

文字解读：《长宁区区筹公共租赁住房管理办法》

一、申请长宁区区筹公共租赁住房需要什么条件？

答：单身申请人或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）劳动或劳动合同，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。

单身申请人或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。

二、长宁区区筹公共租赁住房的供应标准是什么？

答：单身可承租一套一居室；**家庭**可承租一套一居室或二居室；**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。

成套住房拆套使用、非居住房屋改建宿舍等方式的，需由单位整体租赁，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）。

三、如何订立租赁合同？

答：合同签订与备案：承租人与长宁公租房公司签订租赁合同，根据《上海市居住房屋租赁管理办法》的相关规定备案。

合同期限：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。

单位租赁：单位集体租赁的，出租单位应与用人单位签订租赁合同。

四、公共租赁住房的租金和费用如何？

答：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。

五、如何续租公共租赁住房？

书面申请：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。

准入资格确认：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，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。

续签合同：凭新出具的准入资格确认书与原承租人签订续租合同。

六、如何退租公共租赁住房？

答：（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，且超过人均住房建筑面积 15 平方米标准的。

（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。

七、什么情况下需退回公共租赁住房？

答：（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 个月以上未实际居住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。

八、本管理办法的文件有效期为何？

答：自 2021 年 11 月 1 日起施行，至 2026 年 10 月 31 日为止。