

九江市公共租赁住房管理办法

2020年9月17日经市政府同意，现予发布实施。

第一章 总则

第一条为加强我市公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营及使用，明确工作职责，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕11号）、《公共租赁住房运行管理标准（JGJ/T 433—2018）》《江西省人民政府办公厅关于进一步推进保障性住房建设管理工作的意见》（赣府厅发〔2013〕11号）、《江西省居民家庭经济状况核对办法》（赣府厅发〔2014〕61号）、《关于进一步加强公共租赁住房管理工作的意见》（赣建保〔2016〕1号）等规章、政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条本市行政区域内公共租赁住房资格申请、审核、分配以及公共租赁住房建成交付后的租赁管理、出售管理、动态监管及物业服务、房屋维修等相关工作，适用本办法。

本办法所称公共租赁住房是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房。

第三条公共租赁住房应充分考虑群众就业、就医、就学、出行等需要，尽可能设置在城市居民聚集区、商品住房毗邻区、工商产业聚集周边区和主要交通干道沿线区。新增公共租赁住房按照“布局合理、设计科学、质量可靠、配套完善”的原则，通过新建、改建、配建、收购和长期租赁等方式多渠道筹集。

积极探索公共租赁住房租赁补贴制度，鼓励和支持符合公共租赁住房保障条件家庭通过市场租赁方式解决住房问题，满足其多样化的居住需求。

第四条公共租赁住房建设规划和年度计划由市住房和城乡建设部门会同市发改、自然资源、财政等部门，结合我市经济发展状况、城市总体规划、土地利用规划、产业政策、人口状况以及公共租赁住房的需求情况编制，报市政府批准后实施。

第五条市住房和城乡建设主管部门负责全市公共租赁住房管理相关政策的制订，对全市公共租赁住房管理工作进行指导和监督。

民政部门负责住房保障对象收入核对以及优先保障对象的资格认定。

发展改革、财政、审计、自然资源、公安、人社、市场监督管理等部门按照各自职责，共同做好公共租赁住房管理相关工作。

市住房保障管理部门和各区住房和城乡建设（住房保障）主管部门按照各自职责具体负责中心城区公共租赁住房管理工作。各县（市）住房和城乡建设（住房保障）主管部门具体负责本行政区域内公共租赁住房管理工作。

街道办事处（乡镇人民政府）、社区负责本行政区域内居民申请公共租赁住房的受理、初审等工作，协助做好住房保障对象动态监管工作。



各公共租赁住房管理单位负责具体组织实施其经营管理范围内的公共租赁住房管理工作。

第二章 申请与审核

第六条申请租住公共租赁住房的对象必须具备以下条件：

- （一）在本地无住房或者住房面积低于规定标准；
- （二）收入低于规定标准。
- （三）申请人为外来务工人员的，在本地稳定就业达到规定年限。

具体准入条件由市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门合理确定，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施，并及时进行动态调整。

对符合条件的包括户籍在乡镇的所有城镇特困人员、城镇最低生活保障对象和支出型贫困低收入家庭实行“应保尽保”。对符合条件的残疾人员、优抚对象、计划生育特困家庭、退役军人、消防救援人员等对象实行优先保障。

第七条申请公共租赁住房应以家庭为单位。申请家庭须自主选择一名家庭成员作为主申请人，主申请人配偶、未成年子女或与主申请人具有法定赡养、抚养、扶养关系的其他家庭成员为共同申请人。未婚、离异、丧偶等具有完全民事行为能力的单身人员可个人申请公共租赁住房。

各地可结合本地实际，积极探索单位统一申请公共租赁住房的分配方式。

第八条公共租赁住房分配，坚持公平、公正、公开原则，按申请、受理、审核、公示、确定资格、选房登记、摇号分配的程序进行。

（一）申请。公共租赁住房申请人应如实填报家庭成员、住房、收入等情况，并签署承诺书和居民家庭经济状况核对授权书，对其所提供材料的真实性负责，并书面同意相关部门调查核实其申报信息。各地要进一步拓宽申请渠道，通过基层窗口、网络平台推行常态化申请，方便群众。

（二）受理。根据当地规定，将申请材料提交社区正式受理。受理时应当查验申请主体、申请材料，并签署受理意见，出具受理凭证。

（三）审核。由市、县（区）、街道（乡镇）按照公共租赁住房准入条件分别对申请材料进行审核，并提交审核意见。各地要进一步健全住房保障、民政、人社（社会保障）、公安（户籍和车管）、自然资源（不动产登记）、市场监督管理（工商营业执照）、税务、金融（银行、保险、证券）、住房公积金管理等部门及区政府（管委会）、街道（乡镇）、社区协作配合的联审联批制度，提高审核工作效率和准确率，及时完成信息核查并将核查结果予以反馈。

（四）公示。将审查结果按规定进行公示，公示期不少于7日，对有异议者由住房和城乡建设（住房保障）主管部门牵头会同有关部门调查核实。

（五）确定资格。公示期内无异议或异议不成立的，即取得住房保障资格，资格有效期三年。

（六）选房登记。住房保障对象在资格有效期内，对住房和城乡建设（住房保障）主管部门公布的待分配房源在意向登记时限内进行选房意向登记。



（七）摇号分配。在公证、监督等程序齐全，确保公正、公平、公开透明的前提下，住房和城乡建设（住房保障）主管部门采取现场影音录像留存，分配中签结果及时对外公布的方式组织摇号分配。摇号分配未中签的住房保障对象在资格有效期内可直接参加下一批次公共租赁住房摇号配租，直至中签。

第三章 租赁管理

第九条公共租赁住房竣工交付前应进行分户验收，建设单位应按要求及时向公共租赁住房管理单位移交项目建设、保修、产权登记等有关资料，并做好小区共用部位、共用设施设备的承接查验工作，签订公共租赁住房移交协议书。

第十条公共租赁住房管理单位应在公共租赁住房小区内设立管理服务站，并配备专门的管理人员，负责进行租赁管理、房屋及共用部位和共用设施设备的维修管理、开展动态清退、监督指导物业服务、协调解决小区居民反映的问题等日常工作。

第十一条公共租赁住房租金标准，由市、县（区）发展改革（物价）、财政、国资、住房和城乡建设（住房保障）主管部门结合市场租金水平、建设投资成本、维修管理支出、房屋类别及所处地段等综合因素测算，报当地人民政府批准后公布实施，并及时进行动态调整。

第十二条公共租赁住房中签对象办理入住手续时，应对中签房屋进行核验，并与公共租赁住房管理单位签订租赁合同。签订合同时，双方可以就保证金的缴纳和退还有关事宜在合同加以约定，以保证合同的正常履行。合同签订后，公共租赁住房管理单位应当在 30 日内将合同报市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门备案。

第十三条住房保障对象遵照安全、方便、互谅互让原则居住和使用房屋，自觉遵守公共租赁住房管理规定和合同约定使用承租房屋，不得转借、出租或者闲置，按时缴纳房屋租金，自行负担承租期间发生的费用并妥善处理通行、排水、采光、通风、环境保护、房屋维修、使用共用设施等方面的问题，不得破坏房屋主体结构和室内外设施设备，也不得对相邻房屋的正常使用造成妨碍。对于已装修的公共租赁住房，在未经公共租赁住房管理单位许可之前，不得以任何理由破坏原有装修进行再次装修。

第十四条住房保障对象之间自愿且有正当理由，可向市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门提出互换申请。具体互换条件、程序由市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门确定并公布实施。

住房保障对象完成互换后，公共租赁住房管理单位应与其重新签订租赁合同，合同期限为原房屋租赁期限。

第十五条公共租赁住房租赁合同期限不超过 5 年。合同期满，住房保障对象应当退出住房。住房保障对象需要续租的，应在合同期满 3 个月前向市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门提出续租申请。

市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门应当会同有关部门对申请人是否符合住房保障条件进行审核。经审核仍然符合住房保障条件的，公共租赁住房管理单位可与其重新签定租赁合同予以续租。



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，公共租赁住房管理单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第十六条住房保障对象租赁期满不再续租或在承租期间自愿退出公共租赁住房的，应即时结清租金、物业服务费、水费、电费、燃气费、电话费、有线电视收视费等应由个人承担的费用后，向市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门提出书面申请，办理退出手续并腾退房屋。房屋租金自腾退住房的次月起停收。

第十七条市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门应当健全公共租赁住房资产档案管理制度，建立公共租赁住房管理信息系统，并按住房保障对象“一户一档”、住房保障房源“一套一档”要求完善纸质档案和电子档案收集、管理及利用工作，保证档案数据完整、准确；根据变动情况，及时变更住房保障档案资料，实现公共租赁住房档案的有效管理。

第四章 出售管理

第十八条由市、县（区）人民政府投资建设的公共租赁住房，可遵循“租售结合、自愿购买、产权分类、区别定价、同步实施、统一管理”的原则，出售有限产权或完全产权。

企事业单位等社会投资主体建设的公共租赁住房原则上不得作为出售房源，如确需出售应按照规定提请当地政府批准。

第十九条符合公共租赁住房申请条件并已承租，且无违规违约行为的住房保障对象可申请购买其承租的公共租赁住房，既可购买有限产权，也可直接购买完全产权。购买公共租赁住房完全产权后，不得再次申请公共租赁住房。

具体出售及付款方式由市、县（区）人民政府以便民为原则结合当地实际制定。

第二十条公共租赁住房出售价格由市、县（区）发展改革（物价）、住房和城乡建设（住房保障）、国资部门共同核定提出意见，核定过程中可参考财政、审计对相关项目的评审和审核结论。最终结果报市、县（区）人民政府批准后向社会公布，并及时进行动态调整。

第二十一条取得公共租赁住房有限产权，可以自住、依法继承或抵押，但不得进行转让、赠予、出租、转借，也不得擅自改变住房用途。如购买人因经济和住房条件变化，超出当地规定的保障标准，或因特殊原因需要转让的，由市、县（区）政府按原销售价格加同期银行存款活期利息回购，并补交租住期间有限产权减免的租金。取得公共租赁住房完全产权后，原公租房保障功能即行消失，其管理、权属登记、交易等均按普通商品住房有关规定执行。取得公共租赁住房完全产权的税费按国家有关规定执行。

第二十二条出售公共租赁住房回收的资金一律进入同级财政保障性住房资金专户，专项用于偿还银行贷款等因公共租赁住房建设而形成的债务和公共租赁住房新建、管理、发放租赁补贴等。

第二十三条通过单位统一申请方式承租公共租赁住房的职工家庭，也可申请购买其承租的公共租赁住房，但只可购买公共租赁住房完全产权，并一次性付清全款。

第五章 动态监管



第二十四条住房保障资格实行动态管理。各地应建立并实施保障对象自行申报、主管部门和社区、街道核查、群众举报查实的常态化公共租赁住房动态监管和退出核查机制。

第二十五条住房保障对象人口及住房等情况发生变化，应在发生变化后 30 日内向所在地街道（乡、镇）如实申报情况。所在地街道（乡、镇）应当对申报情况进行核实，并将核实情况报送市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门。

住房保障对象未在规定期限内进行家庭状况申报的，将视为不再符合住房保障条件，市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门自发生变化的第二个月起，按同一公共租赁住房小区租金标准 2 倍计收租金。

第二十六条住房和城乡建设（住房保障）主管部门应定期会同有关部门开展住房保障对象家庭人口及住房情况动态核查。民政部门应定期会同有关部门对住房保障对象家庭收入及资产情况进行复核，根据《江西省居民家庭经济核对操作规程》依法依规出具家庭经济状况核对报告，并向住房和城乡建设（住房保障）主管部门反馈。

住房和城乡建设（住房保障）主管部门对民政部门反馈的核对信息必须严格遵循居民家庭经济状况核对的操作规程和保密要求，确保居民家庭经济状况信息安全。

第二十七条市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门应根据多部门动态核查结果及民政部门认定的家庭经济状况等情况，认定住房保障对象是否继续符合住房保障条件。

认定仍符合住房保障条件的，可继续享受住房保障。

认定不再符合公租房保障条件的，取消住房保障资格。已承租入住对象，由公共租赁住房管理单位限期 15 日腾退其租住的公共租赁住房，或经市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门同意，由其通过补缴公共租赁住房完全产权有关价款，取得公租房完全产权的方式退出。

暂时无法腾退的，给予 3 个月的过渡期，过渡期内按同一公共租赁住房小区租金标准 2 倍计租。过渡期满，仍不腾退公共租赁住房的，申请人民法院强制退出，并按照合同约定依法追究其违约责任。

第二十八条住房保障对象有下列情况之一的，市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门可要求公共租赁住房管理单位直接解除租赁合同，收回公共租赁住房，五年内不得再次申请公共租赁住房：

（一）采用虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入以及住房等欺骗方式取得住房保障资格的。

（二）擅自将所承租的公共租赁住房转租、转借或者改变用途的。

（三）连续 6 个月以上未在所承租的公共租赁住房居住，且未向市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门说明正当理由并备案的。

（四）累计 6 个月以上未缴纳公共租赁住房租金，且未向市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门说明正当理由并备案的。



（五）损毁、破坏公共租赁住房，擅自改变房屋结构和配套设施，或者不当使用、违规再次装修造成重大毁损的。

蓄意骗取承租资格、擅自转租转借改变用途、以及损毁、破坏及其他违法违规使用公共租赁住房的，须按同一公共租赁住房小区租金标准 2 倍补缴租金。造成损坏的，依法承担赔偿责任。

第二十九条根据本办法第二十八条收回公共租赁住房的，公共租赁住房管理单位应向住房保障对象出具书面通知。住房保障对象应当在收到书面通知 15 日内腾退所租住的公共租赁住房。暂时无法腾退的，经公共租赁住房管理单位同意，可给予 3 个月的过渡期，过渡期内按同一公共租赁住房小区租金标准 2 倍计租。过渡期满仍拒不腾退的，公共租赁住房管理单位可向人民法院提起诉讼，要求住房保障对象腾退公共租赁住房。

第三十条公共租赁住房管理单位应将腾退的公共租赁住房报市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门备案，重新纳入分配范围，不得私自处置，更不得挪作他用。

第三十一条公共租赁住房管理单位应定期或不定期开展住房保障对象入户核查，及时掌握入住家庭成员变化、房屋使用、室内设备设施完好等情况，对发现的违反规定或合同约定使用房屋行为应及时制止，对拒不纠正的应及时上报市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门予以查处，同时做好核查记录，归入住房保障对象档案。对有违规使用房屋不良记录的住房保障对象，可根据情况适当增加入户核查次数。

第三十二条市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门应设立举报信箱、公布举报电话，接受群众投诉、举报，并做好举报信息汇总登记、调查及处理工作。

第六章 物业服务与维修管理

第三十三条公共租赁住房管理单位可自行组建，也可通过公开招投标、邀请招标、定向委托等方式委托物业服务企业对公共租赁住房小区实施物业服务。同一物业管理区域，原则上由一家物业服务企业实施物业服务。

改建、配建、收购、租赁等方式筹集的非集中建设公共租赁住房，应与本物业管理区域内的其他物业委托同一家物业服务企业实施管理。

第三十四条公共租赁住房管理单位应与物业服务企业签订物业服务合同，并报市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门备案。

第三十五条公共租赁住房物业服务费标准，通过招标、协商等方式确定，但不得高于政府指导价，并由公共租赁住房管理单位与物业服务企业根据项目规模、物业服务内容及其服务质量等因素在委托合同中明确约定。

住房保障对象在完成公共租赁住房完全产权购买前，可根据政府确定的公共租赁住房小区物业服务收费优惠比例，享受适当的物业服务费优惠。购买完全产权后，应按物业服务合同约定的收费标准全额缴交。相关物业服务费优惠比例也应在委托合同中予以明确约定。



第三十六条受托的公共租赁住房小区物业服务企业，除按照物业服务合同履行相关职责外，应当做好以下工作：

（一）协助开展日常巡查，催缴租金，核实处理有关投诉、举报，登记住房保障对象的入住、使用等情况。

（二）配合进行住户定期走访，入户检查，收集住户的意见和建议，及时了解住房保障对象的家庭成员变化及收入、住房变化情况，并协助办理住房保障对象的入住、互换、家庭信息变更、退出等相关手续，协助建立住房保障对象档案。（三）配合做好住房保障政策宣传，引导住房保障对象合理使用房屋，维护小区秩序。

第三十七条市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门应加强对公共租赁住房小区物业服务的指导监督，对公共租赁住房小区物业实行服务评价考核机制，并建立和完善科学有效的公共租赁住房物业服务监管体系和考核制度。

市、县（区）住房和城乡建设（住房保障）主管部门可实行以奖代补机制，按不超过该小区给予住房保障对象在完全产权购买前物业费优惠的额度作为奖励性补贴，根据年度评价考核结果予以发放。物业服务奖励资金经市、县（区）财政部门核定后，报同级政府批准，从上缴国库的公共租赁住房租金中列支。

物业服务合同期限届满前，公共租赁住房管理单位应在住房和城乡建设（住房保障）主管部门指导监督下，对物业服务企业的合同履行情况进行考核，并组织该小区入住群众代表对其服务情况进行评价，作为综合确定是否续聘的条件。

第三十八条住房保障对象要妥善使用公共租赁住房的各种设施设备并合理维护，造成损失，依法承担赔偿责任。

第三十九条公共租赁住房质量保修期满后，公共租赁住房出售前，室外共用部位及共用设施设备的大修、更新、改造及室内除易损物品外专有部分的维修由公共租赁住房管理单位负责；公共租赁住房出售后，上述室内专有部分的维修养护由购房人自行承担，室外共用部位、共用设施设备的维修养护费用，按购房人与公共租赁住房管理单位产权面积占建筑总面积的比例分担。

公共租赁住房的维修养护费用，应当由公共租赁住房管理单位承担的部分，由市、县（区）住房和城乡建设主管部门核定，同级财政部门按规定从公共租赁住房租金收入中予以解决；由住房保障对象或购房人承担的部分，按规定自行负担或从其缴纳的房屋维修基金中支出。

第七章 监督保障

第四十条各级住房和城乡建设（住房保障）主管部门应当与当地政府（管委会）、公安（治安）、金融监管、银行等部门和单位建立联席制度，加大对物业服务企业、住房保障对象违法违规行为的联合惩戒。

第四十一条任何组织和个人对违反本办法的行为都有权进行举报、投诉。住房和城乡建设（住房保障）主管部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第四十二条政府相关部门工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由同级纪检监察机关依法依规追究其责任；构成犯罪的，移交司法机关处理。



第八章附则

第四十三条各工业园区管委会或所属企业组织筹集运营的公共租赁住房管理可结合实际，参照本办法执行。

第四十四条本办法自公布之日起三十日后施行，有效期五年。