

# 上海市长宁区住房保障和房屋管理局

长房管规〔2021〕1号

---

## 关于印发《长宁区区筹公共租赁住房管理办法》 的通知

《长宁区区筹公共租赁住房管理办法》已经区房管局第32次党组会讨论通过，并报区政府第183次常务会议审议通过，现予印发。

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

2021年9月29日

---

长宁区住房保障和房屋管理局

2021年9月30日印发

---

# 长宁区区筹公共租赁住房管理办法

## 第一章 总 则

### 第一条（目的和依据）

为了加强本区区筹公共租赁住房管理，根据《上海市发展公共租赁住房的实施意见》（沪房规范〔2021〕5号），结合长宁区实际，制定本管理办法。

### 第二条（适用范围）

本管理办法适用于本区由市、区财政与企业共同建设筹措区筹公共租赁住房的准入资格申请与审核、轮候租赁及租后管理等工作。

### 第三条（职责分工）

长宁区住房保障和房屋管理局（以下简称“区房管局”）是本区公共租赁住房工作的行政主管部门。长宁区住房保障事务中心（以下简称“区住房保障中心”）是本区公共租赁住房的住房保障机构，负责对申请区筹公共租赁住房准入资格的审核、指导和监督工作，并委托上海长宁公共租赁住房运营有限公司（以下简称“长宁公租房公司”）负责申请受理和审核的具体工作。长宁公租房公司是本区公共租赁住房的运营机构，负责公共租赁住房投资、建设筹措、供应和租赁管理工作。

## 第二章 申请和审核

### 第四条（供应对象）

本区区筹公共租赁住房供应对象为注册或登记在本区机关企事业单位、社会组织等单位职工、引进人才及本区常住户口的人员。

为区域经济、社会事业发展等作出特殊贡献的重点产业、重点企业、重点领域的企事业单位、社会组织及职工可优先供应。

### 第五条（申请主体）

申请分为单位集中申请和职工（职工家庭）申请二种方式：

(一) 单位集中申请的，由单位统一办理申报等事项，并承担相应义务。拟安排入住的本单位职工（职工家庭）应作为单身申请人或家庭提出申请。

(二) 单身人士或者家庭可以申请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。

### **第六条（申请条件）**

申请本区区筹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) 具有本区常住户口（不含本市公共户口），与本市单位签订一年以上（含一年）劳动或工作合同，同时依法缴纳各项社会保险金；

(二) 具有本市常住户口（含本市公共户口），与本区单位签订一年以上（含一年）劳动合同，同时依法缴纳各项社会保险金；

(三) 持有有效期内《上海市居住证》，与本区单位签订一年以上（含一年）劳动合同，同时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、申请家庭主申请人应同时满足以下条件：

(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、市筹及其他区筹公共租赁住房等住房保障政策。

视各项目实际情况，申请条件在项目供应方案中明确。

### **第七条（供应标准）**

本区区筹公共租赁住房应遵循以下供应标准：

(一) 单身人士可承租一套一居室；

(二) 家庭可承租一套一居室或二居室；

(三) 单位承租的，承租一居室，可安排一名单身人士或一个家庭入住。承租二居室以上（含二居室），可安排一个家庭入住或拆套安排入住；

(四) 为支持本区公共服务，解决一线职工阶段性住房困难。相关供应房源相对集中布局，通过成套住房拆套使用、非居住房屋改建宿舍等方式，进行简易装修，并由单位整体租赁。人均使用面积和居住人数按国家和本市相关规定执行，其中按宿舍标准新建、改建的，人均使用面积不低于4平方米；成套住房拆套使用的，人均使用面积不低于5平方米，且每个房间居住人数不超过2人（有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外）。

拆套安排入住的，须符合《上海市居住房屋租赁管理办法》的相关规定。

视各项目实际情况，供应标准在项目供应方案中明确。

#### **第八条（项目供应方案）**

长宁公租房公司应按本管理办法之规定，结合本区区筹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，报区房管局备案后向社会公布，并根据项目供应方案制定申请审核、选房签约、入住规则后向社会公布。

#### **第九条（申请方式）**

申请人应当在规定的申请受理期内填写准入资格申请表，并向长宁公租房公司受理窗口提交其他相关申请材料。单位集中申请时，应提交单位申请材料和本单位单身申请人或家庭申请人的申请材料。

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”规定流程在网上提交；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。

#### **第十条（受理审核）**

长宁公租房公司正式受理后，根据本区区筹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。

经核查认定符合申请条件的，由区住房保障中心出具准入资格确认书。认定不符合申请条件的，出具审核未通过的书面意见。

区住房保障中心定期开展监督检查。

### **第三章 选房和轮候**

#### **第十一条（房源信息发布）**

长宁公租房公司根据本区区筹公共租赁住房房源项目情况，向社会公布当前可租的房源室号、户型、面积、租金价格等信息，并根据配租情况及时更新调整。

#### **第十二条（选房）**

取得准入资格确认书的申请人，由长宁公租房公司组织安排选房工作。

#### **第十三条（轮候）**

选房未成功的申请人，在准入资格确认书有效期内可参加新一轮的选房。

#### **第十四条（建立租赁关系）**

申请人在选定房源后的规定时间内至长宁公租房公司指定地点办理签约与入住手续，逾期未办理视作自动放弃，一年内不得再次申请区筹公共租赁住房房源。

### **第四章 租后管理**

#### **第十五条（租赁合同管理）**

承租人与长宁公租房公司签订租赁合同，并根据《上海市居住房屋租赁管理办法》的相关规定备案。租赁合同期限一般为两年，合同期满后承租人仍需租赁的，应重新进行资格审核，符合条件的可续租，总年限累计不超过六年。单位集体租赁的，出租单位应与用人单位签订租赁合同。承租人对公共租赁住房不享有收益权、处分权和继承权，并不得擅自转让使用权。

#### **第十六条（租金和其他费用）**

本区区筹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，租金价格报区房管局备案，并向社会公布。签订租赁合同的租金按当年向社会公布的租金价格执行，在合同期内不作调整。

承租人按照租赁合同约定的支付方式按时向长宁公租房公司缴纳租金，在租赁期间产生的水、电、燃气、有线电视等费用由承租人承担。

### **第十七条（续租）**

租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满 3 个月前向长宁公租房公司提出书面续租申请。长宁公租房公司根据其租赁合同履行和租金缴纳情况出具审核意见表，由承租人按照所申请项目审核的相关规定向长宁公租房公司受理窗口提出申请，经核查认定符合申请条件的，由区住房保障中心出具准入资格确认书，长宁公租房公司凭新出具的准入资格确认书与原承租人签订续租合同。未按规定提出续租申请的承租人，则视为承租人放弃续租，租赁关系到期自动终止租赁期满应当腾退公共租赁住房。

### **第十八条（过渡期申请）**

根据项目实际情况，设置有租赁过渡期的，过渡期申请条件及期限在项目供应方案中明确。

### **第十九条（退出管理）**

租赁期内，承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房，并按租赁合同约定的方式向长宁公租房公司提交书面退租申请：

- （一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的；
- （二）获得其他住房或保障性住房，且超过本管理办法第六条规定的人均住房建筑面积标准的；
- （三）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；
- （四）法律、法规、规章规定的其他情况。

租赁期间，承租人有下列情形之一的，长宁公租房公司有权终止租赁合同，并限期收回承租的公共租赁住房：

（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）擅自转借、转租、调换承租的公共租赁住房；

（四）擅自改变所承租的公共租赁住房用途；

（五）擅自改变或恶意损坏承租公共租赁住房房屋外貌、原有结构、装饰装修现状；

（六）承租人无正当理由连续6个月以上未实际居所承租的公共租赁住房；

（七）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；

（八）法律、法规、规章禁止的其他行为。

承租人不再符合租住资格，但拒不腾退住房的，可向人民法院提起诉讼并申请强制执行。

## **第二十条（腾退和违约责任）**

租赁期限届满，承租人应腾退房屋。未按期腾退房屋的，长宁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。

## **第五章 虚假申报的处理**

### **第二十一条（如实申报的义务）**

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；所在单位为单身申请人（申请家庭）出具证明材料的，应当对证明材料的真实性负责。

## **第二十二条（虚假申报的处理）**

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，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，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市、区社会信用管理相关规定提供公共信用信息服务平台。

## **第六章 物业管理**

### **第二十三条（物业管理范围）**

长宁公租房公司或其选聘的物业服务机构根据合同约定对区筹公共租赁住房进行管理，负责日常管理、秩序维护、保洁、公共设施设备维修养护等工作。

## **第七章 附 则**

### **第二十四条（实施日期）**

本管理办法自2021年11月1日起施行，有效期至2026年10月31日为止。