

南昌市人民政府办公厅文件

洪府厅发〔2014〕65号

南昌市人民政府办公厅关于印发南昌市公共租赁住房配租管理暂行办法的通知

各县（区）人民政府，各开发区（新区）管委会，市直各有关单位：

《南昌市公共租赁住房配租管理暂行办法》已经市政府2014年第8次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。



南昌市公共租赁住房配租管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为加强本市公共租赁住房的配租管理，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（开发区、新区）公共租赁住房实物配租、租赁补贴的发放和租后管理等工作，适用本办法。

第三条 市住房保障部门负责全市公共租赁住房实物配租和租赁补贴发放的政策制订，协调、指导和督促各县、区（开发区、新区）住房保障部门开展公共租赁住房配租、租赁补贴发放及租后管理等工作。

各区（开发区、新区）负责实施本辖区公共租赁住房实物配租、租赁补贴发放和租后管理等具体工作。

民政部门负责对居民家庭经济状况核查并出具核查报告。

价格、财政、司法和监察等部门按照各自职责，做好公共租赁住房实物配租、租赁补贴发放和租后管理等相关工作。

第二章 配租对象、申请条件

第四条 申请本市公共租赁住房，应当以家庭为单位，家庭

成员作为共同申请人。

家庭成员包括申请人、配偶、未成年子女，已成年子女未婚或者离异、丧偶的，可以由申报家庭决定是否将其作为共同申请人计算在内。

子女成年后已婚的，应当单独作为一个家庭。

子女成年后未婚的（男性年满 25 周岁、女性年满 23 周岁），可以单独作为一个家庭。

第五条 政府筹集的公共租赁住房，主要面向本市中低收入住房困难家庭和符合规定的外来务工人员配租。

开发区、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。

第六条 申请政府筹集的公共租赁住房，应当符合以下条件：

（一）申请人为本市家庭的，应当至少 1 名家庭成员取得本市居民户口；

申请人为外来务工人员的，应当持《居住证》连续满 3 年、连续稳定工作满 6 个月。

（二）家庭人均年收入不超过城镇居民人均可支配收入的 2.5 倍；

（三）家庭人均住房建筑面积不超过 15 平方米（计算家庭

人均住房面积应当将申请之日前两年内过户的房产、自有住房、租住的公房计算在内);

(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(残疾人代步车除外);

(五) 未享受廉租住房实物配租和经济适用住房政策。

第七条 开发区、工业园区自筹资金建设、面向外来务工人员出租的公共租赁住房, 房源由其自行调配。

开发区、工业园区也可以根据本园区外来务工人员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。市住房保障部门在统筹考虑开发区、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。

第八条 申请开发区、工业园区筹集的面向外来务工人员的公共租赁住房, 应当符合以下条件:

(一) 连续稳定工作满 6 个月以上且已办理居住证;

(二) 本地无房;

(三) 家庭人均年收入不超过城镇居民人均可支配收入的 2.5 倍。

第九条 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) 家庭人均住房建筑面积不超过 15 平方米(计算家庭

人均住房面积应当将申请之日前两年内过户的房产、自有住房、租住的公房计算在内);

(二) 家庭人均年收入不超过城镇居民人均可支配收入的 2.5 倍。

第十条 开发区、工业园区和企事业单位等社会主体开展分配的,其保障对象应当为经所在区(开发区、新区)住房保障部门审核住房和委托同级民政部门审核收入后符合住房保障条件的申请人,具体审核程序参照本办法相关条款执行。

开发区、工业园区和企事业单位等社会主体应当参照本《办法》制定含申请、审核、分配内容的分配方案,报所在区(开发区、新区)住房保障部门备案后自行实施。分配结束后,应当将分配人员名单等分配情况报区(开发区、新区)住房保障部门备案。

备案后,区(开发区、新区)住房保障部门应当建立住房保障对象档案,并将备案情况报送市住房保障部门存档备案。

第十一条 本市租赁补贴资金主要用于补贴符合住房保障条件的低保家庭和分散供养的特困人员,在适当时候可以扩大到符合条件的低收入家庭。

第十二条 本市家庭申请租赁补贴,应当符合以下条件:

- (一) 申请人家庭成员至少 1 人取得本市居民户口;
- (二) 申请人连续享受本市低保 6 个月以上或者享受特困人

员供养；

（三）家庭人均住房建筑面积不超过 15 平方米（计算家庭人均住房面积应当将申请之日前两年内过户的房产、自有住房、租住的公房计算在内）；

（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（残疾人代步车除外）；

（五）未享受公共租赁住房（含廉租住房实物配租）和经济适用住房政策。

第三章 提交材料

第十三条 申请政府筹集的公共租赁住房，应当提交以下材料：

（一）《南昌市公共租赁住房申请表》；

（二）《房屋所有权证》或《公有住房租赁证》复印件，原住房已被征收的，应当提交征收安置（货币补偿）协议；

（三）有相关部门出具的低保证、特困人员证明、残疾证、烈属证、优抚证、劳模证或者复转军人立功证明等证件证明材料的复印件；

（四）申请家庭户主及其家庭成员共同签署的同意对其住房、收入和车辆等情况进行核查的声明及授权；

（五）家庭成员身份证复印件、户口簿或者居住证的复印件；

(六) 申请人及家庭成员的婚姻状况证明，达到法定结婚年龄的未婚子女应当提供未婚证明；

(七) 《南昌市申请公共租赁住房家庭成员基本情况及申请前6个月收入情况表》；

(八) 《南昌市申请公共租赁住房家庭车辆拥有情况申报表》；

(九) 有车辆的提供车辆登记复印件，无车辆的无须提供；

(十) 收入类材料。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、工资存折（银行卡明细复印件（申请当日及前六个月明细）或加盖单位公章的工资单（条）复印件（申请当月及前六个月））；3、基本养老保险缴费凭证复印件；4、在外务工人员由用工单位或雇主出具的收入证明。

无稳定收入的申请人，应当提供由社区居委会出具的证明，在校学生可提供学生证明代替收入证明。

个体工商户、私营业主应当提供营业执照复印件。

(十一) 根据需要的其他证明材料。

上述材料，有原件的应当现场出示原件，供社区工作人员核查。

第十四条 低保家庭和分散供养的特困人员申请租赁补贴，应当提交《南昌市租赁补贴申请表》和第十三条中第（二）-（六）

项材料，符合条件的低收入家庭申请租赁补贴，应当提交《南昌市租赁补贴申请表》和第十三条中第（二）-（十一）项材料。

第四章 政府筹集的公共租赁住房的申请程序

第十五条 公共租赁住房的资格申请、审核、分配、监督等工作，应当逐步实现日常化、动态化。

第十六条 住房保障资格申请，按照以下程序进行：

（一）街道办事处（乡镇人民政府）受理申请。

1、受理申请。街道办事处（乡镇人民政府）在社区居委会设立受理窗口，受理住房保障申请。本市户籍申请人向户籍所在地的街道办事处（乡镇人民政府）受理窗口提出申请，外来人员向居住证所在地的街道办事处（乡镇人民政府）受理窗口提出申请。所需材料一式三份，一并提交。

申请人应当为具有完全民事行为能力的家庭户主，特殊情况可委托代理人。申请人及其家庭成员应当在受理工作人员见证下，签署同意对其收入和财产进行核查的申明及授权，并加盖手印；受理工作人员见证后应当签字盖章并核查申请人及其家庭成员的各项证件原件与复印件，核查一致后，在复印件上签字盖章。

2、录入资料。街道办事处（乡镇人民政府）应当在受理申请后的 15 个工作日内，将申请家庭提交的所有资料录入、扫描

至南昌市住房保障信息系统，并确保所有录入、扫描信息准确无误。

对提交申请材料不齐全的，应当通知申请人在 5 个工作日内补齐，逾期不补齐视为放弃申请。

3、公示。街道办事处（乡镇人民政府）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和街道办事处（乡镇人民政府）张榜公示 3 天，街道办事处（乡镇人民政府）有网站的应同时在网站公示。

4、提交材料。街道办事处（乡镇人民政府）将受理意见、申请人名单及相关材料通过住房保障信息系统提交区住房保障部门。

（二）区（开发区、新区）住房保障部门核查房产。区（开发区、新区）住房保障部门应当在收到街道办事处（乡镇人民政府）提交的材料后的 10 个工作日内，核查申请人的住房情况，将符合住房条件的申请人名单通过南昌市住房保障信息系统反馈街道办事处（乡镇人民政府），并以街道办事处（乡镇人民政府）为单位出具书面委托书，委托区（开发区、新区）民政部门进行经济状况核查。申请人为低保家庭或者分散供养的特困人员的，可不进行经济状况核查。

街道办事处（乡镇人民政府）收到区（开发区、新区）住房保障部门反馈的符合住房条件的申请人名单及委托书后，将委托

书扫描至南昌市住房保障信息系统,并通过南昌市住房保障信息系统将申请人所有信息及委托书导入南昌市居民家庭经济状况核查信息系统,发起委托。同时将所有纸质材料移交街道办事处(乡镇人民政府)指定的相应机构或者专人。街道办事处(乡镇人民政府)要确保所有移交纸质、电子材料的一致有效完整。移交程序由住房保障部门与民政部门进行协商确定。

不符合住房条件的,由区(开发区、新区)住房保障部门书面通知受理街道办事处(乡镇人民政府),由其书面通知申请人。

(三)区(开发区、新区)民政部门经济状况核查。区(开发区、新区)民政部门在收到同级住房保障部门委托后的45日(特殊情况可延长至60日)内,完成居民家庭经济状况核查,出具居民家庭经济状况核查报告,核查报告应当载明申请家庭人均年收入、车辆等核查信息。

区(开发区、新区)民政部门将核查报告等相关材料按照协商程序返回区(开发区、新区)住房保障部门,并将核查报告涉及的信息从居民家庭经济状况核查系统反馈给住房保障信息系统。

(四)区(开发区、新区)住房保障部门认定住房保障资格、公示。

1、认定住房保障资格。区(开发区、新区)住房保障部门收到民政部门核查报告后的10个工作日内,综合核查报告、街道

办事处（乡镇人民政府）意见及房产核查情况，对符合住房保障条件的申请人认定住房保障资格，将名单张榜公示3天，无异议的报市住房保障部门备案。对不符合住房保障条件的申请人，由区（开发区、新区）住房保障部门将未能通过住房保障资格认定的理由书面通知受理街道办事处（乡镇人民政府），由其书面通知申请人。

2、异议复核。未能通过住房保障资格认定的申请人，可以在收到书面通知的3天内，向原受理街道办事处（乡镇人民政府）提出异议，由受理街道办事处（乡镇人民政府）向区（开发区、新区）住房保障部门再次申请认定，区（开发区、新区）住房保障部门根据申请人情况再次核查住房面积或者委托同级民政部门再次进行经济状况核查。再次核查工作应当在10个工作日内完成。符合条件的，应当及时报市住房保障部门备案，不符合条件的，仍由区（开发区、新区）住房保障部门将未能通过住房保障资格认定的理由书面通知受理街道办事处（乡镇人民政府），由其书面通知申请人。

3、信息反馈。区（开发区、新区）住房保障部门认定所有申请人的住房保障资格后，将申请人的认定结果从南昌市住房保障信息系统反馈给南昌市居民家庭经济状况核查系统。

（五）材料移交。在区（开发区、新区）住房保障部门认定申请人的住房保障资格后，街道办事处（乡镇人民政府）将申请

人相关材料移交区（开发区、新区）住房保障部门建档。

（六）名单报送、资料建档。区（开发区、新区）住房保障部门认定申请人的住房保障资格后，将名单及相关档案向市住房保障部门报送备案。

（七）备案公示。市住房保障部门将已认定的住房保障对象在南昌市房地产信息网公示，公示期直到分配前结束，无异议的予以备案建档。

公示期间，申请人申请条件发生变化，应及时向所在区（开发区、新区）住房保障部门报告，由区（开发区、新区）住房保障部门重新审核确认是否符合保障条件。否则，一经发现并查实，立即取消其所得保障并依法依规追究当事人的相关责任。

第十七条 申请租赁补贴的资格申请的受理和审核程序按第十六条执行。申请人为低保家庭或者分散供养的特困人员的，可不进行经济状况核查。

第五章 实物配租和租赁补贴

第十八条 公共租赁住房摇号分配前，区（开发区、新区）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示。摇号分配后，应当将中签人名单和中签房源等信息及时向社会公布。

第十九条 政府筹集的公共租赁住房房源，由市政府根据申请人和房源数量，在全市统筹安排、分区配置。

区（开发区、新区）自行制定本辖区的分配工作方案，报市住房保障部门备案后，自行组织实施分配。

第二十条 符合住房保障条件且家庭人均年收入不超过城镇居民人均可支配收入 1 倍的，予以优先保障，其中低保家庭和分散供养的特困人员为第一优先顺序，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)残疾为第二优先顺序，连续 3 次未中签公共租赁住房的申请人作为第三优先顺序。

二级以上(含二级)残疾和特困人员中的 60 岁以上(含 60 岁)老人，应当配租 4 楼以下房源。

第二十一条 获得租赁补贴资格的，经区（开发区、新区）住房保障部门报市住房保障部门备案后，由市住房保障部门书面通知市财政部门发放租赁补贴。

第六章 租金和物业服务费标准

第二十二条 已分配的廉租住房统一纳入公共租赁住房管理，租金标准按原廉租住房租金标准执行，原廉租住房保障对象退出后，房源作为公共租赁住房使用，租金标准按公共租赁住房

租金标准执行。

第二十三条 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。低保家庭和特困人员按不超过同地段、同类型住房市场租金 10% 的标准收取，收入不再符合低保、特困人员标准但家庭人均年收入不超过城镇居民人均可支配收入 1 倍的，按同地段、同类型住房市场租金 40% 的标准收取，收入超过城镇居民人均可支配收入 1 倍但不超过 2.5 倍的，按同地段、同类型住房市场租金 70% 的标准收取。对享受低保、特困人员待遇的烈属家庭，承租的公共租赁住房的租金全免。

开发区、工业园区和企事业单位等社会主体筹集的公共租赁住房的租金，参照周边政府筹集的公共租赁住房项目自行确定。

同地段、同类型住房的市场租金由区（开发区、新区）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，再根据评估结果拟订租金标准，报区（开发区、新区）价格主管部门备案后执行。评估费从租金收入中列支。

第二十四条 政府和开发区、工业园区管理机构、企事业单位等社会主体筹集的公共租赁住房小区，实行物业管理，物业服务企业的选聘按照相关规定执行。

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，由选聘的物业服务企业按相关规定报区（开发区、新区）价格主管部门备案后执行。

第二十五条 区（开发区、新区）住房保障部门可以将公共租赁住房租金委托物业服务企业代收，按实际收取租金总额的一定比例向物业服务企业支付报酬。

第七章 租后管理

第二十六条 房屋交付使用时，区（开发区、新区）住房保障部门应当与承租人签订书面租赁合同，并办理相关入住手续。

第二十七条 政府筹集的公共租赁住房租赁合同应当明确下列内容：

（一）房屋的位置、朝向、面积、结构、附属设施和设备状况；

（二）租金标准及支付方式；

（三）物业服务、水、电等费用的支付方式；

（四）房屋用途和使用要求；

（五）租赁期限；

（六）房屋维修责任；

（七）停止公共租赁住房保障的情形；

（八）违约责任及争议解决方式；

（九）其他约定。

合同期限一般为 3 年，最长不超过 5 年。

第二十八条 承租人不得改变政府筹集的公共租赁住房用途，不得转租、转借、闲置。

承租人需要重新装修的，应当征得区（开发区、新区）住房保障部门同意，并按照相关规定办理手续；装修及相关费用，由承租人自行承担，不可拆移的装修设施在腾退时不予补偿，也不得拆移。

第二十九条 承租人有下列情形之一的，区（开发区、新区）住房保障部门有权解除租赁合同，收回公共租赁住房，将其行为记入个人信用档案，承租人 5 年内不得申请公共租赁住房：

- （一）以欺骗等不正当手段承租公共租赁住房的；
- （二）将所承租的公共租赁住房转租、转借或者改变用途的；
- （三）无正当理由连续 6 个月以上未在所承租的公共租赁住房居住的；
- （四）无正当理由拖欠租金和物业管理服务费累积 6 个月以上的；
- （五）未按要求及时申报家庭人口、收入及住房变动情况的；
- （六）其他违反政府筹集的公共租赁住房管理规定的。

第三十条 承租人符合申请条件愿意续租的，应当在合同期限届满前 3 个月内向区（开发区、新区）住房保障部门提交相关材料申请续约。

区（开发区、新区）住房保障部门应当在收到申请的 15 个

工作日内，会同同级民政部门对申请人的住房、经济状况开展核查，核查程序参照第十六条执行。核查后仍符合住房保障条件的，可以续约；核查不合格的，承租人应当按时腾退住房。

第三十一条 区（开发区、新区）住房保障部门应当对政府筹集的公共租赁住房使用情况和对承租人的人口、住房、收入等情况动态监管，定期、不定期开展核查，核查程序参照第十六条执行。

第三十二条 对收入条件发生变化、仍符合住房保障条件的住房保障对象，可以动态调整租金。

第八章 其 他

第三十三条 本市各区（开发区、新区）未分配廉租住房和已建成、未分配且符合公共租赁住房面积标准的经济适用住房房源，统一转为公共租赁住房配租。

第三十四条 申请人隐瞒收入、家庭人口、住房等情况，以虚假证明材料申请公共租赁住房的，住房保障部门不予受理。

以骗取低保、特困人员待遇等不正当手段取得公共租赁住房实物或者补贴的，5年内不得再次申请，住房或者补贴资金由区（开发区、新区）住房保障部门收回，并承担相应法律责任。

中签家庭放弃承租中签房源的，2年内不得再次申请公共租

赁住房。

市、区（开发区、新区）住房保障部门应当建立公共租赁住房诚信档案，将申请人不诚信行为记录在案。

第三十五条 新建的公共租赁住房小区由所在地的街道办事处（乡镇人民政府）纳入社区管理。

第三十六条 国有土地上房屋被征收人等按国家、省、市相关文件规定可以优先予以住房保障的人群，需申请公共租赁住房的，申请程序按照本《办法》执行，区（开发区、新区）住房保障部门可以根据工作需要，单独组织分配。

第三十七条 各县可以根据本地实际，自行制定管理办法，也可以参照本办法执行。

第三十八条 本办法所涉住房核查的范围为本市各区（开发区、新区）和南昌县、新建县。

本办法所称外来务工人员为非本市各区（开发区、新区）居民。

第三十九条 本办法自 2014 年 8 月 1 日起施行。此前下发的有关文件与本办法不一致的，以本办法为准。