

# 重庆市人民政府 关于印发《重庆市公共租赁住房 管理办法》的通知

渝府发〔2024〕17号

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位：

现将《重庆市公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市人民政府

2024年7月22日

（此件公开发布）

# 重庆市公共租赁住房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范公共租赁住房管理，完善住房保障体系，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内公共租赁住房的规划、筹集、分配、运营、使用、退出与监督等活动。

**第三条** 本办法所称公共租赁住房，是指政府投资或者提供政策支持，限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的收入住房困难家庭供应的保障型住房。

**第四条** 市住房保障主管部门负责本市公共租赁住房管理工作的指导和监督，日常工作由市公共租赁住房管理机构组织实施。

区县（自治县）人民政府负责领导、组织和协调本行政区域内公共租赁住房的管理工作。区县（自治县）住房保障主管部门具体负责本行政区域内公共租赁住房的管理工作，日常工作由区

县（自治县）公共租赁住房管理机构实施。

发展改革、教育、经济信息、公安、民政、财政、人力社保、规划自然资源、城市管理、交通、商务、卫生健康、市场监管、大数据、税务等部门应当在各自职责范围内做好公共租赁住房相关工作。

**第五条** 市公共租赁住房管理机构应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，建立和完善公共租赁住房档案管理制度。

## **第二章 房源和资金筹集**

**第六条** 市、区县（自治县）住房保障主管部门会同发展改革、财政、规划自然资源等部门，综合考虑经济发展水平、公共租赁住房需求、财政承受能力等因素，合理编制公共租赁住房建设规划和年度计划，报市人民政府批准后实施。

**第七条** 公共租赁住房通过集中新建、配建、改建、购买、长期租赁等方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

公共租赁住房应当按照国家有关标准配套建设城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、污水与垃圾处理等市政基础设施，以及教育、医疗卫生、商业、养老、托幼、文化体育等

公共服务设施。

**第八条** 公共租赁住房保障资金按照下列渠道筹集：

- （一）中央安排的专项补助资金；
- （二）财政年度预算安排资金；
- （三）公共租赁住房及其商业配套的租金及处置收入；
- （四）社会捐赠资金；
- （五）社会投资。

**第九条** 公共租赁住房的房源筹集和运营、出租和承租等按照国家有关规定享受优惠政策。

**第十条** 公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”。政府投资建设和社会配建无偿移交政府的公共租赁住房，由政府指定机构持有产权和运营管理；社会力量投资的公共租赁住房由投资人持有产权和运营管理。

**第十一条** 公共租赁住房房源满足公共租赁住房保障对象基本住房需求后，按规定可以统筹用作其他住房保障。

### 第三章 申请与分配

**第十二条** 申请公共租赁住房以家庭为单位，每个家庭确定1名符合条件的家庭成员为申请人，配偶或具有法定赡养、抚养、

扶养关系的家庭成员为共同申请人。未婚、离婚或丧偶、外来务工人员可以作为单身人士申请，本人为申请人。申请人和共同申请人只限申请承租 1 套公共租赁住房。

**第十三条** 公共租赁住房申请人应当同时具备以下条件：

（一）年满 18 周岁；

（二）具备完全民事行为能力；

（三）在本市有稳定工作和收入来源，与本市用人单位签订劳动（工作）合同或持有本市营业执照或在本市领取养老待遇，外来务工人员在本市依法缴纳社会保险；

（四）收入符合以下标准：3 人及以上家庭人均收入不高于本市上年度城镇居民人均可支配收入，2 人家庭人均收入不高于本市上年度城镇居民人均可支配收入的 1.1 倍，单身人士收入不高于本市上年度城镇居民人均可支配收入的 1.2 倍；

（五）在本市无城镇住房或家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米，且申请之日前三年内无住房转让行为；

（六）申请人父母、子女或申请人配偶的父母在申请公共租赁住房所在地不具有住房资助能力。

**第十四条** 经认定属于住房困难的城镇最低生活保障家庭、特困人员和最低生活保障边缘家庭，按照属地原则，由户籍所在地住房保障主管部门依申请应保尽保，申请程序、审核方式、保

障标准等按照原城镇廉租住房保障政策执行。

已领取租赁补贴的家庭可以申请公共租赁住房，获得公共租赁住房后停止领取租赁补贴。

**第十五条** 申请市级筹集的公共租赁住房，申请人应在中心城区工作或领取养老待遇，由中心城区各区公共租赁住房管理机构受理申请。申请区县（自治县）筹集的公共租赁住房，申请人应在公共租赁住房所在区县（自治县）工作或领取养老待遇，由区县（自治县）公共租赁住房管理机构受理申请。

申请人可以通过政府政务服务平台“渝快办”网上提交申请。

**第十六条** 公共租赁住房申请人应当如实填报申请表，按要求提交身份证、户口簿或居住证、劳动（工作）合同、婚姻状况等资料，承诺对申报的工作、收入等信息和提交资料的真实有效性负责，书面同意核实其申报信息，其中能够通过数据互认共享获取的材料，申请人无需重复提供。

**第十七条** 公安、民政、人力社保、规划自然资源、住房公积金、卫生健康、退役军人事务、市场监管、统计、工会、残联、税务等部门和单位应当协同配合做好信息共享等工作，提高数据准确性，实现工作、收入、住房、优先对象等信息联网核查。

**第十八条** 收入通过社会保险、住房公积金、税收等信息进行核对。无相关信息的，参照《重庆市最低生活保障条件认定办

法（修订）》（渝府办发〔2022〕128号）规定，以本市统计部门公布的上年度同行业就业人员平均工资进行核对；低于平均工资的，按用人单位出具的收入证明进行核对。

**第十九条** 区县（自治县）住房保障主管部门应当按照“两级审核，一次公示”的原则进行审核，在受理申请后7个工作日内完成初审，5个工作日内完成复审。经审核，对符合条件的申请人，应当予以公示，公示期为5个工作日，经公示无异议或异议不成立的，取得公共租赁住房配租资格。对不符合条件的申请人，应当通过书面或短信等方式告知理由。

申请人对审核结果有异议的，可以自收到告知之日起10个工作日内向市公共租赁住房管理机构提出申诉。

**第二十条** 区县（自治县）住房保障主管部门应当每年对取得配租资格的申请人通过社会保险、住房公积金、税收、不动产登记等共享信息进行资格核查，对不再符合条件的，应当通过书面或短信等方式告知理由，取消配租资格。

市公共租赁住房管理机构应当对申请审核情况进行抽查复核，发现不符合规定的，督促区县（自治县）住房保障主管部门整改，相关区县（自治县）住房保障主管部门应当及时进行整改，并在15个工作日内反馈整改情况。

**第二十一条** 公共租赁住房配租户型与申请人数相对应，1

人配租单间配套，2人配租一室一厅及以下户型，3人配租两室一厅及以下户型，4人及以上配租三室一厅及以下户型。家庭成员只有父女或母子两人的，可以按照3人标准配租。

**第二十二条** 审核通过的城镇最低生活保障家庭、特困人员、最低生活保障边缘家庭、优抚对象等国家和本市规定的优先对象，同等条件下可以优先配租。

**第二十三条** 公共租赁住房分配应当坚持公开、公平、公正的原则，可以采取公开摇号或者按序轮候方式配租。

公开摇号方式配租是按申请的时间段、选择的地点和户型组织摇号配租，对优先对象可以结合房源按照一定比例实施优先摇号配租。

按序轮候方式配租是对取得配租资格的申请人按选择的地点和户型排列轮候顺序，按序依次配租。腾退房源采取按序轮候配租，申请人先按申请年度先后排序，同一申请年度的，优先对象排列在前，普通对象排列在后。本办法实施前已取得配租资格的，采取摇号方式分别对同一申请年度的优先对象和普通对象确定轮候顺序；本办法实施后提交申请的，按受理时间先后分别对同一申请年度的优先对象和普通对象确定轮候顺序。

市公共租赁住房管理机构、区县（自治县）住房保障主管部门根据房源情况制定配租方案并向社会公开。社会力量投资的公

共租赁住房应当向经审核符合条件的申请人配租。申请人排序情况、房源情况、配租结果应当向社会公示。

**第二十四条** 建设在开发区或园区周边的公共租赁住房可以定向配租给开发区或园区企业，解决企业员工住房问题。因土地房屋征收、城镇危险房屋搬迁等原因需要过渡安置的，公共租赁住房可以定向配租给区县（自治县）人民政府指定的单位。

## **第四章 租赁管理**

**第二十五条** 配租对象应当在规定时间内与公共租赁住房所在区县（自治县）住房保障主管部门、公共租赁住房产权人或其委托的运营单位签订租赁合同，合同期限最短 1 年，最长 5 年。

**第二十六条** 公共租赁住房租赁合同为格式合同，包括下列内容：

- （一）合同当事人的名称或姓名；
- （二）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；
- （三）房屋用途和使用要求；
- （四）租赁期限；
- （五）租金及支付方式；

- (六) 房屋维修维护责任和安全责任；
- (七) 物业服务、水、电、气等相关费用的缴纳责任；
- (八) 违约责任；
- (九) 合同解除情形；
- (十) 争议解决方式。

**第二十七条** 公共租赁住房租金实行政府定价，由住房保障主管部门会同价格主管部门制定，报同级人民政府批准后实施。

公共租赁住房租金标准原则上按照不超过同地段、同品质房屋市场租金的 60%，结合房屋建设运营成本和不同保障对象收入水平确定，实行分档租金。租金标准实行动态调整，每 3 年根据本市城镇居民人均可支配收入、居民消费价格指数和居住价格指数变化均值调整 1 次，并向社会公布。

城镇最低生活保障家庭、特困人员和最低生活保障边缘家庭的租金按原城镇廉租住房保障家庭租金管理规定执行。

**第二十八条** 政府投资筹集的公共租赁住房租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理。租金收入用于公共租赁住房及配套设施的维修养护、更新改造、管理和偿还建设融资本息。社会力量投资的公共租赁住房租金收入归产权人所有，房屋运营管理费用由产权人承担。

**第二十九条** 承租人应当按照租赁合同约定，按时缴纳公共

租赁住房租金。逾期未缴纳的，从逾期之日起每日按应付金额的万分之五支付违约金。

**第三十条** 承租人应当按照本办法规定和租赁合同约定使用公共租赁住房，承租的公共租赁住房只能用于自住。

承租人应当合规使用房屋及附属设施。因使用不当造成房屋、附属设施损坏的，承担维修或赔偿责任。

**第三十一条** 承租人不得有下列行为：

- （一）提供虚假信息取得公共租赁住房；
- （二）转租、出借所承租的公共租赁住房；
- （三）破坏或改变公共租赁住房结构，拒不恢复原状；
- （四）改变公共租赁住房用途；
- （五）无正当理由连续空置公共租赁住房6个月以上；
- （六）在公共租赁住房内从事违法活动；
- （七）法律法规禁止的其他情形。

**第三十二条** 公共租赁住房租赁合同期满，承租人应当退出公共租赁住房。需要续租的，承租人应当在合同期满3个月前向公共租赁住房所在区县（自治县）公共租赁住房管理机构提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

**第三十三条** 租赁期间，因婚姻、生育、与父母合住等原因增加合住人员，承租人可以申请换租。租赁期满，因合住人数减

少不符合配租户型标准的，承租人应当换租，应当换租不换租的按照公共租赁住房租金标准的 1.5 倍计收租金。换租采取按序轮候方式配租，配租后重新签订租赁合同。

## 第五章 物业与社区治理

**第三十四条** 公共租赁住房物业服务企业通过市场竞争机制选聘，物业服务费执行政府指导价，通过物业服务合同约定。

适合通过政府购买服务方式实施的公共租赁住房运营管理和维修养护等服务事项，可以按规定实施政府购买服务，公开择优确定承接主体，规范服务标准，全面实施绩效管理，切实提升运营管理专业化、规范化水平。

**第三十五条** 公共租赁住房产权人或运营单位应当按照不低于租金收入的 5% 逐年预筹专项维修资金，用于公共租赁住房共有部位、共有设施设备的维修、更新和改造。

区县（自治县）公共租赁住房管理机构或运营单位应当对公共租赁住房及公共区域、共有设施设备的使用状态进行巡查，对巡查发现的问题及时组织维修或督促整改。物业服务企业依法依规开展公共区域及设施设备维修养护。承租人负责公共租赁住房室内易损易耗设施的维修养护。

社会力量投资的公共租赁住房由产权人或运营单位负责公共租赁住房及其配套设施设备的维修养护。

**第三十六条** 市公共租赁住房管理机构负责公共租赁住房社区治理、公共服务的统筹协调，市级有关部门按照职责分工对公共租赁住房社区治理、公共服务进行指导监督。

区县（自治县）人民政府负责本行政区域内公共租赁住房社区治理、公共服务的属地管理，完善市政配套基础设施，健全便民商业服务设施，为公共租赁住房社区居民提供教育、医疗卫生、养老、托幼、文化体育等基本公共服务，推进公共租赁住房完整居住社区建设。

**第三十七条** 区县（自治县）人民政府应当加强对公共租赁住房基层治理的组织领导，建立城市基层党建联席会领导下的议事协调机制，强化社区治理统筹协调，加强社区建设，积极发展社区志愿服务，推进社区治理体系和治理能力现代化。

## **第六章 退出管理**

**第三十八条** 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）租赁合同期满，未按规定提出续租申请，或提出续租

申请但经审核不符合条件的；

（二）租赁合同期内，承租人或共同居住人员通过购买、获赠、继承等方式获得其他住房并不再符合条件的；

（三）租赁合同期内，承租或承购其他保障性住房的。

承租人腾退公共租赁住房的，可以给予3个月过渡期，过渡期内按照公共租赁住房租金标准的1.5倍计收租金，过渡期满，按照公共租赁住房租金标准的2倍计收租金。

**第三十九条** 承租人累计6个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房。

**第四十条** 承租人违反本办法第三十一条规定的，应当退回公共租赁住房，自退回之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

**第四十一条** 承租人按照本办法规定，应当腾退或退回公共租赁住房而拒不退回的，区县（自治县）住房保障主管部门应当责令其限期退回。逾期不退回的，区县（自治县）住房保障主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

## 第七章 监督管理

**第四十二条** 承租人工作、收入、住房及家庭成员等情况发

生变化的，应当主动向区县（自治县）公共租赁住房管理机构申报。

区县（自治县）公共租赁住房管理机构应当每年组织对承租人资格进行核查，有关部门和单位应当配合。对不再符合条件的，取消租住资格，解除租赁合同。

**第四十三条** 区县（自治县）公共租赁住房管理机构或运营单位应当检查公共租赁住房使用情况，建立健全协同治理住用监管机制，可以采取走访入户、联合核查、群防群治和智能门禁等措施实施监管，有关单位和个人应当配合。

**第四十四条** 任何单位和个人不得从事公共租赁住房的申请、租赁等经纪业务，不得发布公共租赁住房申请服务等经纪信息。对涉及的违规行为，住房城乡建设、公安、网信、市场监管等部门按职责分工依法查处。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## **第八章 附 则**

**第四十五条** 本办法实施前已取得配租资格的申请人应当向区县（自治县）公共租赁住房管理机构重新申报工作、收入等家庭情况，可以选择按照原申请条件进行审核，符合条件的保留配租资格。

本办法实施前已取得配租资格的申请人或已承租公共租赁住房的承租人，在本办法实施后配租入住或续租的，可以选择按照原申请条件进行审核。因收入超过规定标准但不高于2倍的，按照公共租赁住房租金标准的1.1倍计收租金；高于收入规定标准2倍的，按照市场租金标准计收租金。

**第四十六条** 市、区县（自治县）住房保障主管部门根据本办法制定、修订相关配套政策。

开发区和园区集中建设向用工单位或园区就业人员出租的公共租赁住房，开发区和园区参照本办法制定相关政策，报同级住房保障主管部门备案后实施。

**第四十七条** 本办法自公布之日起实施，《重庆市公共租赁住房管理暂行办法》（渝府发〔2010〕61号）同时废止。