

# 上海市浦东新区建设和交通委员会文件

浦建委住保〔2019〕65号

---

## 关于印发《浦东新区公共租赁住房供应管理实施细则》的通知

区政府各委、办、局，各开发区管委会，各直属公司，各街道办事处、镇政府：

为进一步做好浦东新区公共租赁住房供应管理工作，现将《浦东新区公共租赁住房供应管理实施细则》印发给你们，有效期5年，至2024年1月31日止。

特此通知。

上海市浦东新区建设和交通委员会

2019年7月10日

（此件主动公开）

**浦东新区公共租赁住房供应管理实施细则**

## 第一章 总则

### 第一条（目的和依据）

为进一步建立健全浦东新区住房保障体系，促进本区公共租赁住房健康规范发展，根据建设部《公共租赁住房管理办法》（2012年住房和城乡建设部第11号令）和《上海市人民政府关于批转市住房保障房屋管理局等六部门制订的〈本市发展公共租赁住房的实施意见〉的通知》（沪府发〔2010〕32号）等文件精神，结合浦东新区实际情况，制定本实施细则。

### 第二条（适用范围）

本办法适用于浦东新区区筹公共租赁住房的申请、受理、审核、配租等管理工作。区筹公共租赁住房的供应对象是符合本细则申请条件的本区青年职工、引进人才和来沪务工人员及其他常住户籍人口。

浦东新区支持有条件的企业或其它社会组织、团体参与公共租赁住房的投资建设。企业或其它社会组织、团体投资建设的公共租赁住房由投资方成立运营机构或委托区公共租赁住房运营机构进行管理，其经营租赁管理参照本细则制定相关规定，报浦东新区建设和交通委员会（以下简称区建交委）备案。

### 第三条（开发园区或区域）

陆家嘴金融贸易区（筹）、金桥经济技术开发区、张江高科技园区、中国（上海）自由贸易试验区、临港地区、国际旅

游度假区等开发园区或区域结合各自情况，根据本市关于公共租赁住房运营组建办法成立各自的公共租赁住房运营机构，负责本开发园区或区域内的公共租赁住房（单位租赁房）供应和经租管理。开发园区或区域建设的公共租赁住房（含单位租赁房）供应管理参照本细则执行；项目实施供应之前，准入标准应报区政府批准后执行。开发园区或区域内的青年职工、引进人才和来沪务工人员应当向所在园区内的公共租赁住房运营机构申请公共租赁住房（含单位租赁房）。

#### 第四条（管理部门）

区建交委为本区公共租赁住房管理工作的行政主管部门；浦东新区住宅发展和保障中心（以下简称区住保中心）具体负责公共租赁住房供应管理工作；浦东新区监察局（以下简称区监察局）、浦东新区人保局（以下简称区人保局）、浦东新区财政局（以下简称区财政局）、浦东新区物价局（以下简称区物价局）、浦东新区审计局（以下简称区审计局）等部门根据各自职责协助做好公共租赁住房供应的相关管理与监督工作。

#### 第五条（运营机构）

上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司是浦东新区公共租赁住房运营机构（以下简称区公租房运营机构），具体承担本区公共租赁住房供应和经租工作。

#### 第六条（运营监管）

区建交委负责对区公租房运营机构申请、受理、审核、配

租和租赁管理情况的监督管理，并根据本区公租房供应管理实际情况，及时修改和调整公共租赁住房供应管理政策。

区物价局负责定期对公共租赁住房租金执行情况进行监督管理。

区人保局负责本区青年职工、引进人才和来沪务工人员实际情况，配合适时调整公共租赁住房准入条件。

区财政局和区审计局负责定期对公共租赁住房运营情况和公共租赁住房财政资金进行监督管理。

区监察局负责对相关单位和工作人员执行公租房有关法律法规情况的监督检查，并对发现问题依照有关规定实施问责。

## 第二章 申请条件

### 第七条（申请主体）

单身人士或家庭可以申请本区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。

### 第八条（申请条件）

申请本区区筹公共租赁住房的单身申请人或申请家庭主申请人应当符合以下条件之一：

（一）具有本市常住户口，且与本区的单位签订一年以上

(含一年)劳动合同;

(二)持有《上海市居住证》达到二年以上(之前持有《上海市临时居住证》年限可合并计算),在沪连续缴纳社会保险金达到一年以上,且与本区的单位签订年以上(含一年)劳动合同;

(三)持有《上海市居住证》,在沪缴纳社会保险金,与本区的单位签订二年以上(含二年)劳动合同,且单位同意由单位承租公共租赁住房的。

申请本区区筹公共租赁住房的单身申请人或申请家庭全体成员应当同时符合以下条件:

(一)在本市人均住房建筑面积低于15平方米;

(二)未享受本市廉租住房、共有产权保障住房政策。

#### 第九条(住房面积的计算)

申请人人均住房面积按以下办法计算:

(一)单身申请人或者申请家庭全体成员均为本市常住户籍人员的,参照《上海市共有产权保障房(经济适用住房)申请对象住房面积核查办法》的相关规定核定人均住房建筑面积。

(二)单身申请人或者申请家庭任一成员为非本市户籍人员的,根据单身申请人或者申请家庭成员在本市拥有产权住房、承租公有住房的情况核定人均住房建筑面积。核定方式为:在本市拥有产权住房的,按照《房地产权证》记载建筑面积以及

该处房屋常住人口分摊计算建筑面积；承租公有住房并持有《租用居住公房凭证》的，按该处住房内常住人口数分摊计算面积；在此基础上，核定单身或申请家庭成员的人均住房建筑面积。

#### 第十条（申请方式）

区住保中心可在公租房运营机构设立受理窗口，委托公租房运营机构集中受理本区范围内的公共租赁住房申请。

#### 第十一条（申请材料）

单身申请人（申请家庭）应当如实填报申请表，作出书面诚信承诺，并提交以下申请材料：

（一）公共租赁住房准入资格申请表（含单位初审意见）；

（二）单身申请人（申请家庭成员）的身份证复印件；

（三）单身申请人（申请家庭成员）的本市户籍证明复印件，或《上海市居住证》复印件及相关办理证明；

（四）申请家庭成员的婚姻状况证明复印件；

（五）单身申请人（申请家庭成员）拥有本市产权住房的《房地产权证》复印件，承租本市公有住房的《租用居住公房凭证》；其中本市户籍人员，还需提供户籍地住房的相关证明材料；

（六）持有《上海市居住证》的单身申请人（申请家庭主申请人）的社会保险缴纳证明；

- (七) 单身申请人（申请家庭主申请人）的劳动合同；
- (八) 其他相关材料。

### 第三章 审核供应

#### 第十二条（受理）

区住保中心收到申请材料后应当出具收件单，并在5个工作日内作出是否受理的决定。提交的申请材料齐备的，收件日为受理日；提交的申请材料尚未齐备的，区住保中心应当退还申请材料，并一次性告知补正要求。

#### 第十三条（审核）

区住保中心受理申请后，根据公租房供应的准入条件，开展核查工作。居住证年限、社会保险缴纳年限、劳动合同期限和婚姻状况核查主要以申请人提交的材料和单位初审意见为依据，在受理后的5个工作日内完成。相关年限以提出申请之日为截至时点，前溯计算。住房状况核查由区住保中心实施，在受理后15个工作日内完成，并出具核查结果报告。

核查期间，区住保中心可以向单身申请人（申请家庭主申请人）及其工作单位征询相关情况，要求补充相关材料。

区住保中心经核查，认定单身申请人（申请家庭）符合申请条件的，应当出具登记证明（准入资格确认书）；认定单身申请人（申请家庭）不符合申请条件的，应当出具审核未通过的书面意见。

#### 第十四条（供应标准）

公共租赁住房以套为单位出租，单身申请人可租赁一套一居室住房，申请家庭可租赁一套一居室或二居室住房，企事业单位集体承租的可以拆套分居室出租，但居住使用人的人均居住面积不得低于5平方米。

#### 第十五条（轮候）

区公租房运营机构根据房源情况，对在审核通过的申请人进行排序，建立轮候名册，并将轮候名册在上海·浦东网上公示。

区公租房运营机构按照轮候名册，配租公共租赁住房，并签订公共租赁住房租赁合同。合同签订后，区公租房运营机构应当在30日内将合同报区住保中心备案。

### 第四章 租赁管理

#### 第十六条（签订合同）

企事业单位集中申请的，应当与区公租房运营机构签订公共租赁住房租赁合同（单位版），根据合同安排单身申请人（申请家庭）入住，由企事业单位作为承租对象，支付租金和保证金。企事业单位承担对入住的单身申请人（申请家庭）承租、入住行为的担保责任。

单身申请人（申请家庭）自行申请的，应当与区公租房运营机构签订公共租赁住房租赁合同（个人版），办理入住手续。

由单身申请人（申请家庭）作为承租对象，支付租金和保证金。

### 第十七条（租赁期限）

公共租赁住房的租赁期限一般为2年，租赁合同到期后企事业单位或单身申请人（申请家庭）仍需租赁的，应当在公共租赁住房租赁合同期限终止前1个月按照申请程序向区公租房运营机构提出申请，重新进行资格审核，符合入住条件的可以续租，租赁总年限最长不超过6年。

### 第十八条（逾期放弃租赁公共租赁住房）

除不可抗力外，符合公共租赁住房申请条件的企事业单位或单身申请人（申请家庭）发生以下情况之一的，视同放弃入住资格：

- 1、未在规定时间内签订公共租赁住房租赁合同的；
- 2、签订公共租赁住房租赁合同后，在规定时间内不办理入住手续的；
- 3、其他放弃入住资格的情况。

### 第十九条（禁止同时申请本市其他保障性住房）

申请公共租赁住房准入资格的单身申请人（申请家庭），不得同时申请本市其他保障性住房。必须待公共租赁住房准入资格审核完成（未通过）后，方可申请本市共有产权保障住房、廉租住房等其他类型保障性住房。

### 第二十条（租金标准）

公共租赁住房原则上进行简易装修并配备相应的生活设施。公共租赁住房的租金标准略低于市场租金水平，租金标准每年由区公租房运营机构制订，每年报区物价局和区建交委备案后实施。

在租赁合同期限内，区公租房运营机构不得单方面调整租赁价格。

#### 第二十一条（档案管理）

区住保中心和区公租房运营机构应当建立健全公共租赁住房档案管理制度，完善纸质档案和电子档案的收集、管理及利用等工作，保证档案数据的完整、准确，建立公共租赁住房台帐制度，实现公共租赁住房资料的动态管理。

### 第五章 监督管理

#### 第二十二条（日常检查）

区建交委负责按照本细则制订公共租赁住房申请审核检查办法，定期或不定期对区公租房运营机构申请审核情况进行检查。不定期检查每半年不少于一次，随机抽查每季度不少于一次。检查认定不符合准入条件的，区建交委应向区住保中心发出整改意见，区住保中心接到整改意见后对不符合准入条件的对象，撤销其登记证明（准入资格确认书），并书面通知单身申请人（申请家庭主申请人）。

#### 第二十三条（工作人员的责任追究）

在公共租赁住房的申请、受理、审核、配租和租赁管理等工作中，有关行政主管部门和运营机构工作人员滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分。

#### 第二十四条（申请人隐瞒虚报的处理）

申请人（申请家庭）弄虚作假，隐瞒本人、家庭人口、住房等状况或伪造相关证明申请公共租赁住房的，除取消该申请人已取得的申请资格外，区住保中心应当向区建交委通告，由区建交委按照以下规定对单身申请人（申请家庭主申请人）予以处理：在适当范围公开通报其隐瞒虚报行为；记录其不良信用信息，并按规定纳入上海市个人信用联合征信系统，供有关社会主体依法查询使用；取消其五年内再次申请本市各类保障性住房的资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

#### 第二十五条（申请单位隐瞒虚报的处理）

申请单位或居住使用人弄虚作假，隐瞒事实、提供虚假证明材料等方式骗租公共租赁住房的，除取消该申请单位已取得的申请资格外，区住保中心应当向区建交委通告，由区建交委按照以下规定对申请单位予以处理：在适当范围公开通报其隐瞒虚报行为；记录其不良信用信息，供有关社会主体依法查询使用；取消其再次申请本区公共租赁住房的资格；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

#### 第二十六条（出具虚假证明的主体的处理）

个人或单位为他人申请公共租赁住房出具虚假证明材料的，

按规定记录个人或者单位的不良信用信息，并按规定纳入上海市个人或者企业信用联合征信系统，供有关社会主体依法查询使用；向税务、工商等部门通报出具虚假证明材料的单位，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；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

#### 第二十七条（社会监督）

区住保中心应当设立电话、信箱、电子邮箱等，依托新区政府信息公开平台，建立新区公租房信息公开机制，加大信息公开力度，接受公民、新闻媒体和其他社会组织对公共租赁住房供应情况的监督。任何单位和个人有权对违反本实施细则规定的行为进行检举和投诉。有关部门应当及时处理申请审核过程中的违纪违法行为，并向社会公开处理结果。

### 第六章 附则

#### 第二十八条（实施日期）

本细则自下发之日起实施，有效期5年，至2024年1月31日止。

---

抄送：市房管局、市住房保障中心、区住保中心、区公租房公司。

---

上海市浦东新区建设和交通委员会办公室 2019年7月10日印发

---