

# 成都市人民政府办公厅文件

成办规〔2024〕9号

## 成都市人民政府办公厅 关于印发成都市公共租赁住房管理办法 的通知

各区(市)县政府(管委会),市级有关部门,有关单位:

《成都市公共租赁住房管理办法》已经市政府同意,现印发你们,请结合实际认真贯彻落实。



成都市人民政府办公厅

2024年11月26日

# 成都市公共租赁住房管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范本市公共租赁住房(以下简称公租房)管理,根据《国务院办公厅关于转发民政部等单位〈关于加强低收入人口动态监测做好分层分类社会救助工作的意见〉的通知》(国办发〔2023〕39号)、《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)等文件精神,结合本市实际,制定本办法。

**第二条** 本办法所称公租房,是指由各级政府投资建设,限定建设标准和租金水平,面向符合规定条件的中等偏下收入住房困难家庭出租的住房。

本市稳定就业的外来务工人员等其他群体住房保障政策另行制定。

**第三条** 本办法适用于四川天府新区、成都高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区(以下统称“5+2”城区)公租房及新都区“锦丰新城”公租房的申请审核、轮候配租、租后管理、监督管理等工作。其他区(市)县自行投资建设的公租房管理结合属地实际参照执行。

**第四条** 市住建局负责公租房管理政策制定,对各区(市)县公租房管理工作进行指导监督。负责市级财政投资建设公租房的轮候配租及租后管理等工作。

财政部门负责按预算管理规规定做好同级财政投资建设的公租房相关资金保障工作。

经信、公安、人社、规划和自然资源、民政、卫健、退役军人、市场监管、统计、公积金、残联等部门按照各自职责做好公租房联建共管、数据共享等工作。

区(市)县政府(管委会)为公租房管理的责任主体,将公租房小区纳入属地网格化管理和服务体系。区(市)县住房保障部门为公租房管理的实施主体,负责资格审核、信访处理、档案管理及本级管理的公租房配租、租后管理、维修养护等工作。街道办事处(镇政府)负责公租房申请要件初核,做好公租房小区自治组织建设、社会管理和服服务等工作。

## **第二章 申请审核**

**第五条** 申请人包括主申请人和共同申请人。家庭申请的,应确定1名符合条件的家庭成员为主申请人,其他家庭成员为共同申请人;个人申请的,本人为主申请人。

**第六条** 申请公租房须同时符合以下条件:

(一)主申请人具有“5+2”城区城镇户籍;

(二)主申请人年满18周岁且具有完全民事行为能力;

(三) 申请人中有经认定属于分散供养特困人员、最低生活保障对象、最低生活保障边缘家庭成员等低收入人员；

(四) 申请人在本市行政区域内无自有住房(含租赁住房)、3年内无住房转移记录且未享受其他住房保障政策。

**第七条** 申请人可通过在街道办事处(镇政府)现场或住房保障信息平台线上两种方式进行申请。申请人应当如实填报申请表,按要求提交身份证、户口簿、婚姻证明等材料,并对申请资料真实性负责,书面同意住房保障部门核实其申报信息。

**第八条** 区(市)县住房保障部门负责公租房资格审核工作,对符合条件的按程序公示,经公示无异议或异议不成立的,申请人取得公租房保障资格。对未通过资格审核的,应当书面或短信通知申请人。

### 第三章 轮候配租

**第九条** 公租房配租应当遵循公开、公平和公正的原则,实行集中配租和常态配租。已取得公租房资格的申请人实行轮候管理,由住房保障部门结合可配租房源情况明确配租方式、制定配租方案并向社会公布。

**第十条** 符合下列条件之一的申请人在同等条件下可优先配租:

(一) 有分散供养特困人员或最低生活保障对象的;

(二) 有残疾军人、烈士遗属等优抚对象的;

(三) 民政部门认定的孤儿且已年满 18 周岁以上的;

- (四)有残疾人的；
- (五)计划生育家庭特别扶助对象；
- (六)均为 60 周岁及以上老年人的；
- (七)有未成年子女的二孩以上家庭；
- (八)符合规定的其他对象。

**第十一条** 集中配租通过随机摇号确定选房顺序；常态配租根据申请人申请选房时间确定选房顺序。

申请人未按时选房、经督促仍未选房的，视为放弃公租房保障资格。

已享受租赁补贴的申请人，将在选房后自动终止租赁补贴保障资格。

**第十二条** 公租房单套建筑面积原则上不超过 60 平方米，超过 60 平方米且已纳入公租房管理的房源可继续作为公租房配租使用。

家庭申请的，配租面积超过 60 平方米的部分按市场评估价格收取租金；个人申请的，配租面积超过 40 平方米的部分按市场评估价格收取租金。

**第十三条** 申请人应在规定时间内与住房保障部门或运营管理机构签订租赁合同。经督促仍未签订租赁合同的，视为放弃公租房保障资格。

公租房租赁合同期限一般不超过 3 年。

**第十四条** 租赁合同期满需续租的，申请人应当在租赁期满

3个月前通过街道办事处(镇政府)现场或住房保障信息平台线上两种方式进行续租申请,须同时符合以下条件:

(一)申请人之一具有“5+2”城区及新都区大丰街道(“锦丰新城”公租房所在区域)城镇户籍或在“5+2”城区缴纳城镇职工基本养老保险;

(二)主申请人年满18周岁且具有完全民事行为能力;

(三)申请家庭(个人)人均年收入不高于城镇居民人均可支配收入或申请人中有经认定属于分散供养特困人员、最低生活保障对象、最低生活保障边缘家庭成员等低收入人员;

(四)申请人在本市行政区域内无自有住房(含租住公房)、3年内无住房转移记录且未享受其他住房保障政策。

**第十五条** 承租公租房期间,因就业、子女就学、出行不便等原因,承租人可向住房保障部门或运营管理机构申请互换住房或调换空置房。

租赁合同期限内可进行1次互换或调换。

## **第四章 费用管理**

**第十六条** 公租房按照同区域同类住房市场评估价格的40%、70%和廉租租金三档,实行差别化租金。住房保障部门或运营管理机构可委托评估机构确定市场评估价格。

**第十七条** 符合规定的承租人,可在规定租金标准的基础上申请租金减免和物业服务费补贴。

物业服务费补贴申报纳入住房保障部门预算,按规定由同级财政部门拨付。

**第十八条** 承租人在签订租赁合同时需缴纳保证金,原则上不超过1000元,具体金额由住房保障部门或运营管理与承租人在租赁合同中约定。符合廉租租金标准的承租人,免收保证金。

## **第五章 租后管理**

**第十九条** 住房保障部门应积极推进公租房社会化运营管理服务,逐步推广政府购买服务,吸引企业和其他机构参与公租房运营管理;推广智能门禁、智能监控、智能水电气计量表等智能化设备应用,探索引入保险机制参与公租房管理。

**第二十条** 保修期内室内维修问题由开发建设单位及施工单位履行保修责任,保修期外室内维修养护由住房保障部门或运营单位依法确定并委托专业服务企业提供相关服务。

**第二十一条** 住房保障部门或运营单位开展公租房使用监督巡查、房屋安全检查、举报线索调查取证、违规行为约谈整改等工作时,承租人应予以配合。

**第二十二条** 承租人有下列行为之一,住房保障部门或运营单位应要求其限期整改,未按期整改或拒不整改的,应当退回公租房:

- (一)转借、转租或者擅自调换所承租公租房;
- (二)改变所承租公租房规划用途;

- (三)改变或者破坏公租房结构,拒不恢复原状;
- (四)无正当理由连续6个月以上闲置公租房;
- (五)在公租房内从事违法活动;
- (六)其他违法或者违约行为。

承租人拒不退回公租房的,住房保障部门应当责令其限期退回,并终止其公租房保障资格。逾期未退回的,住房保障部门可依法向人民法院申请强制执行。

**第二十三条** 承租人有下列情形之一,应当腾退公租房,并由区(市)县住房保障部门终止公租房保障资格:

- (一)租赁合同到期续租,经审核不再符合公租房保障条件;
- (二)连续6个月以上无正当理由拖欠租金,经催缴仍不缴纳;
- (三)租赁期内,通过购买、受赠、继承、婚姻状况变化等方式获得其他住房并不再符合公租房保障条件;
- (四)资格复核通过之日起超过6个月,经督促仍未重新签订租赁合同。

承租人有前款规定情形之一的,可向住房保障部门或运营管理机构申请不超过6个月的搬迁期,搬迁期内租金按照租赁合同约定缴纳;鼓励符合条件的承租人通过租住保障性租赁住房缓解住房困难。搬迁期满不腾退公租房,承租人确无其他住房的,应按照国家评估价格缴纳租金;承租人有其他住房的,住房保障部门应责令其腾退。逾期未腾退的,住房保障部门可依法向人民法院申请强制执行。



**第二十四条** 承租人死亡的,共同承租人可在原租赁合同的剩余租赁期限内继续使用该房屋。租赁合同期满后,经审核符合公租房保障条件的,可继续承租。

承租人可在签订租赁合同时指定物品处置人。承租人死亡且无其他共同承租人的,住房保障部门或运营管理机构应通知指定物品处置人,处理遗留在公租房内的物品。物品处置人拒绝处理或联系不上物品处置人的,住房保障部门或运营管理机构可在公证机构见证下收回房屋。

**第二十五条** 违规占用公租房的,住房保障部门或运营管理机构应当予以清退。占用人拒不退还的,住房保障部门或运营管理机构可依法提起诉讼。

**第二十六条** 街道办事处(镇政府)应积极推动公租房小区自治管理,鼓励符合条件的小区设立管理委员会。

管理委员会由社区、物业服务企业和承租人组成,首届筹建经费为4万元/小区,由公租房所有权人一次性拨付;管理委员会运转经费包括工作经费和住户委员岗位补贴,工作经费标准为2万元/年(次)/小区,住户委员岗位补贴参照社区居民小组长补贴标准,由同级财政部门拨付。

**第二十七条** 街道办事处(镇政府)、公安派出所做好辖区内社区服务、治安管理和联合检查等工作,物业服务企业应予以支持配合。

水电气管理部门应配合住房保障部门调取服务数据核查住房

实际使用情况。

## 第六章 监督管理

**第二十八条** 通过政务信息资源共享平台实现对承租人住房、死亡情况动态监管。发生变化的,不动产登记、民政及城市运行管理等部门应及时推送至住房保障部门。

租赁期届满前未按要求申请资格复核的,由区(市)县住房保障部门根据共享数据对承租人户籍、社保缴交、住房、收入、婚姻、死亡等信息进行核对,并告知承租人核查结果。

**第二十九条** 市住建局应对区(市)县公租房管理工作开展随机抽查,对不符合规定的,督促区(市)县整改。市级相关部门应按照职责分工认真履行监管责任。

区(市)县政府(管委会)应加强对公租房资格申请审核、轮候配租、租后管理、动态监管、档案管理等工作的监督检查。

**第三十条** 各类租赁企业、房地产经纪机构及其从业人员不得开展与公租房相关的出租、转租、分租等经纪业务。发现上述行为,由行业主管部门依法依规追究相关单位和人员责任。构成犯罪的,依法追究其刑事责任。

**第三十一条** 申请人应当按照规定如实申报住房、收入和财产等具体情况。对隐瞒相关情况或者提供虚假材料骗取保障资格、违反有关规定或合同约定,视情节轻重,将采取终止公租房保障资格、纳入四川住房保障管理服务平台进行信用惩戒、5年内不

得再次申请住房保障等措施；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

## 第七章 附则

**第三十二条** 本办法施行后，原租赁合同在有效期内的，可继续执行；租赁合同期满需续租的，如按本办法计算租金较原政策租金金额上涨的，给予3年过渡期，过渡期内按照原政策计算租金标准。

原以用工单位名义承租的公租房，租赁合同期限届满前实际居住人应以家庭(个人)名义申请资格复核，符合条件的可转为家庭(个人)承租，未复核或复核未通过的，应在租赁合同期满后腾退公租房。

已按照市场评估价格承租公租房的承租人，符合本办法规定的，可在取得公租房保障资格后继续承租该房屋。

本办法施行之日前已承租公租房的承租人，在本办法施行后续租公租房的，对其住房情况的认定标准适用其首次申请公租房时的政策。

**第三十三条** 市住建局会同市级相关部门，可制定相应的操作实施细则。

**第三十四条** 公租房管理工作中的相关行政法律文书直接送达有困难的，住房保障部门按照申请人在申请公租房保障资格和签订公租房租赁合同时填写的送达地址采取邮寄送达。电话号码或送达地址发生变化时，申请人应主动告知住房保障部门，未主动

告知的,已填写的送达地址视为有效送达地址。

因承租人下落不明或用其他方式无法送达的,可采取在承租房所在小区张贴公告、住房保障信息平台发布公告等方式公告送达,自发出公告之日起,经过30日,即视为送达。

**第三十五条** 本办法所称城镇居民人均可支配收入是指市统计局公布的上年度成都市城镇居民人均可支配收入。

本办法所称分散供养特困人员、最低生活保障对象、最低生活保障边缘家庭成员等低收入人员是指经成都市民政部门按程序认定的相关群体。

本办法所称“不高于”“不超过”包括本数。

**第三十六条** 公租房申请、受理、审核、配租程序中的各类表单和文本由市住建局监制。

**第三十七条** 本办法由市住建局承担具体解释工作。

**第三十八条** 本办法自2025年1月1日起开始施行,有效期5年。此前有关规定与本办法不一致的,按照本办法执行。

## 信息公开属性：主动公开

---

抄送：市委办公厅、市人大常委会办公厅、市政协办公厅，市司法局。

---

成都市人民政府办公厅

2024年11月28日印发

---