

新余市住房和城乡建设局文件

余住建字〔2022〕122号

新余市住房和城乡建设局关于印发《新余市中心城区公共租赁住房配租管理规定》的通知

机关各科室，局属各单位：

《新余市中心城区公共租赁住房配租管理规定》经2022年第十二次局长办公会研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

新余市住房和城乡建设局

2022年12月15日



新余市中心城区公共租赁住房配租管理规定

为加强我市中心城区公共租赁住房配租管理，更好地为承租家庭提供服务，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《江西省人民政府办公厅关于加快发展公共租赁住房的实施意见》（赣府厅发〔2010〕67号）、《江西省公共租赁住房配租管理暂行办法》（赣建字〔2012〕2号）、《关于进一步加强公共租赁住房管理工作的意见》（赣建保〔2016〕1号）、《新余市人民政府办公室关于加强保障性住房建设和管理的意见》（余府办发〔2013〕42号）等文件精神 and 《中华人民共和国民法典》，结合我市公共租赁住房配租管理实际，特制定本规定。

一、申请人和共同申请人变更

1. 申请人出现过世、离异等重大变故，可变更申请人，变更范围仅限于共同申请人。

2. 共同申请人办理退出手续的，仅限于除配偶和未成年子女外的其他共同申请人。

3. 增加共同申请人，仅限于申请人配偶、新生子女和未成年子女。

4. 父母双亡的孤儿，可变更为申请人。

5. 变更申请人和共同申请人前，需通过公共租赁住房保障家庭年度审核。

二、公租房调整

(一)调整原则

公共租赁住房调整工作按照“自愿申请、即时受理、轮候排序”的原则进行。

(二)调整条件

符合以下情形的，提交相关证明材料并审核通过，可进行公租房调整

1. 因结婚、生育等原因增加人口的。

2. 申请人及共同申请人中有 70 岁以上老人、患重大疾病或中重度残疾（以正规医院、民政部门提供的证明为准）家庭成员的，提供相关的证明材料并审核通过，在有房源的前提下公租房公开摇号时直接配租多层的低楼层或电梯房；入住后提出申请的，原则上仅限于同小区、同面积调整。

注：重大疾病是指医治花费巨大且在较长一段时间内严重影响患者及其家庭的正常工作和生活的疾病，一般包括 恶性肿瘤、严重心脑血管疾病、需要进行重大器官移植的手术、有可能造成终身残疾的伤病、晚期慢性病、深度昏迷、永久性瘫痪、严重脑损伤、严重帕金森病和严重精神病等。

3. 承租家庭自愿调整小户型的，经审核后可直接调整。

(三)调整程序

实行登记轮候排序制度，按下列程序办理

1. 承租家庭填写《新余市公共租赁住房调整申请表》，提交户口本、身份证、家庭人口变化、患重大疾病和中重度残疾相

关的证明材料。

2. 对通过审核的承租家庭实行登记轮候排序，按照登记先后顺序和现有房源情况进行调整，调整后与承租家庭重新签订公共租赁住房合同，承租家庭需在规定期限腾退原承租住房。

3. 经审核符合调整条件的，在新余市住房保障微信公众号或新余市政务网公示 7 日。公示有异议的，书面告知承租家庭原因。承租家庭对结果有异议的，可在公示期内向市住房保障服务中心进行申诉。

(四) 不予受理调整情形

1. 承租家庭违反公共租赁住房管理相关规定或公共租赁住房合同约定，经制止拒不改正的。

2. 连续欠缴房租六个月以上（含）。

3. 已调整过住房的承租家庭，一年内不得再次申请调整。

三、入住和退出管理

1. 每个公共租赁住房小区配备一台身份信息识别仪，用于识别住户信息，防止和避免公共租赁住房转租、假冒身份入住等现象发生；缴纳房租必须申请人携带身份证或配偶携带身份证、结婚证、户口本办理。

2. 承租家庭办理入住手续的，需提供市住房保障服务中心开具的《交房确认单》。物业服务公司应认真查验《交房确认单》，与保障性住房信息平台信息一致方能办理，并告知承租家庭入

住后的有关事项等。

3. 承租人在承租期间或承租期满后，自愿放弃承租资格的，应及时到市住房保障服务中心（市住建局 308 室）办理相关手续，并自承租人腾退住房的下一个月起停止收取租金。

4. 承租人在租赁期限内死亡的，经复核，由承租家庭中有继续符合公共租赁住房申请条件的承租人与市住房保障服务中心重新签订租赁合同。无共同承租人的，租赁合同自行终止。存在欠缴房屋租金的，根据《中华人民共和国民法典》第一千一百六十一条、第二百三十五条规定，继承人应依法承担租金缴纳责任。继承人以所得遗产实际价值为限清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务。超过遗产实际价值部分，继承人自愿偿还的不在其限。继承人放弃继承的，对被继承人依法应当缴纳的税款和债务可以不负清偿责任。无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。

5. 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房提出续租申请但经审核不符合续租条件的 租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的； 租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。承租人有前款规定情形之一的，市住房保障服务中心为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，市住房保障服

务中心依法向渝水区人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

四、监督管理

1. 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案（或列入失信人员名单）。以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由市住房保障主管部门提交相关执法部门处以 1 千元以下罚款（登记为轮候的，处以 500 元罚款承租公共租赁住房的，处以 1000 元罚款），记入公共租赁住房管理档案（或列入失信人员名单）；登记为轮候对象的，取消其登记；已承租公共租赁住房的，责令限期退回所承租公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，依法申请渝水区人民法院强制执行，承租人自退回公共租赁住房之日起 5 年内不得再次申请公共租赁住房。

2. 承租人有下列情形之一的，市住房保障服务中心有权解除租赁合同，收回承租的公共租赁住房，将其行为记入公共租赁住房管理档案（或列入失信人员名单）。同时，由市住房保障主管部门提交相关执法部门处以 1000 元以下罚款，承租人 5 年内不得申请保障性住房；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款 转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的 改变所承租公共租赁住房用途的 破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的； 连续 6

个月以上未在所承租的公共租赁住房居住，且未说明正当理由并备案的。

3. 承租人有下列情形之一的，市住房保障服务中心有权解除租赁合同，并有权要求其腾退公共租赁住房 累计 6 个月以上未缴纳公共租赁住房租金和物业管理费，且未说明正当理由并备案的 经调查发现隐瞒有关情况或者提供虚假材料骗取承租资格的 未按要求及时申报家庭人口、收入及住房变动情况的 其他违反公共租赁住房管理规定的。

4. 市住房保障服务中心负责全市中心城区公共租赁住房使用情况的日常监督和管理，通过承租人自行申报、住房保障管理信息系统监测、入户走访、群众举报查实等方式，对承租人经审核不再符合公共租赁住房条件或违反公共租赁住房管理规定的，向承租人出具收回公共租赁住房的书面通知。承租人应当在收到通知书之日起 15 日内腾退所租住的公共租赁住房。暂时无法腾退的，给予 3 个月的过渡期，过渡期内按市场租金标准计租。过渡期满，仍不腾退公共租赁住房的，由市住房保障服务中心依法申请人民法院强制退出，并按照合同约定依法追究其违约责任。

五、年度审核

1. 原则上每年对公共租赁住房承租户进行资格审核，主要依托民政部门市居民经济状况核查系统进行核查，及时掌握承租家庭的人口、收入、住房等有关情况。

2. 市住房保障服务中心根据年审情况，对公共租赁住房承租户进行动态管理，对不再符合申请条件的予以退出，对不满足租金减免政策的，依照最新公布的租金标准予以调整。

3. 未通过年审或未申报年审的承租家庭，合同期满不再续签。

六、租金管理

1. 公共租赁住房租金核算由市住房保障服务中心按照相关文件规定进行核定。

2. 市住房保障服务中心定期对欠缴房租的承租户下达《催缴通知单》，经催缴后仍拒不缴纳的，依法向渝水区人民法院提起诉讼进行追缴并强制腾退（欠缴房租需足额缴清）。

3. 重点优抚对象按照《关于落实部分重点优抚对象享受住房优待工作意见的通知》（余退役军人字〔2021〕14号）文件精神执行。

七、维修管理

1. 承租家庭居住的房屋需要维修，由物业服务公司受理查看后，当日上报市住房保障服务中心。

2. 市住房保障服务中心收到物业服务公司报修通知后，及时勘查现场并拍摄现场照片。现场勘查同时，与住户约定上门维修时间，做好记录，并在2个工作日内向维修单位下达《维修通知单》（包括维修内容、核定价格及完成时间等内容）。质保期内的维修工程由维修单位负责。

3. 房屋维修后，市住房保障服务中心组织相关人员进行验收，经验收合格后，填写维修验收单，维修验收单由住户、物业服务公司、维修单位和市住房保障服务中心 4 方现场签字确认，并将修缮后的现场照片及维修照片、询价单等相关资料一并留存。

4. 市住房保障服务中心及时将公租房维修工作录入台账。

5. 属于物业服务公司维修保养范围内的由物业服务公司承担。

八、营业用房管理

1. 公共租赁住房所配建的营业用房需经市场化拍租程序确定承租户，起拍价格由市住房保障服务中心根据营业用房小区周边商铺价格填写新余市行政事业单位经营性国有资产公开租赁表、公开租赁方案及公开租赁函，报市国资公司审定，待市国资公司反馈意见同意后，再报新余市公共资源交易中心进行市场化拍租。

2. 营业用房的租赁合同期限参照《新余市人民政府办公室关于印发新余市市直行政事业单位经营性国有资产租赁监督管理办法的通知》(余府办发[2019]16号)文件精神执行，在市国资委、市国资公司提供的租赁合同约定租赁期限内不得转让因特殊情况需转让的，承租双方到市住房保障服务中心填报转租申请表，由市住房保障服务中心批准后，重新签订租赁合同租赁期限不得超过原有合同期限，期满后将重新进行市场化拍租。

九、加强公租房配租管理的监督检查

市住房保障主管部门负责中心城区公共租赁住房的申请、审核、分配、管理的监督检查工作。对在公共租赁住房申请、审核、分配、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、失职渎职的部门、个人及物业管理工作人员，予以依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

十、本办法自发布之日起实施，有效期为五年。

附件：新余市中心城区公租房入住、退出等办理流程图

抄送：驻局纪检监察组。

新余市住房和城乡建设局办公室

2022年12月15日印发
