厦门市人民政府文件

厦府规〔2023〕15号

厦门市人民政府关于印发
市级公共租赁住房管理办法的通知

各区人民政府，市直各委、办、局，各开发区管委会，各有关单位：

《厦门市市级公共租赁住房管理办法》已经第51次市政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

厦门市人民政府

2023年11月1日

（此件主动公开）

厦门市市级公共租赁住房管理办法

第一章 总　则

第一条　为进一步完善本市住房保障体系，扩大住房保障覆盖面，根据《国务院关于深入推进新型城镇化建设若干意见》（国发〔2016〕8号）等精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于市级运营企业（以下简称“运营企业”）运营的市级公共租赁住房（以下简称“公共租赁住房”）的投资建设、租赁和使用管理。

第三条　本办法所称的公共租赁住房，是指运营企业以低于市场租金标准，向符合条件的住房困难群体提供的，满足过渡性、阶段性基本住房需求的租赁住房。

本办法所称的运营企业，是指市政府依法确定的，不以营利为目的，主要承担社会责任，负责实施公共租赁住房建设、运营和管理的企业。

第四条　公共租赁住房运营管理遵循政府主导、企业运作、适度保障以及公开、公平、公正的原则。

第五条　市住房保障行政管理部门负责牵头研究制定公共租赁住房政策以及房源统筹、监督管理等工作。市住房保障中心协助市住房保障行政管理部门开展相关工作。市发改、财政、人社、资源规划、建设、税务、市场监管、行政执法等部门以及各区政府、开发区管委会，按照各自职责协同做好公共租赁住房相

关工作。

第二章　建设管理

第六条　公共租赁住房通过新建（含配建）、改建、收储（含收购或者租赁）、调整政策性住房等方式筹集房源。

第七条　公共租赁住房建设用地纳入土地利用年度计划，所需新增建设用地计划指标由市资源规划部门依法确定。

第八条　公共租赁住房以小户型、基本装修、经济实用为原则，可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

新建公共租赁住房的建筑面积控制标准为：单间公寓 30 平方米左右，一房型 45 平方米左右，二房型 60 平方米左右，三房型 70 平方米左右，以一房型和单间公寓为主。

公共租赁住房在使用前进行统一装修，承租人（包括租赁对象、单位）不得擅自进行二次装修。

第九条　公共租赁住房建设项目纳入市重点建设项目管理，按照市重点建设项目规定办理审批事项。

第十条　公共租赁住房项目，住宅部分应当整体持有、整体经营，并按照有关规定办理不动产登记，房屋权利性质为“公共租赁住房”，权证备注“未经市政府批准，不得分割登记，不得转让”。

运营企业以公共租赁住房项目土地以及地上建筑物获得的融资只能用于政府依法指定的用途。

第三章　申　请

第十一条　公共租赁住房的租赁对象为:

（一）具有本市户籍的住房收入困难家庭;

（二）未享受政府其他住房优惠政策且在厦无住房的各类人才;

（三）在厦稳定就业的其他无住房职工，优先保障从事城市公共服务领域、特殊艰苦岗位等特定群体。

第十二条　申请公共租赁住房应当符合下列条件:

（一）本市户籍住房收入困难家庭申请条件:

1. 申请人具有本市户籍。申请人已婚的，其配偶和未成年子女必须共同申请，不限户籍；申请人的父母、成年子女具有本市户籍的，可以共同申请;

2. 申请家庭的人均住房建筑面积符合规定的住房困难标准;

3. 申请家庭上年度收入符合规定的家庭年收入控制标准;

4. 单身居民申请的，应当年满 30 周岁。

（二）各类人才申请条件:

1. 在厦无住房;

2. 申请人应当与单位签订 1 年以上（含 1 年）的劳动合同或者其他用工关系的合同;

3. 经市人才管理部门认定的高层次人才、骨干人才，或者入选区级以上（含区级）各类人才计划、人才工程、人才项目，或者经行业主管部门确认的各类人才;

4.未享受政府其他住房优惠政策;

5.符合具体批次的其他要求。

（三）在厦稳定就业的其他无住房职工申请条件:

1.在厦无住房;

2.申请人应当与单位签订1年以上(含1年)的劳动合同或者其他用工关系的合同，并在厦持续缴交社保;

3.符合具体批次的其他要求。

有关家庭住房困难标准按照本市户籍家庭社会保障性住房的住房困难标准执行,有关家庭年收入控制标准由市住房保障行政管理部门制定，并定期向社会公布。

第十三条　公共租赁住房实行按批次租赁制度,具体批次租赁方案由运营企业根据本办法制定,报市住房保障行政管理部门审核同意后向社会公布。

批次租赁方案应当包括房源的坐落、数量、户型、面积、租赁对象、申请条件、申请时间、申请程序、租金标准、选房规则、租金优惠等内容。

具体批次公共租赁住房可以面向特定群体定向配租,由各区政府(开发区管委会)或相关主管部门提出申请，经市政府同意后，在租赁方案中明确。

第十四条　本市户籍住房收入困难家庭申请公共租赁住房应当按照下列规定进行:

（一）申请人提交申请材料:

1. 申请表;

2. 申请家庭人均住房建筑面积符合规定的住房困难标准的证明材料；申请家庭拥有或者居住在政府提供的优惠政策住房的，应当提供自愿退房承诺书;

3. 上年度收入符合规定的家庭年收入控制标准的证明材料;

4. 批次租赁方案要求的其他材料。

（二）申请人提交的申请材料齐全的，运营企业应当在受理申请截止之日起10个工作日内完成审核工作。

（三）运营企业应当在审核结果公示期结束且无异议或者异议不成立之日起5个工作日内，采用公开摇号等方式产生申请人选房顺序号。

（四）运营企业应当将符合条件的申请人姓名及选房顺序号等通过其网站公示5日，接受社会公众监督。申请人对受理、审核结果有异议的，可以在公示期内提出书面异议，运营企业应当自收到书面异议后组织复核，并将复核结果书面告知申请人。

（五）经公示无异议或者异议不成立的，确认为本批次公共租赁住房的租赁对象。

第十五条　租赁给各类人才、在厦稳定就业职工的公共租赁住房，由申请人所在单位或者所在单位的行业主管部门（含产业园区管委会，以下统称单位）集体申请，批次租赁方案应当明确负责集体申请的单位。

第十六条　单位申请公共租赁住房应当按照下列规定进行:

（一）提交申请材料:

1.申请表;

2.符合申请条件的职工名单、具体需求及有关证明材料;

3.租赁方案要求的其他材料。

（二）提交的申请材料齐全的，运营企业应当在受理申请截止之日起10个工作日内完成审核工作。

（三）运营企业应当在审核结果公示期结束且无异议或者异议不成立之日起5个工作日内提出初步分配方案，组织申请单位协商确定房源租赁数量。

经协商未达成一致的，运营企业可以采用下列方式之一确定申请单位的房源租赁数量:

1.以申请单位经运营企业审核后的房源申请数量，采用一个号码对应一套房源指标的摇号方式确定申请单位的房源租赁数量;

2.按照比例确定申请单位的房源租赁数量，申请单位房源租赁数量=审核后的申请单位房源申请数÷审核后的所有单位房源申请总数×该批次总房源数，取整数;

3.通过公开摇号的方式产生选房顺序号，申请单位根据其审核后房源租赁数量按照选房顺序号的先后顺序依次选房。

运营企业本着公开、公平、公正原则，也可以采用其他方式确定申请单位房源租赁数量，但该确定方式应当报经市住房保障行政管理部门审核同意。

根据房源供应情况，批次租赁方案可以设定每个申请单位的最高申请数量。

第十七条　公共租赁住房申请人、申请单位应当对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

运营企业、申请单位应当严格按照申请条件审核申请材料，对需要进一步核实的，税务、人社、资源规划、市场监管等相关部门应当予以协助，并在收到运营企业的协助调查函之日起10个工作日内书面反馈核查结果。协助调查时间不计入运营企业审核时限。

第四章　配　租

第十八条　本市户籍住房收入困难家庭申请公共租赁住房，经运营企业审核、确认为本批次公共租赁住房租赁对象的，运营企业根据租赁方案中公布的选房规则组织选房。

第十九条　单位申请公共租赁住房的，房源确定后，申请单位应当按照公平、公开、公正的原则进行分配，将房源租赁给符合申请条件的租赁对象。

申请单位应当将配租结果报运营企业纳入公共租赁住房管理信息系统（以下简称“管理信息系统”）。

第二十条　本市户籍住房收入困难家庭公共租赁住房房型配租标准为：1人户可以租赁单间公寓或者一房型；2人及以上家庭可以根据批次房源情况自主选择租赁单间公寓、一房型或者

二房型。

单位申请的公共租赁住房只能作为单位集体宿舍使用。

第二十一条　本市户籍住房收入困难家庭选择公共租赁住房后，运营企业应当与其签订书面租赁合同。

单位申请的公共租赁住房确定房源后，运营企业应当与申请单位和租赁对象分别签订书面租赁合同。申请单位应当承担所承租房源的使用监管等责任。

租赁合同签订前，运营企业应当将租赁合同中涉及承租人责任的条款内容和应当退出公共租赁住房的情形告知承租人。

第二十二条　公共租赁住房租赁合同应当包括下列内容：

（一）承租人的名称或者姓名；

（二）房屋的位置、用途、面积、户型、室内设施和设备，以及使用要求；

（三）租赁期限、租金数额、支付方式和租金优惠；

（四）房屋维修责任；

（五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的交纳责任；

（六）使用管理规定以及退出公共租赁住房的情形；

（七）违约责任以及争议解决方法；

（八）其他应当约定的事项。

与申请单位签订的公共租赁住房租赁合同还应当包括单位集体租赁房源的内部管理责任、居住职工信息以及居住职工变更

的报送要求、配合运营企业管理职责等内容。

第二十三条　租赁对象、申请单位未按照规定时间选房或者签订租赁合同的，视为自动放弃本批次申请资格，其本批次选房顺序号作废。

第二十四条　租赁合同期限最长不超过3年，合同期满符合条件的可以申请续租。

第二十五条　批次租赁结束后，房源有剩余的，运营企业应当在其网站公示剩余房源信息。运营企业可以受理有意向租赁该批次剩余房源的申请人的申请，运营企业按照批次申请程序办理受理、审核以及租赁手续。

第五章　租　金

第二十六条　运营企业评估测算公共租赁住房市场租金标准时，应当按照本市保障性租赁住房租金评估机制，随机抽取不少于3家的房地产评估机构，由房地产评估机构对合理选取的标准间进行评估，将评估结果按照算术平均值计算得出市场租金标准后执行。

公共租赁住房市场租金标准每年评估测算一次，每年调整幅度原则上不超过5%。

第二十七条　公共租赁住房租金按照市场租金标准计取。在租赁合同期限内，公共租赁住房市场租金标准不作调整。

第二十八条　公共租赁住房实行租金优惠制度，租金优惠款

一般为市场租金标准计取的租金金额的30%，具体项目的租金优惠标准由运营企业在批次租赁方案中明确并公布。

第二十九条　公共租赁住房的项目资金管理应当实行财务独立核算，收取的公共租赁住房租金应当专项用于与公共租赁住房建设、运营、管理有关的支出。

第六章　租后管理

第三十条　运营企业负责公共租赁住房及其共用设施设备的维修养护，负责处理户内非人为损坏的大、中维修事项。

第三十一条　运营企业选聘公共租赁住房的物业服务企业，并指导督促物业服务企业做好物业管理以及服务工作。

第三十二条　运营企业不得擅自改变公共租赁住房的性质、用途及其配套设施的使用功能。

第三十三条　公共租赁住房只能由符合条件的租赁对象、单位职工自住。

承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

（一）转租、转借或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

（二）改变所承租公共租赁住房用途的；

（三）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，且拒不恢复原状的；

（四）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（五）无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；

（六）未按照合同约定缴纳租金，经运营企业书面发函催缴后仍拒不缴纳的；

（七）其他违反租赁合同约定需退回的情形。

承租人拒不退回公共租赁住房的，运营企业按照有关规定和租赁合同约定依法处理。

第三十四条　租赁期满需要续租的，承租人应当在运营企业通知办理续租申请手续的期限内提出申请。经运营企业审核符合条件的，予以续租，并签订续租合同。

续签租赁合同的，租金按照续签时执行的市场租金标准的70％计取。

第三十五条　有下列情形之一的，承租人应当腾退公共租赁住房：

（一）承租人提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内承租人（不含单位）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租赁条件的；

（三）租赁期内承租人（不含单位）已承租其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，运营企业应当为其安排合理的搬迁期。承租人拥有住房为期房的，运营企业可以为其办理过渡居住，过渡期限不得超过备案的房屋买卖合同所约定交房之日起3个月，过渡期间不享受租金优惠。

搬迁期满不腾退公共租赁住房的，运营企业按照有关规定和

租赁合同约定依法处理。

第三十六条　运营企业应当建立公共租赁住房管理信息系统，做好全市公共租赁住房房源数据、租赁合同的管理、统计工作。公共租赁住房租赁合同签订后15个工作日内应当将租赁信息在管理信息系统填报。

运营企业应当对公共租赁住房的使用情况进行监督管理，要求物业服务企业及时了解和掌握房屋动态，并及时将有关情况报告运营企业。运营企业发现违规使用行为的，应当及时纠正，按照有关规定和租赁合同约定处理，并视情况通报有关单位。

运营企业应当每年将公共租赁住房房源筹集、运营、管理情况书面报告市住房保障行政管理部门，并接受市住房保障中心有关房源使用情况的随机抽查和监督管理。

市住房保障行政管理部门应当加强公共租赁住房的监督管理，并每年将公共租赁住房房源筹集、运营、管理情况书面报告市政府。

第三十七条　申请单位应当切实承担起集体租赁的公共租赁住房的管理责任，对租赁对象严格审核把关，并应当定期将居住职工情况以及变更情况报送运营企业。运营企业应当做好监督和抽查。

第三十八条　承租人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房，经运营企业核查属实的，由相关部门依法纳入信用监管。

第七章　附　则

第三十九条　本办法有关规定涉及民事权利义务的内容，运营企业应当在租赁方案、租赁合同等有关文书中予以明确约定。

第四十条　公共租赁住房实行统一规划分级管理，市级公共租赁住房、区级（含产业园区）公共租赁住房应当纳入全市公共租赁住房年度建设计划，由市建设主管部门汇总并组织相关部门初审，报市政府批准后按照有关规定执行。

第四十一条　区级（含产业园区）公共租赁住房房源应当纳入管理信息系统，实行数据统一管理。新建房源信息应当在项目竣工备案前录入管理信息系统，未录入管理信息系统的房源不得启动配租。

区级（含产业园区）公共租赁住房租赁合同签订后20个工作日内，各运营企业应当将合同基本信息录入管理信息系统；租赁合同当事人（含申请家庭成员）发生变更的，运营企业应当在变更后20个工作日内在管理信息系统办理信息变更。

第四十二条　各区政府、产业园区管委会可以参照本办法制定本级公共租赁住房相关政策。

第四十三条　本办法由市住房保障行政管理部门负责解释。

第四十四条　本办法自2023年11月1日起施行，有效期至2028年10月31日。

有关单位:市税务局，安居控股。

厦门市人民政府办公厅　　2023年11月1日印发