

上海市浦东新区建设和交通委员会文件

浦建委规〔2024〕1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

各相关委办局，各街道办事处、镇政府，区公租房公司：

为进一步规范浦东新区公共租赁住房供应管理公司，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2029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

2024年1月2日

（此件主动公开）

抄送：市房管局，市住房保障中心。

上海市浦东新区建设和交通委员会办公室

2024年1月2日印发

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）

为进一步完善浦东新区住房保障体系，确保本区公共租赁住房健康规范运行，根据《上海市住房租赁条例》、《上海市发展公共租赁住房的实施意见》（沪房规范〔2021〕5号）、《市筹公共租赁住房准入资格申请审核实施办法》（沪房规范〔2021〕7号）等规定，结合浦东新区实际情况，修定本实施细则。

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实施细则申请条件的在职职工、引进人才和来沪务工人员及其他在浦东合法稳定就业的常住人口。

第三条（管理部门）

浦东新区建设和交通委员会（以下简称“区建交委”）是浦东公共租赁住房管理工作的行业管理部门，应当根据浦东新区社会经济发展状况，适时修改和调整浦东新区公共租赁住房供应管理政策，并做好公共租赁住房供应管理的指导和监督工作。

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，并对浦东新区公共租赁住房运营机构申请、受理、审核、配租和租赁等管理情况，开展日

常检查和监管。

浦东新区财政局、浦东新区审计局、浦东新区城管执法局等部门根据各自职责协助做好公共租赁住房供应管理与监督工作。

第四条（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（以下简称“区公租房公司”）是浦东新区公共租赁住房运营机构，应当设立受理窗口，具体负责线上、线下组织实施浦东新区区筹公租房的申请、受理、审核、配租和租赁管理等工作。

第二章 申请条件

第五条（申请主体）

单身人士或家庭可以申请本区区筹公共租赁住房。

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。

第六条（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同时符合以下条件：

- （一）具有本市常住户口，或持有有效期内《上海市居住证》；
- （二）与在本区注册（不含临港新片区）的单位签订一年以上（含一年）劳动合同或工作合同，并依法缴纳基本社会保险金；

(三) 在本市人均住房建筑面积低于 15 平方米 (含 15 平方米) ;

(四) 申请时未享受本市廉租住房、共有产权保障住房。

第七条 (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, 参照本市共有产权保障住房申请对象住房面积核查计算的相关规定核定人均住房建筑面积。其中申请人以外其他核定面积人员另有他处住房的, 他处住房建筑面积不计入核定面积人员住房建筑面积;

(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, 按照不动产登记簿记载的产权人及份额分摊计算面积; 承租公有住房并持有《租用居住公房凭证》的, 按该处住房内本市户籍人数分摊计算面积;

(三) 单身申请人或申请家庭主申请人工作单位在浦东新区 (不含原南汇区); 但申请家庭成员户籍地位于本市宝山区、闵行区、嘉定区、金山区、奉贤区、松江区、青浦区、崇明区和原南汇区且申请家庭成员均不是该户籍地住房产权人的, 该户籍地住房不计入申请家庭住房建筑面积。

第八条 (申请方式)

单身申请人（申请家庭）可通过公租房受理窗口或线上提出公共租赁住房申请。

第九条（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；
- （二）单身申请人（申请家庭成员）的身份证；
- （三）单身申请人（申请家庭成员）的本市户籍证明，或《上海市居住证》；
- （四）申请家庭成员的婚姻状况证明；
- （五）单身申请人（申请家庭成员）拥有本市产权住房的《不动产权证》，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）的劳动合同或工作合同；
- （八）其他相关材料。

上述申请材料可以在“上海浦东新区公租房网上业务平台”（以下简称“网上业务平台”）和受理窗口提交，也可以按照“随申办”“一网通办”规定流程提交；其中区公租房公司能够通过信息化手段调取的材料，或者能够通过数据互认共享手段获取的

其他单位的证明材料，申请人可不提供。

第三章 审核供应

第十条（受理）

申请对象提交的申请材料齐备的，区公租房公司受理窗口应当予以受理，收件日为受理日；提交的申请材料尚未齐备的，受理窗口应当一次性告知，且补正材料齐全日为受理日。

第十一条（禁止同时申请本市其他保障类住房）

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类住房（不含保障性租赁住房）。必须待公共租赁住房准入资格审核完成后，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类住房。

第十二条（审核）

区公租房公司受理申请后，根据浦东新区公共租赁住房准入条件，开展核查工作，应在10个工作日内完成审核工作。

核查期间，单身申请人（申请家庭主申请人）应当配合区公租房公司补充相关材料。

经核查，认定单身申请人（申请家庭）符合申请条件的，区公租房公司应当出具准入资格确认书；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。

第十三条（供应标准）

公共租赁住房以套为单位出租。单身申请人可申请租赁一套一居室或二居室住房（未达到法定结婚年龄的只能租赁一居室）；

申请家庭可申请租赁一套一居室以上（含一居室）住房。

拆套房源的供应标准，由区公租房公司按照市、区相关规定另行制定，并报区建交委备案后执行。

第十四条（轮候）

区公租房公司应当将审核情况在网上业务平台进行公示。取得准入资格确认书的申请对象，按照公共租赁住房供应标准，在准入资格确认书有效期内登录网上业务平台，参与选房轮候，轮候资格于有效期期满之日起失效。

公租房轮候以取得准入资格确认书的日期作为排序依据，如准入资格确认书同一日的，再按准入资格确认书的受理编号后四位进行排序。

区公租房公司根据轮候结果配租公共租赁住房，并签订公共租赁住房租赁合同。合同签订后，区公租房公司按市、区相关规定办理租赁合同备案工作。

第四章 租赁管理

第十五条（签订合同）

单身申请人（申请家庭）自行申请的，应当与区公租房公司签订公共租赁住房租赁合同，办理入住手续，支付租金和押金。

通过单位申请的，单位应当与区公租房公司签订公共租赁住房租赁合同（单位版），支付租金和押金。

第十六条（租赁期限）

公共租赁住房的租赁合同期限一般为 2 年，合同到期后仍需

租赁的，应提前 3 个月向区公租房公司提出续租申请，区公租房公司对其准入资格、租金缴纳及合同履行情况进行审核，审核通过后可以续租，市筹和区筹租赁总年限累计不超过 6 年。

第十七条（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：

- （一）未在规定时间内签订公共租赁住房租赁合同的；
- （二）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；
- （三）其他放弃入住资格的情况。

第十八条（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，每年度由区公租房公司通过市场价格评估后核定，报区住保中心备案同意后实施。

在租赁合同期限内，区公租房公司不得擅自调整租赁价格。

第十九条（档案管理）

区公租房公司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账制度，逐步实现公共租赁住房档案资料等信息电子化管理。

第五章 退出机制

第二十条（期满退出）

公租房租赁总年限 6 年期满，原则上应当及时腾退承租房屋，在符合相关规定下，经运营机构同意可以签订市场化租赁合同。

第二十一条（期间退出）

租赁期间有提前退租需求的，应当提前 1 个月向区公租房公司提出申请。

第二十二条（过渡退出）

租赁区筹公共租赁住房，合同剩余期限不满一年的承租人，按租赁合同约定退租或在租赁合同到期后不再续租的，可向区公租房公司申请不超过三个月的过渡性居住期。合同期满未提出过渡居住申请或过渡性居住期满的，应当及时腾退承租房屋。

第二十三条（购房过渡居住）

区筹公共租赁住房租赁合同期满，申请家庭（单身申请人）申请续租，因购房不再符合准入条件且所购住房未交付的，可凭购房预告登记证明、预售合同等证明材料向区公租房公司申请办理延长过渡性居住，过渡性居住期可延长至预售合同约定的房屋交付日期之后三个月。

已入住公共租赁住房的申请人，在入住公共租赁住房后购买共有产权保障住房的，应当自共有产权保障住房的入住通知送达后的 90 日内腾退公共租赁住房。

第六章 监督管理

第二十四条（日常检查）

区住保中心应当对区公租房公司相关工作进行检查，对检查

中发现的问题及时提出整改意见。

第二十五条（责任追究）

公租房申请、供应管理等工作自觉接受公民、新闻媒体和其他社会组织的监督。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，存在隐瞒虚报和虚假证明等行为的，按照上海市社会信用管理相关规定处理。

第七章 附则

第二十六条（参照执行）

本细则无明确规定的情况参照市筹公共租赁住房供应管理有关规定执行。

第二十七条（施行日期）

本细则自 2024 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 1 月 31 日。《浦东新区公共租赁住房供应管理实施细则》（浦建委住保〔2019〕65 号）同时废止。