### **(三) 单位集体租赁标准**

单位集体租赁公共租赁住房的，可以参照单身申请和家庭申请的标准，安排职工和职工家庭入住，并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。

#### 第十六条 房源信息公布

区住房保障管理部门、区公租房运营公司应健全完善公共租赁住房信息系统和信息平台建设，实时发布和动态更新房源信息。

#### 第十七条 配租

对登记为轮候对象的申请人，区公租房运营公司应根据申请情况和公共租赁住房的房源数量，选择常态化选房或集中选房的方式，在轮候期内向其配租公共租赁住房。

区公租房运营公司可以向取得登记证明的申请对象配租，也可以向单位集体配租，由单位安排取得登记证明的职工居住使用。

配租未成功的申请人，继续进入轮候期，其准入资格确认书依旧有效。

### 第四章 租赁管理

#### 第十八条 建立租赁关系

申请人确认所选房源后，区公租房运营公司应出具《签约通知单》，明确告知申请人所承租住房的地址、房（室）号等信息。申请人凭《签约通知单》应当在5个工作日内携带本人和共同申请人的身份证明原件到区公租房运营公司（或指定地点）签订《上海市公共租赁住房租赁合同》，建立租赁关系。未在规定时间内签订租

赁合同的，视为放弃一次配租资格，可继续轮候。

### 第十九条 租赁合同

（一）区公租房运营公司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，并通过全市公共租赁住房租赁合同网上签约系统办理租赁合同网签备案手续。

（二）单位集体租赁的，区公租房运营公司应与用人单位签订租赁合同，并与入住保障对象签订居住使用协议作为租赁合同附件。

（三）公共租赁住房租赁合同期限一般为2年，合同到期后承租人、居住使用人仍需继续享受保障的，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。

（四）租赁合同期间，承租人的家庭人员等情况发生变化的，应当在变动后的30天内向区公租房运营公司提交书面材料，申请办理合同变更。

（五）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，承租人对使用的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。

### 第二十条 租金管理

公共租赁住房租金应按略低于市场租金的原则确定。区公租房运营公司应聘请社会专业房地产评估机构评估市场租金，以此为依据按8折计算公共租赁住房的租金标准，报区住房保障管理部门备案，并向社会公布。公共租赁住房租金标准应根据市场租金变化情

况定期调整。在租赁合同期限内，区公租房运营公司不可单方面调整租赁价格。

承租人应根据合同约定，按时支付租金，符合条件的可按规定申请提取公积金账户内的存储余额，用于支付租金。用人单位集体安排承租的，应配合区公租房运营公司建立租金支付或租金汇集交付制度。

对于在承租过程中发生的水、电、燃气等相关费用，由承租人按时自行支付至相关经营单位。

区公租房运营公司的租金收入需严格按照本市相关规定进行管理和使用。

#### 第二十一条 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住宅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公租房运营公司选聘或委托专业物业服务公司进行管理。

#### 第二十二条 供后管理

（一）区公共租赁住房的租赁服务和管理可以由区公租房运营公司自行实施，也可以委托专业机构实施。

（二）区公租房运营公司或其委托的专业机构应当根据合同约定做好公共租赁住房的日常管理工作，切实履行职责和义务，制定必要的应急措施应对突发事件，并定期对室内装修、家具、设备（包含零部件）进行查验和保养，承租人及其所在单位应予以配合。

## 第五章 退出管理

### 第二十三条 退回管理

承租人在租赁合同期内有下列情形之一的，区公租房运营公司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》（住建部〔2012〕第11号令）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 续租和退出

（一）租赁期限届满承租人仍需租赁的，承租人应当在租赁期

满 2 个月前向区公租房运营公司提出申请，区公租房运营公司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，区公租房运营公司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) 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

1. 租赁合同期满到期或提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

2. 租赁期内，承租人通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房及保障性住房，不再符合公共租赁住房配租条件的；

3. 承租人有前款规定情形之一的，确实有特殊困难，无法按约定返还该房屋的，区公租房运营公司可给予不超过 3 个月的过渡期，过渡期内租金按照合同约定的价格。

## 第二十五条 总租赁期满退出

(一) 承租人累计承租满 6 年的，不再享受公租房保障，区公租房运营公司不再受理续租准入资格申请。同时符合以下条件的，可申请按市场化租金在公租房内过渡居住 1-2 年：

1. 申请人（本人、配偶及未婚子女）在本区不拥有产权住房（期房除外）及承租公有住房，且提出申请之日前 1 年内未发生过产权住房出售、赠与行为及公有住房承租权转让行为；

2. 享受公租房保障期间遵守租赁合同及公租房管理各项规定，信用记录良好。

(二) 申请按市场化租金过渡居住，申请人应在租赁总年限期满前 3 个月向区公租房运营公司提交《过渡居住申请书》；同时提交申请人身份证复印件（未成年人提供户口簿复印件）和结婚证复印件。购买期房的申请人还应提交预售合同复印件。区公租房运营公司结合房源供需等情况，审核同意申请人过渡居住，并经区住房保障管理部门核查确认申请人住房状况符合申请条件的，与申请人签订市场化住房租赁合同，租期 1 年，租赁价格由区公租房运营公司委托社会专业房地产评估机构评估后按照市场租金水平确定。合同到期经审核仍符合过渡居住申请条件的可续签 1 年，租金水平进一步提高；续签合同期满（即享受过渡居住 2 年后）必须退出该套住房，不得再次续签。

(三) 租赁期限届满，承租人应腾退房屋。未按期腾退房屋的，公租房公司按合同约定清退，并依法予以追究违约责任。相关信息按市、区社会信用管理相关规定提供公共信用信息服务平台。

(四) 单位集体租赁的公租房，入住职工租赁总年限期满应按上述规定退出；单位可申请继续租赁该套公租房用于安排其他符合条件职工入住，区公租房运营公司应根据房源供需情况等决定是否同意；所在项目租赁需求突出、轮候较多的，区公租房运营公司可要求相关单位腾退该套公租房后重新轮候配租。

## 第二十六条

在租赁期限内，承租人可以解除承租行为，但应提前 2 个月书面通知区公租房运营公司，承租双方互不承担责任。

## 第二十七条

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。

## 第六章 法律责任

### 第二十八条 隐瞒虚报和虚假证明行为的认定和处理

（一）单身申请人（申请家庭）在公共租赁住房准入资格申请审核过程中，应当如实申报家庭人口、户籍、居住证、婚姻、住房、缴纳社会保险、工作单位等基本信息，据实提交申请材料，并对申报信息的真实性负责。相关个人或单位为单身申请人（申请家庭）出具证明材料的，应当对证明材料的真实性负责。

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，认定为虚假证明行为。

### （二）隐瞒虚报行为的处理

单身申请人（申请家庭）有隐瞒虚报行为的，由区住房保障管理部门移送区城管执法部门按照《公共租赁住房管理办法》（住建部〔2012〕第11号令）等规定对单身申请人（申请家庭主申请人）予以处理，行政处理决定信息按本市社会信用管理相关规定纳入本市公共信用信息服务平台，并可采取5年内不得享受本市住房保障政策等措施；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

### （三）虚假证明行为的处理

其他个人或者单位有虚假证明行为的，由区住房保障管理部门按照本市社会信用管理相关规定将失信信息提供本市公共信用信息服务平台；同时，可向税务、市场监管等部门通报出具虚假证明材料的单位，建议相关部门及时核查该单位相关情况；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

### 第二十九条 纠纷解决和相关处罚的处理

（一）租赁双方在租赁活动中发生纠纷的，应当协商解决；协商不成的，可以向人民调解委员会申请调解，也可以依法向仲裁机构申请或者向人民法院提出诉讼。

（二）违反本管理办法规定的行为，法律、法规已有处罚规定的，依照有关规定处理。

（三）承租人违反治安管理、居住登记管理等规定的，由公安部门按照有关规定处罚。

## 第七章 监督管理

### 第三十条 组织监督

区发展改革委、区经委、区公安分局、区民政局、区财政局、区人力资源社会保障局、区规划资源局、区建设管理委、区消防救援支队、区市场监管局、区国资委、区房管局、区城管执法局、区税务局等部门根据各自职责，加强对公共租赁住房建设、供应、运营等过程进行检查监督，依法查处违法违规行为。

### 第三十一条 社会监督

区住房保障管理部门应当设立电话、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建设筹集、申请审核、供应分配和租后管理工作的监督。任何单位和个人有权对违反本管理办法规定的行为进行检举和投诉。有关部门应当及时受理监督举报，并向社会公开处理结果。

### 第三十二条 工作人员责任追究

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规严肃追究相关单位和人员责任。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

## 第八章 附则

### 第三十三条 具体应用问题的解释

本区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面向社会的租赁住房运营管理可参照本管理办法。

### 第三十四条 实施日期

本管理办法自 2022 年 2 月 17 日起实施，有效期至 2027 年 2 月 16 日止。

---

抄送：区委各部门，区人大常委会，区政协，区监察委，区法院，

区检察院，各人民团体，区直属公司，部分在奉市属单位。

---

上海市奉贤区人民政府办公室

2022年1月17日印发

---

上海市奉贤区人民政府公报