**目 录**

**第一部分 总则和基本规定**

第一章 总则 1第二章 基本规定 2-3

**第二部分 公共租赁住房申请和审核**

第三章 实物配租对象、申请条件 3-6

第四章 租赁补贴对象、申请条件 7-8

第五章 申请实物配租提交材料 8-10

第六章 申请租赁补贴提交材料 10-12

第七章 实物配租和租赁补贴申请程序 12-16

**第三部分 公共租赁住房实物房源配租和租赁补贴发放**

第八章 实物房源配租 16-17

第九章 租赁补贴发放 17-19

**第四部分 公共租赁住房后期管理**

第十章 后期管理职责及责任分工 19-21

第十一章 实物配租合同管理 21-24

第十二章 租赁补贴合同管理 25-26

第十三章 实物房源运营管理 26-27

第十四章 实物房源租金和维护管理 27-32

第十五章 退出管理 32-36

第十六章 档案管理 36-38

**第五部分 其 他**

第十七章 附则 38-39

南昌市公共租赁住房管理办法

（征求意见稿）

1. **分 总则和基本规定**

**第一章 总 则**

第一条 为规范公共租赁住房的运行管理工作，提高公共租赁住房的使用效率，实现公共租赁住房可持续运行和管理，根据国家、省相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市各区公共租赁住房实物配租、租赁补贴、后期管理等工作，适用本办法。

第三条 本市住房保障方式分为公共租赁住房实物配租和租赁补贴两种。

第四条 市住房保障部门负责制订全市公共租赁住房实物配租和租赁补贴政策，协调、指导和督促各区住房保障部门开展公共租赁住房实物配租、租赁补贴及后期管理工作。

区住房保障部门负责实施本辖区公共租赁住房实物配租、租赁补贴和后期管理等具体工作。

市民政部门负责对居民家庭经济状况核查，出具居民家庭经济状况核查报告。

市不动产登记部门负责房屋登记信息核查。

财政、人社、发展改革、市场监管、公安（交管）、教育、卫健委、税务、受委托的运营服务单位等部门按照各自职责，做好公共租赁住房实物配租、租赁补贴和后期管理等相关工作。

**第二章 基本规定**

第五条 公共租赁住房实物房源管理应包括申请、审核、配租、合同管理、房屋管理、租金和维护管理、退出管理、档案管理等阶段。

公共租赁住房租赁补贴管理包括申请、审核、补贴发放、合同管理、退出管理、档案管理等阶段。

第六条 申请公共租赁住房政策的家庭，须在家庭成员中确定（自行委托确定）一名年满十八周岁、具有完全民事行为能力的申请人，作为本家庭办理公共租赁住房申请、复核、配租、签订合同的主要责任代表，该申请人称为主申请人，其他申请家庭成员称为共同申请人。办理换房和退出事项原则上应由主申请人与共同申请人共同完成，主申请人在承租实物房源阶段可称为主承租人。

第七条 申请公共租赁住房政策的家庭应在其他地方未重复享受住房保障政策。

第八条 公共租赁住房管理应遵循下列原则：

1. 公共租赁住房管理应遵循属地化管理原则。住房保障资格由主申请人户籍所在区负责进行管理；住房保障房源由实物房源（含非住宅）所在区负责进行管理。

（二）公共租赁住房管理应秉承公开、公平、公正、诚实守信原则。

（三）公共租赁住房应采用绿色、安全、节能、环保的运行维护措施。

（四）政府筹集的公共租赁住房项目应办理整体产权，产权登记为市政府指定部门，不动产权证书上应注明权利性质为“公共租赁住房”字样，附记“未经市政府批准，不得分割登记，不得转让”。

（五）政府对享受住房保障政策人员的各种获得房产、车辆登记等行为应予以资格限制。

（六）公共租赁住房管理应畅通投诉监督渠道，接受社会监督。

**第二部分 公共租赁住房申请和审核**

**第三章 实物配租对象、申请条件**

第九条 政府筹集的公共租赁住房，主要面向本市城镇中低收入住房困难家庭和符合规定的外来务工人员、新就业职工、青年教师、青年医生、航空产业人才、消防救援人员、环卫工人、公交司机等配租。

开发园区、工业园区筹集的公共租赁住房，主要面向符合规定的外来务工人员、新就业职工等配租。

企事业单位等社会主体筹集的公共租赁住房，主要面向本单位符合住房保障条件的职工配租。

第十条 本市城镇户籍居民和外来务工人员申请公共租赁住房实物配租，应当以家庭为单位。

家庭成员包括主申请人、配偶、未成年子女；未婚的成年子女，可以由申请家庭决定是否将其作为共同申请人。

已婚的、离异或丧偶的成年子女，须单独作为一个家庭。未婚的成年子女可以单独作为一个家庭；申请实物配租的，男性需年满25周岁、女性需年满23周岁。

第十一条 申请政府筹集的公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）申请人为本市城镇户籍家庭的，应当至少1名家庭成员取得本市城镇户籍且年满18周岁；

申请人为外来务工人员的，应当持《居住证》（自申请之日起往前计算）连续满3年，有稳定工作且在本市连续缴纳6个月以上城镇社会保险；

1. 家庭人均年收入低于本市城镇人均可支配收入一定比例，具体年收入标准及比例由市政府确定，并动态调整，向社会公布；

（三）家庭人均住房建筑面积不超过15平方米（家庭住房包括自有住房、租住的公房等）；

（四）申请人及家庭成员名下无商业用房、写字楼等非住宅和机动车（二轮摩托车、三轮摩托车和残疾人代步车除外），无工商注册信息；

（五）未享受国家的公共租赁住房实物配租政策和经济适用住房（含已上市的经济适用住房和已退回经济适用住房补贴款）政策，未享受本市的保障性租赁住房政策。

第十二条 申请开发园区、工业园区筹集的面向本区外来务工人员、新就业职工的公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）取得本市户籍或居住证；

（二）已签订用工合同且缴纳了本市的城镇社会保险；

（三）在本市中心城区、新建区、南昌县、进贤县、安义县无房；

（四）家庭人均年收入低于本市城镇人均可支配收入一定比例，具体年收入标准及比例由市政府确定，并动态调整，向社会公布；

第十三条 申请企事业单位等社会主体筹集的公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）申请对象为本单位的职工，包括在编在岗人员、聘用人员、离退休人员,以及其他与用人单位有合法有效劳动关系的人员；

（二）申请对象及共同申请的家庭成员的家庭人均住房建筑面积不超过20平方米；

（三）申请对象家庭人均年收入低于本市城镇人均可支配收入2.5系数以下。其中，申请公租房租金减免政策的，需进行家庭经济状况核查；未申请公租房租金减免政策的，可不进行家庭经济状况核查。

第十四条 开发园区、工业园区自筹资金建设，面向外来务工人员、新就业职工出租的公共租赁住房，房源可由其自行调配。

开发园区、工业园区可根据本园区外来务工人员、新就业职工对公共租赁住房需求，向市住房保障部门申请将市级的公共租赁住房划拨一定数量用于保障外来务工人员、新就业职工。市住房保障部门在统筹考虑开发园区、工业园区建设规模、本市居民对公共租赁住房需求等因素后，可以划拨一定数量公共租赁住房用于保障外来务工人员、新就业职工。

第十五条 开发园区、工业园区内由政府筹集的公共租赁住房在满足本辖区低收入住房困难家庭的需求情况下，可集中配租（以下简称“团租”）给驻区单位集体，优先面向环卫、公交等其他住房困难面广的行业集体团租，由区住房保障部门与单位集体法人签署团租协议。

企事业单位等社会主体筹集的公共租赁住房建设单位可按照公租房分类处置和盘活审批流程规定，将富余的公租房房源报市政府同意、上报省政府审批后，对富余的公租房房源进行盘活处置，即转为租赁住房，退出住房保障序列。

驻区单位集体、企事业单位等社会主体可参照本办法自行制定本单位的公共租赁住房（含团租房源）的申请、审核、分配和管理制度，并报区住房保障部门备案。

**第四章 租赁补贴对象、申请条件**

第十六条本市租赁补贴对象为本市城镇中符合住房保障条件的低收入住房困难家庭和符合规定的外来务工人员、新就业职工、青年教师、青年医生、航空产业人才、消防救援人员、环卫工人、公交司机等。

第十七条 本市城镇户籍居民申请公共租赁住房租赁补贴，应当以家庭为单位，家庭成员包括主申请人、配偶、未成年子女。

未婚的成年子女，可以由申请家庭决定是否将其作为共同申请人。已婚的、离异或丧偶的成年子女，须单独作为一个家庭。

本市外来务工人员申请公共租赁住房租赁补贴，应当以个人为单位进行申请。

第十八条申请公共租赁住房租赁补贴，应当符合以下条件：

（一）申请人为本市城镇户籍家庭的：

1、应当至少1名家庭成员取得本市城镇户籍且年满18周岁；

2、家庭人均年收入不超过本市城镇人均可支配收入1.0系数，具体年收入标准及比例由市政府确定，动态调整，向社会公布；

3、家庭人均住房建筑面积不超过15平方米（家庭住房包括自有住房、租住的公房等）；

4、申请人及家庭成员名下无商业用房、写字楼等非住宅和机动车（二轮摩托车、三轮摩托车和残疾人代步车除外），无工商注册信息；

5、未享受国家的公共租赁住房政策和经济适用住房（含已上市的经济适用住房和已退回经济适用住房补贴款）政策，未享受本市的保障性租赁住房政策。

（二）申请人为外来务工人员的：

1、申请人年满18周岁，持有本市中心城区《居住证》（自申请之日起往前计算）连续满三年；  
 2、在本市连续缴纳六个月以上城镇社会保险；  
 3、申请人的年收入不超过本市城镇居民人均可支配收入1.0系数，具体年收入标准及比例由市政府确定，动态调整，向社会公布；  
 4、在本市中心城区、新建区、南昌县、进贤县、安义县无房；  
 5、未享受国家的公共租赁住房政策和经济适用住房（含已上市的经济适用住房和已退回经济适用住房补贴款）政策，未享受本市的保障性租赁住房政策。

**第五章 申请实物配租提交材料**

第十九条 本市城镇户籍居民或外来务工人员申请政府筹集的公共租赁住房实物配租，应当提交以下材料：

（一）申请人合法有效的身份证明，含身份证、社保卡、军人证、护照、户口簿或居住证；

（二）主申请人及其共同申请家庭成员本人署名的关于房产（含已征收、租住的公房）、工商登记、婚姻状况等家庭成员信息真实性、合法性、有效性的书面承诺书；

（三）相关部门出具的低保证或低收入证明、特困人员证明、残疾证、优抚证明、荣誉证书、计划生育特殊困难家庭证明、参战参试、三孩出生证、申请日起前两年内的征收安置（货币补偿）协议等证件证明材料；

（四）主申请人及其共同申请家庭成员本人签署（含系统刷脸授权）的同意对其户籍、婚姻、就业、公积金、房产、机动车、生产经营、纳税等方面的基本信息以及收入和财产等经济状况进行核查的声明及授权；

（五）收入类材料，包括以下种类：

1、有稳定收入的申请人，应当提供以下材料：①从业人员收入证明；②工资收入凭证：申请当日及前六个月的银行卡（折）明细复印件（加盖单位公章）或申请当月及前六个月的工资单（条）复印件（加盖单位公章）；③基本养老保险缴费凭证复印件。

2、无稳定收入的申请人，应当提供本人收入的承诺书，在校学生可提供由所在学校出具的学生证明作为无收入证明。

3、外来务工人员应当提供含申请当月在本市连续缴纳6个月以上城镇社会保险的证明材料。

（六）申请家庭中非本市城镇户籍的家庭成员和外来务工人员，应当提供本人署名的承诺书，声明是否正在享受国家的住房保障政策，并承担相应法律责任；

（七）根据需要提供的其他证明材料。

第二十条 城镇低保家庭、分散供养的特困人员和支出型困难家庭申请公共租赁住房实物配租，应当提交本办法第十九条中第（一）——（四）、（六）、（七）项材料。

**第六章 申请租赁补贴提交材料**

第二十一条 本市城镇户籍居民或外来务工人员申请公共租赁住房租赁补贴，应当提交以下材料：

（一）申请人合法有效的身份证明，含身份证、社保卡、军人证、护照、户口簿或居住证；

（二）主申请人及其共同申请家庭成员本人署名的关于房产（含已征收、租住的公房）、工商登记、婚姻状况等家庭成员信息真实性、合法性、有效性的书面承诺书；

（三）相关部门出具的低保证或低收入证明、特困人员证明、残疾证、优抚证明、荣誉证书、计划生育特殊困难家庭证明、参战参试、三孩出生证、申请日起前两年内的征收安置（货币补偿）协议等证件证明材料；

（四）申请人与房屋出租人签订的规范的租赁合同；

（五）主申请人及其共同申请家庭成员本人签署（含系统刷脸授权）的同意对其户籍、婚姻、就业、公积金、房产、机动车、生产经营、纳税等方面的基本信息以及收入和财产等经济状况进行核查的声明及授权；

（六）收入类材料，包括以下种类：

1、有稳定收入的申请人，应当提供以下材料：①从业人员收入证明；②工资收入凭证：申请当日及前六个月的银行卡（折）明细复印件（加盖单位公章）或申请当月及前六个月的工资单（条）复印件（加盖单位公章）；③基本养老保险缴费凭证复印件。

2、无稳定收入的申请人，应当提供本人收入的承诺书，在校学生可提供由所在学校出具的学生证明作为无收入证明。

3、外来务工人员应当提供含申请当月在本市连续缴纳6个月以上城镇社会保险的证明材料。

（七）申请家庭中非本市城镇户籍的家庭成员和外来务工人员，应当提供本人署名的承诺书，声明是否正在享受国家的住房保障政策，并承担相应法律责任；

（八）根据需要提供的其他证明材料。

第二十二条 城镇低保家庭和分散供养的特困人员、支出型困难家庭申请租赁补贴，应当提交本办法第二十一条中第（一）——（五）、（七）、（八）项材料。

**第七章 实物配租和租赁补贴申请程序**

第二十三条 住房保障资格（实物配租或租赁补贴）的申请、审核、监督等工作，实行常态化管理，并按照以下程序进行：

（一）申请受理

1、申请受理分为网上申请受理和窗口协助受理两种方式。

（1）网上申请受理。申请人注册登录南昌市住房保障网上申报系统（或登录“南昌公租房”微信小程序），在线填写家庭和成员资料，并选择申请意愿后，提交申请。

申请人应当具有完全民事行为能力。若申请人系无民事行为能力或限制民事行为能力的成年人，可由其法定监护人（或委托代理人）在线代理申请。

街道办事处（乡镇政府）受理工作人员登录南昌市住房保障管理信息系统，对所辖区内的申请家庭办理线上受理。

（2）窗口协助受理。街道办事处（乡镇政府）在社区居委会（村委会）设立受理窗口，协助受理申请。本市城镇户籍申请人向户籍所在地的街道办事处（乡镇政府）受理窗口提出申请；外来务工人员向居住证所在地的街道办事处（乡镇政府）受理窗口提出申请。

申请人应当具有完全民事行为能力。若申请人系无民事行为能力或限制民事行为能力的成年人，可以由其法定监护人代理申请及签署相关文件。

纸质申请材料一式两份，申请人提供原件及复印件供受理工作人员核查。受理工作人员核查申请人及其家庭成员的各种证件原件与复印件，核查与原件相符的，在复印件上签字盖章。

2、核查资料。街道办事处（乡镇政府）应当在受理申请后的3个工作日内，对申请家庭提交的所有资料进行初步核查，并确保所有录入、扫描信息准确无误。

对提交申请材料不符合规定的，应当一次性告知并通知申请人在3个工作日内再次完善相关材料，逾期未提交视为自动放弃申请。

3、公开公示。街道办事处（乡镇政府）对申请人的有关情况进行调查，调查后将符合条件的申请人名单在社区（村）和街道办事处（乡镇政府）张榜公示3日，街道办事处（乡镇政府）有网站的应当同时在网站公示。

4、提交材料。街道办事处（乡镇政府）将受理意见、申请人名单及相关材料通过南昌市住房保障管理信息系统提交区住房保障部门。

（二）资格核查

区住房保障部门核查房产（以市不动产登记部门房屋登记信息和市住建部门房屋交易合同备案信息查询结果为准）。区住房保障部门应当在收到街道办事处（乡镇政府）提交材料后的3个工作日内，核查申请人的住房情况。

对符合住房条件的，由区住房保障门委托县级民政部门核对中心对申请人及其家庭成员经济状况进行核查。其中，低保家庭、分散供养的特困人员家庭及支出型困难家庭不需进行经济状况核查。

民政部门应当在收到居民家庭经济状况委托书后的28个工作日内，核查申请人家庭经济状况情况。

对不符合住房条件的，由区住房保障部门书面通知受理申请的街道办事处（乡镇政府），由其书面通知申请人。

（三）资格认定

1、实物配租和租赁补贴保障资格认定。区住房保障部门在收到民政部门核查报告3个工作日内综合申请人提供的材料、街道办事处（乡镇人民政府）意见及房产核查情况，对申请人的保障资格进行认定，并将符合条件的申请人名单张榜公示3日；对不符合保障条件的申请人，由区住房保障部门将未能通过保障资格认定的理由书面通知受理申请的街道办事处（乡镇政府），由其书面通知申请人。

2、异议复核。未能通过资格认定的申请人，在收到书面通知的3个工作日内，可以向原受理申请的街道办事处（乡镇政府）提出异议，由受理申请的街道办事处（乡镇政府）向区住房保障部门再次提出资格认定，区住房保障部门根据申请人情况在5个工作日内再次核查住房面积。对经济状况核查信息有异议的，由区住房保障门向县级民政部门核对中心申请异议复核并附相关经济状况核查异议有效证明材料，民政部门根据申请人情况在28个工作日内再次核查居民家庭经济状况。

经复核，不符合条件的，由区住房保障部门将复核未能通过保障资格认定的理由书面通知受理申请的街道办事处（乡镇政府），由其书面通知申请人。

异议复核仅限一次，以复核认定结果为准。

（四）材料移交。在区住房保障部门认定申请人的保障资格后，街道办事处（乡镇政府）将申请人相关纸质材料移交区住房保障部门按规定进行建档。

（五）报送公示。区住房保障部门认定申请人的保障资格后，及时在网站进行公示，并将名单及相关电子档案提交南昌市住房保障管理信息系统。市住房保障部门将区住房保障部门已认定的符合保障资格名单在南昌市住建部门网站公示3日。

公示期间，申请人申请条件发生变化，应当及时向所在区住房保障部门报告，由区住房保障部门重新审核确认其是否符合保障条件。经查实隐瞒情况的，由区住房保障部门终止其保障资格。

**第三部分 公共租赁住房实物房源配租和租赁补贴发放**

**第八章 实物房源配租**

第二十四条 政府筹集的公共租赁住房房源，可由市住房保障部门在全市统筹安排、分区配置。公共租赁住房配租可实行集中配租、日常配租或轮候配租。

公共租赁住房具体可采取抽签、摇号或综合打分等方式配租。

第二十五条 公共租赁住房分配前，区住房保障部门应当将拟分配的房源位置、户型、数量、租金标准和分配方案等向社会公布。分配后，应当将中签人名单和中签房源等信息及时向社会公示。

第二十六条 各区根据本区实际自行制定本辖区的分配工作方案，报送市住房保障部门后，自行组织实施分配。房源空置时间不得超过12个月。

第二十七条 予以优先保障的家庭应符合住房保障条件且家庭人均年收入不超过准入标准（该准入标准为市政府公布的家庭人均年收入标准）1.0系数，其中低保家庭、分散供养的特困人员和支出型困难家庭为第一优先顺序，烈属家庭、优抚对象及荣立二等功以上的复转军人、市级以上劳模、成年孤儿、二级以上（含二级）残疾家庭、计划生育特殊困难家庭、抗日战争老兵、60周岁（含）以上孤寡老人为第二优先顺序，困境儿童、消防救援人员为第三优先顺序，参战参试人员、符合条件的城镇三孩家庭、申请日起前两年内的国有土地住宅被征收家庭可进行单独分配。

二级以上（含二级）残疾和60周岁（含）以上孤寡老人，应当配租低楼层或电梯房源。

各区根据公共租赁住房实际需求，在满足优先保障家庭的需求后，可调配一定数量公共租赁住房用于改善环卫、公交等其他住房困难面广的行业职工居住条件。

**第九章 租赁补贴发放**

第二十八条 获得租赁补贴资格的，经区住房保障部门报市住房保障部门后，由市住房保障部门书面汇总有关材料，送交市财政部门发放租赁补贴。如财政资金不足，可分年度、分批次进行轮候，轮候期限原则上不超过2年。

（一）租赁补贴实行分类保障、差别补贴，即分类分层对在市场上租房居住的住房保障家庭予以差别化的租赁补贴，保障申请人基本居住需求。

（二）租赁补贴标准按照省、市确定的有关标准执行。租赁补贴家庭原则上应当租住建筑面积90平方米（含）以下的住房，户均租赁补贴面积不超过建筑面积60平方米，超出部分的租金由其自行承担。租赁补贴总额不高于承租住房的租金，租金以租赁合同载明的金额为准。

分散供养的特困人员和支出型困难家庭的补贴标准参照低保家庭的发放标准；外来务工人员的补贴标准参照我市低收入家庭的发放标准；城镇三孩家庭租赁补贴额度在对应发放标准基础上提高30%。

（三）区住房保障部门按季度向市住房保障部门书面报送当季度核定的租赁补贴家庭名单和补贴金额，并对报送的家庭名单和补贴金额的真实性、准确性、合法性负责。市住房保障部门将租赁补贴家庭名单和补贴金额汇总，并书面报送市财政部门，由市财政部门将核定的租赁补贴金额直接发放到租赁补贴家庭（或个人）提供的银行账户。

租赁补贴自南昌市住房保障管理信息系统公示后的次月开始按季度核发,每年12月25日前完成年度最后一次租赁补贴的核发。领取补贴期间申请公共租赁住房实物配租的，配租入住后停止发放租赁补贴。

（四）外来务工人员的租赁补贴于每年6月、12月发放（6月份发放1-6月租赁补贴，12月份发放7-12月租赁补贴）。每年12月25日前完成年度最后一次外来务工人员租赁补贴的核发。

（五）获得租赁补贴资格的低保家庭、分散供养的特困人员、支出型困难家庭、烈属家庭、优抚对象及荣立二等功以上的复转军人、市级以上劳模、成年孤儿、二级以上（含二级）残疾家庭、计划生育特殊困难家庭、抗日战争老兵、60周岁（含）以上孤寡老人、困境儿童、消防救援人员、城镇三孩家庭优先发放公共租赁住房租赁补贴。

（六）轮候期间，申请家庭收入、人口、住房、资产等情况发生变化的，申请人应当在家庭情况变动后30日内及时向所在区住房保障部门报告，由区住房保障部门重新审核确认其是否符合保障条件。经查实隐瞒情况的，由区住房保障部门按照规定取消资格。

**第四部分 公共租赁住房后期管理**

**第十章 后期管理职责及责任分工**

第二十九条 公共租赁住房后期管理阶段的部门职责及有关责任分工：

（一）市住房保障部门负责以下方面工作：

1、负责市级公共租赁住房运营管理相关政策的调研、牵头制定（修订）、宣传和组织教育、培训工作；

2、负责对县、区住房保障部门公共租赁住房后期运营管理进行指导、监督、协调（督办）及考核工作；

3、接受审计部门审计，并配合审计部门组织协调各县、区住房保障部门接受有关审计监督工作；

4、联合财政等有关部门对县、区住房保障部门公共租赁住房资金使用进行监督工作；

5、负责信息化管理平台建设和维护，加强县、区以及其他部门的信息共享工作；

6、受理关于公共租赁住房的政策咨询、信访投诉工作。

（二）区住房保障部门负责以下方面工作:

1、负责宣传、贯彻、执行公共租赁住房政策，具体承担对所管辖公共租赁住房的运营管理或购买服务职责。购买服务的，应负责对所委托的运营服务单位进行监督、检查和考评工作；

2、负责所辖区内公共租赁住房保障对象的年审及动态审核工作；

3、负责所辖区内公共租赁住房租金收缴及使用，租赁补贴发放等具体工作；

4、接受审计部门的审计监督及具体整改落实工作；

5、负责所辖区内公共租赁住房房源管理、合同管理、办理入住和清（腾）退工作；

6、负责所辖区内公共租赁住房规范使用的检查工作，定期或不定期组织巡查，对违规行为及时进行查处和督促整改工作；

7、负责组织所辖区内公共租赁住房维修养护、设施设备更新、智能化升级改造工作；

8、负责建立公共租赁住房房源的管理档案，掌握本辖区政府公共租赁住房资产管理信息，动态更新承租户信息等档案工作；

9、负责所辖区内公共租赁住房的政策咨询、信访投诉及信息公开等具体处理工作；

10、跨区进行保障的家庭，其主申请人户籍所在地的区住房保障部门和该公共租赁住房房源坐落地的区住房保障部门需互相协助，共同做好该套公共租赁住房运营管理有关工作。

第三十条 公共租赁住房使用安全管理职责

（一）市住房保障部门负责指导、检查和督办各县、区住房保障部门管辖的公共租赁住房使用安全管理工作。

（二）区住房保障部门对所辖区内公共租赁住房使用安全管理工作负主体责任。建立公共租赁住房使用安全管理签字背书制度，编制应急管理制度，定期或不定期巡查小区公共租赁住房使用安全情况，对发现的使用安全隐患及时予以登记和处理。

（三）公共租赁住房小区物业服务企业按照有关规定和合同约定履行公共租赁住房使用安全管理职责。建立小区或楼栋安全员制度，落实隐患排查、安全监管、安全教育、设施养护工作。

**第十一章 实物配租合同管理**

第三十一条 在确定配租对象（家庭或单位集体）及其中签房源后，区住房保障部门（或其委托的运营服务单位）应及时通知配租对象于15个工作日内签订公共租赁住房租赁合同和入住通知书。

配租对象未在规定时间内与区住房保障部门（或其委托的运营服务单位）签订公共租赁住房租赁合同的，原则上视为自动放弃配租资格，2年内不得再次申请公共租赁住房实物配租。

第三十二条 公共租赁住房租赁合同进行网上签订，统一使用省住房保障部门制订的公共租赁住房租赁合同示范文本，允许依法依规与承租人约定示范文本外的其他事项。 涉及跨区保障的家庭，公共租赁住房租赁合同须由户籍所在地住房保障部门、实物房源坐落地住房保障部门、承租人三方共同签署。

第三十三条 公共租赁住房租赁合同除按规定必须载明的事项外， 应载明住房交付日期，交付日期最长不得超过6个月；公共租赁住房租赁合同期限由双方约定，一般3年，最长不超过5年，实物配租以签订租赁合同时间为生效时间。

第三十四条 主承租人（主申请人）凭签订的公共租赁住房租赁合同和入住通知书，办理相关入住手续。

第三十五条 承租人因使用不当或者人为原因造成房屋及其附属设施、设备损坏的，应当负责修复或者承担修复的相关费用。

　　第三十六条 承租人不得对公共租赁住房进行二次装修，不得改变公共租赁住房原有内部结构和使用功能。承租人基于对房屋的合理利用所形成的固定附属物不得拆除，退出时不予补偿。

　　第三十七条 承租人应当按时足额缴纳房屋租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、网络、物业服务等费用。

第三十八条 承租人享有配租住房的使用权，不享有住房收益权和处分权，其使用权不得转让。承租人可以按照规定办理户口迁入登记或申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。

第三十九条 公共租赁住房租赁合同期满，须续租的承租人，应当提前三个月向户籍所在区住房保障部门提出续租申请，由户籍所在区住房保障部门会同有关部门对承租人资格再次进行审核。

在租赁期限内条件发生变化的家庭须在30日内重新填写申请材料进行相关资格审核。

经审核，仍然符合公共租赁住房准入条件的，区住房保障部门（或其委托的运营服务单位）应与承租人及时重新签订公共租赁住房租赁合同；不再符合公共租赁住房准入条件的，终止租赁合同，承租人应在三个月内腾退公共租赁住房。

第四十条 主承租人在租赁期限内死亡的，经由户籍所在区住房保障部门复核，承租家庭仍然符合公共租赁住房准入条件的，由承租家庭在共同承租人中确定新的主承租人与区住房保障部门（或其委托的运营服务单位）重新签订租赁合同。家庭无共同承租人的，租赁合同自动终止。

第四十一条 承租人所承租的公共租赁住房出现了安全隐患，须由具有资质的机构出具不适宜居住的危房鉴定报告，区住房保障部门（或者其委托的运营服务单位）可为承租人调剂其他公共租赁住房房源用于重新配租，在腾退期间采取租赁补贴方式对承租人予以保障。本区无公共租赁住房房源可调剂的，可根据承租人意愿选择调整为租赁补贴，并享受一次优先配租。

第四十二条 承租人经区住房保障部门或者其委托的运营服务单位审核资格后，可以在承租期内在政府提供的换房平台上相互调换公共租赁住房房源，房源调换应符合下列要求：

（一）调换双方应自主自愿、自找换房对象、无偿调换；

（二）房源调换前，双方应结清所有费用，解除原租赁合同；

（三）调换双方应签订互换协议，并重新签订租赁合同，租赁期限仍按原租赁合同执行；

（四）原则上一年内只能调换一次。

**第十二章 租赁补贴合同管理**

第四十三条 发放租赁补贴时，区住房保障部门（或其委托的运营服务单位）应当与租赁补贴申请人签订租赁补贴合同。

第四十四条 公共租赁住房租赁补贴合同应当明确下列内容：

（一）租赁补贴申请人及共同申请家庭成员的姓名、身份证号码、联系方式；

1. 租赁补贴申请人及共同申请家庭成员的自有住房（含租住公房）建筑面积；
2. 与房屋出租人签订的房屋租赁合同所标明的出租方及承租方的姓名、房屋地址、建筑面积、租金等信息；

（四）租赁补贴的发放标准、形式和期限（一般3年，最长不超过5年）；

（五）双方的权利与义务；

（六）租赁补贴期满需提前三个月续签的规定；

（七）条件发生变化应主动申报的情形；

（八）停发租赁补贴、解除合同的情形；

（九）违约责任及争议解决方式；

（十）其他约定。

第四十五条 公共租赁住房租赁补贴合同期满，需要续签的申请家庭，应当提前三个月向户籍所在区住房保障部门提出续签申请，由户籍所在区住房保障部门会同有关部门对申请家庭的资格再次进行审核。

在租赁补贴合同期限内条件发生变化的家庭须在30日内重新填写申请材料进行相关资格审核。

经审核，仍然符合公共租赁住房租赁补贴发放条件的，区住房保障部门（或其委托的运营服务单位）应与申请家庭及时重新签订租赁补贴合同；不再符合公共租赁住房租赁补贴发放条件的，终止租赁补贴合同。

**第十三章 实物房源运营管理**

第四十六条 区住房保障部门为所辖区内政府筹集的公共租赁住房运营管理的责任主体单位。

区住房保障部门可指定或公开招投标选聘具有相关资质的运营服务单位进行委托管理。区住房保障部门应与运营服务单位签订管理服务合同。

第四十七条 政府筹集的公共租赁住房小区配套建设的经营性房屋的租赁权，应通过公共交易平台或委托专业拍卖公司，采取公开拍租方式，按“价高者得”的原则确定承租人。租赁期限原则上应在5年之内，最长不得超过7年。

公共租赁住房小区配套建设的经营性房屋不得用于开设影响周边承租户生活或违反环保、安全等法律、法规的项目。

第四十八条 综合性住房小区中用于公共租赁住房配套建设的经营性房屋面积为公共租赁住房总建筑面积的10%，具体房源由开发建设单位明确，建成后无偿移交给房源所在区住房保障部门。

公共租赁住房运营管理单位不得擅自改变公共租赁住房的性质、用途及其配套设施的规划用途。

第四十九条 公共租赁住房小区物业服务费标准不高于同地段、同类型普通商品房小区物业服务费市场水平，由区住房保障部门按相关规定报区价格主管部门备案后执行。

**第十四章 实物房源租金和维护管理**

第五十条 公共租赁住房租金参照同地段、同类型住房的市场租金测算。

同地段、同类型住房市场租金由区住房保障部门委托两家以上（含两家）有资质的评估机构评估，报区价格主管部门备案后执行。

公共租赁住房租金标准可根据区房屋租赁市场状况进行动态调整。

第五十一条 政府筹集的公共租赁住房根据保障对象的支付能力实行差异化租金：

低保家庭，分散供养的特困人员，支出型困难家庭，烈属家庭，抗日战争老兵，参战参试人员，荣立二等功以上转复军人，二级以上（含二级）残疾家庭，60周岁（含）以上的三级残疾家庭按不超过同地段、同类型住房市场租金10%的标准收取；

家庭人均年收入不超过本市城镇人均可支配收入1.0系数的，按同地段、同类型住房市场租金40%的标准收取，城镇三孩家庭可在此租金基础上另行优惠30%；

家庭人均年收入超过本市城镇人均可支配收入1.0系数但不超过2.5系数的，按同地段、同类型住房市场租金70%的标准收取，城镇三孩家庭可在此租金基础上另行优惠30%。

第五十二条 政府筹集的公共租赁住房对单位进行团租的，按照同地段、同类型住房市场租金70%的标准收取，租金可适时调整。

企事业单位等社会主体筹集的公共租赁住房对其他单位进行团租的，租金不超过同地段、同类型住房市场租金水平的70%。

第五十三条 公共租赁住房租金可按月、季或年收取，最长不得超过1年。

第五十四条 下列三类承租家庭可免除公共租赁住房租金：

1. 红军烈属家庭；
2. 其他享受低保、特困人员或支出型困难待遇的烈属家庭；

（三）主申请人或共同申请人患有九种重大疾病（九种重大疾病为：慢性肾衰竭、恶性肿瘤、再生障碍性贫血、慢性重型肝炎、心脏瓣膜置换手术、冠状动脉旁路手术、颅内肿瘤开颅摘除手术、重大器官移植手术、主动脉手术）的承租家庭。

九种重大疾病治疗期间及治疗期满的12个月内免除公共租赁住房租金，相关重大疾病材料以三级甲等医院（含）以上医疗机构开具的证明为准。

第五十五条 享受实物配租的低保承租家庭遇到重大疾病、意外灾害等严重影响家庭收入的情形，可提出租金缓缴申请，并提供相关证明材料。经区住房保障部门核准后，可缓缴公共租赁住房租金，缓缴期原则上最长不超过6个月。

第五十六条 经济、住房、人口等条件发生重大变化的家庭，应主动向户籍所在区住房保障部门及时申报，由区住房保障部门重新认定缴纳租金的对应标准。

第五十七条 公共租赁住房租金和经营性房屋收益专项用于公共租赁住房及配套设施的管理（或委托管理）和维修养护。

（一）管理或委托管理经费

公共租赁住房租金收入和经营性房屋收益，可按年度收缴总额的一定比例提取至区住房保障部门，作为管理或委托管理经费。

每年度具体比例的确定，由区财政部门根据区政府（管委会）要求，结合本辖区公共租赁住房管理实际情况自行确定，报经区政府（管委会）批准后，报送市财政部门和市住房保障部门。

1、管理经费开支项主要包括：部门工作人员工资福利、办公场所租赁及物业服务费、办公设施设备采购、办公耗材、日常办公（水、电、通讯、网络等）费用、政策宣传费、相关部门开展联动活动费用、评估费、档案管理费、公务接待等公共租赁住房管理所需的直接及间接费用。

2、公共租赁住房房源分配活动服务、信息化建设、智能化技术升级等运营管理服务可从公共租赁住房及其配套商业服务设施租金收入当中列支。

3、对于购买公共租赁住房运营管理服务的区住房保障部门，须遵守购买服务的流程和相关规定。根据购买服务内容和服务考核情况，报经区政府（管委会）批准后，可增加一定比例的委托管理经费。

4、如公共租赁住房小区的物业服务费用不足的，由公共租赁住房小区的物业服务企业向区住房保障部门申请，经区住房保障部门会同本区财政部门对其公共租赁住房物业合同服务项目收支情况进行核定，并报区政府（管委会）审批后，可从全区配套建设的经营性房屋收益中补足。

（二）维修养护经费

维修养护经费用于公共租赁住房小区共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。各区应结合实际情况制定本辖区公共租赁住房小区相应维修维保规定，报送市财政部门和市住房保障部门。

1、区住房保障部门应指定专人负责管理维修申请、维修合同、组织施工、竣工验收、维修资金（预算、拨付、使用）台账等事项。区财政部门应根据维修合同计划进行资金拨付，审核维修工程决算。

2、有下列应急维修情形的，运营服务单位应先向区住房保障部门报告，可在应急维修预留资金中支出：

（1）电梯故障危及人身安全的；

（2）二次供水、排水系统中涉及的设施设备发生故障、影响使用的；

（3）消防系统中涉及的设施设备存在安全隐患或发生故障的；

（4）地下室发生积水，或者楼体外墙饰面脱落，破裂等危及人身安全的；

（5）其他发生危及人身安全和房屋使用安全的紧急情况。

区住房保障部门在发生应急维修情形时应及时组织人员采取措施，并在24小时内制订维修、更新方案、组织实施。

3、实行应急维修，区住房保障部门须依法依规选择具有相应资质的维修单位进行维修。施工结束后由区住房保障部门报区财政部门核定结算。

第五十八条 公共租赁住房租金和经营性房屋收益须按相关规定专户储存、专账管理，严格实行“收支两条线”。

各区住房保障部门须规范资金管理，确保资金安全，将公共租赁住房租金和经营性房屋收益及时存入财政专户，不得挪作他用。

区财政部门接受相应的公共租赁住房资金审计监管。

市住房保障部门会同市财政部门不定期对各区公共租赁住房资金收支情况进行监督检查。

第五十九条 公共租赁住房及配套设施的管理（或委托管理）和维修养护资金，实行财务独立核算制度。

区住房保障部门于当年第一季度提交上一年度的公共租赁住房租金和经营性房屋收益收支统计报表，报送市财政部门和市住房保障部门。

区住房保障部门于当年第四季度根据下年度公共租赁住房维修养护工作计划，编制下年度公共租赁住房维修养护资金预算（含应急维修预留资金），并报区政府（管委会）批准，纳入年度预算。

**第十五章 退出管理**

第六十条 合同期满，符合条件的家庭但无正当理由6个月内不续签合同的，视为主动放弃，2年内不得申请公共租赁住房。

第六十一条 主动退出公共租赁住房实物配租的家庭，经审核符合条件的，可享受公共租赁住房租赁补贴，但2年内不得再次申请公共租赁住房实物配租（已成年子女分户从原申请家庭退出的，不受此限制）。

享受公共租赁住房实物配租政策期间离婚的低保家庭，离婚后任何一方5年内不得申请公共租赁住房实物配租，只能申请公共租赁住房租赁补贴。

第六十二条 实物配租家庭有下列情形之一的，立即终止租赁关系，承租家庭须腾退公共租赁住房，5年内不得申请公共租赁住房，并记入个人诚信档案：

1. 通过购买、受赠、继承等方式获得其他房产，不再符合公共租赁住房实物配租条件且未主动退出的；
2. 重复承租公房、保障性租赁住房或购买其他保障性住房的；

（三）家庭人均年收入超过政府公布的家庭人均年收入规定比例且未主动退出的；

（四）转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

（五）改变所承租公共租赁住房用途的；

（六）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（七）利用公共租赁住房从事违法活动的；

（八）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

（九）承租人累计6个月以上拖欠租金的；

（十）违反诚信原则，以虚报、瞒报或者提供虚假证明材料等不正当手段骗取公共租赁住房保障资格的；

（十一）其他因经济、住房、人口等条件变化，超出原对应住房保障资格条件，30日内未主动申报的；

（十二）法律规定的其他情形。

第六十三条 运营服务单位发现承租家庭有违反本办法第六十二条之规定情形的，应当及时告知区住房保障部门。

第六十四条 租赁补贴家庭有下列情形之一的，区住房保障部门应立即终止租赁补贴合同，停止发放租赁补贴，并追回违规所得补贴款，租赁补贴对象5年内不得申请公共租赁住房，并记入个人诚信档案：

（一）不再符合公共租赁住房租赁补贴条件且未主动退出的；

（二）以虚报、瞒报或者提供虚假证明材料等不正当手段骗取公共租赁住房租赁补贴的；

（三）其他因经济、住房、人口等条件变化，超出原对应住房保障资格条件，30日内未主动申报的；

（四）法律规定的其他情形。

第六十五条对拒不服从退出管理、违反公共租赁住房管理规定以及严重违约行为的，由区住房保障部门将其不良的诚信档案记录推送至政府公共信用平台。

第六十六条 公共租赁住房实物配租房源的清（腾）退工作，按以下流程办理：

（一）由主承租人户籍所在区住房保障部门按相关程序开具保障资格终止单，房源所在区住房保障部门收到保障资格终止单后，解除该承租家庭的公共租赁住房租赁合同，开具房屋清（腾）退通知单，并送达承租人。

（二）承租人收到房屋清（腾）退通知单后，应当在收到通知书的次日起15日内退出所承租的公共租赁住房。

（三）退出承租的公共租赁住房时，承租人须结清水、电、气、电视、通讯、网络、物业服务及其他相关费用。

（四）确有困难暂时无法清（腾）退的，承租人可以提出书面申请并提供相关证明，经户籍所在区住房保障部门核实后，可给予不超过3个月的过渡期，过渡期从解除租赁合同之日起开始计算。除法律、法规、规章另有规定外，过渡期内的租金按原租金标准收取。

第六十七条 承租人逾期仍未腾退且确无其他住房的，按该公共租赁住房小区市场租金标准的2倍收取租金，直至收回公共租赁住房。

第六十八条 不再符合公共租赁住房保障条件的，在其退出住房保障资格前冻结其房产交易，市、县住建部门不得为其办理房屋交易合同备案手续，市、县不动产登记部门不得为其办理房产不动产权登记手续。

第六十九条 拒不退出公共租赁住房实物的，房源所在区住房保障部门（或委托运营服务单位）可通过行政处罚规定或司法程序予以处理；拒不退还租赁补贴的，主申请人户籍所在区住房保障部门可通过行政处罚规定或司法程序予以处理。

第七十条 各区清（腾）退出来的住房保障房源由原房源使用区进行统筹和分配。

**第十六章 档案管理**

第七十一条 区住房保障部门及其委托的运营服务单位应对住房保障对象实行一户一档管理、对住房保障房源实行一套一档管理，确保档案的完整、准确、安全和有效利用。

第七十二条 区住房保障部门及其委托的运营服务单位须对住房保障档案进行编目，编制不同种类档案相互关联的检索工具，建立档案信息检索与管理系统；须明确专人负责档案管理，做好住房保障申请、审核、分配、入住、换房、退出等阶段的档案管理，做好档案的录入、变更、接收、保管、移交、查阅、使用等工作。

第七十三条 区住房保障部门及其委托的运营服务单位应在公共租赁住房租赁（或租赁补贴）合同签订后一个月内完成归档，并对归集的档案材料进行查验，确保其符合档案管理要求。

住房保障对象的动态管理材料应定期归入原档；住房保障房源使用管理情况的动态变更材料应当定期归入原档；住房保障相关文书档案资料、会计档案资料、维修档案资料及其他具有保存价值的档案资料，应按规定及时立卷归档。

需要单独立卷归档的，应与原档的案卷号建立检索对应关系。

第七十四条 电子档案与相应纸质档案的内容应当保持一致。内容不一致时，以纸质档案为依据进行认定调整；对纸质档案材料存有疑义的，由区住房保障部门组织核查鉴定后进行认定调整。

第七十五条 纸质的住房保障对象档案保管期限，在住房保障期间顺延至终止住房保障后为长期；纸质的住房保障房源档案保管期限为永久；住房保障电子档案保管期限为永久。

第七十六条 住房保障档案的信息公开、利用和查询应当遵守相关法律法规保密规定。

第七十七条 有下列行为之一的，依相关法律法规给予处分；构成犯罪的移交司法机关依法追究刑事责任：

（一）不按规定归档的；

（二）涂改、伪造档案的；

（三）擅自提供、抄录、公布、销毁、出卖或者转让档案的；

（四）档案工作人员玩忽职守，造成档案遗失、损毁的；（五）其他违反档案管理法律法规的行为。

**第五部分 其 他**

**第十七章 附 则**

第七十八条 相关部门出具的证明材料应当由依照法律法规所授职权部门出具，且在规定有效期内。

对出具虚假证明的单位，依法依纪追究单位主要负责人和相关人员的责任；涉嫌犯罪的移送司法机关处理。

第七十九条 房地产中介机构不得发布公共租赁住房出租信息，不得代理出租公共租赁住房，不得签订虚假的房屋租赁合同用于公共租赁住房租赁补贴申请。违反此规定的，由行业主管部门对其予以处罚。

第八十条 住房保障及相关部门的工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的依法依纪给予处分；涉嫌犯罪的移送司法机关处理。

第八十一条 本办法所称区是指东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区、红谷滩区、经济技术开发区、高新技术开发区、湾里管理局。

本办法所称外来务工人员指在东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区、红谷滩区、经济技术开发区、高新技术开发区、湾里管理局行政区域内与用人单位建立劳动关系的非南昌市户籍[南昌市包括南昌县、进贤县、安义县、新建区（不含湾里管理局）]的人员。

第八十二条 本市城镇低保、分散供养的特困人员或支出型困难家庭不含南昌县、进贤县、安义县、新建区（不含湾里管理局）的人员家庭。

第八十三条 南昌县、进贤县、安义县、新建区可以根据本地实际，自行制定公共租赁住房管理办法，也可以参照本办法执行。

第八十四条 本办法自2022年 月 日起施行，本办法施行前有关的其他同级规范性文件与本办法不一致的，以本办法为准。《南昌市公共租赁住房配租管理暂行办法》（洪府厅发〔2014〕65号）自动废止。