

本市发展公共租赁住房的实施意见

为进一步建立健全本市住房保障体系，积极发展公共租赁住房，根据国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）以及住房和城乡建设部等七部门《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）的精神，结合实际，现就本市发展公共租赁住房提出如下实施意见。

一、明确总体要求

（一）基本思路。公共租赁住房是政府提供政策支持，由专业机构采用市场机制运营，根据基本居住要求限定住房面积和条件，按略低于市场水平的租赁价格，向规定对象供应的保障性租赁住房。发展公共租赁住房，要符合深化住房制度改革和加快完善住房保障体系的总体要求，符合“以居住为主、以市民消费为主、以普通商品住房为主”的原则，有效缓解本市青年职工、引进人才和来沪务工人员及其他常住人口的阶段性居住困难，进一步扩大住房保障政策覆盖面，促进住房租赁市场的规范和健康发展。

（二）基本原则。一是科学规划，合理布局。发展公共租赁住房应符合城市经济社会发展规划、土地利用总体规划和城镇规划，采取大分散、小集中的方式布局，集中设置的项目尽可能在交通较便捷、公共设施较齐全的区域安排。二是规范管理，只租不售。公共租赁住房着重解决阶段性居住困难，满足基本居住需要，应规范供应程序和租赁管理，对规定对象实行有期限租赁并只租不售。三是政府支持，机构运作。政府采取政策优惠、专项投入等方式，支持一批公共租赁住房专业运营机构，通过各种渠道筹集并经营公共租赁住房。四是市、区（县）联手，以区（县）为主。市政府主要负责全市公共租赁住房的政策制定、规划统筹和资源调配；区（县）政府作为公共租赁住房工作的责任主体，应因地制宜、规范管理，组织开展本区（县）公共租赁住房的实施。

（三）落实管理部门。市住房保障领导小组负责对本市公共租赁住房的政策、发展规划和阶段性任务等重大事项进行决策协调。市住房保障房屋管理局是本市公共租赁住房工作的行政主管部门。区（县）政府按照属地化管理原则，负责本辖区公共租赁住房建设、筹集和供应的实施管理。区（县）住房保障房屋管理部门是本区（县）公共租赁住房工作的管理部门。市和区（县）发展改革、城乡建设、规划土地、财政、税务、工商、国资、民政、金融、人力资源社会保障、农业、经济信息化、公安、监察等部门按照职责分工，负责公共租赁住房的相关管理与监督工作。

（四）积极组建公共租赁住房运营机构。由市、区（县）政府组织和扶持一批从事公共租赁住房投资和经营管理的专业运营机构（以下简称“运营机构”），负责公共租赁住房投资、建设筹措、供应和租赁管理，并引导各类投资主体积极参与。运营机构应按公司法有关规定组建，

具有法人资格，采取市场机制进行运作，以保本微利为营运目标，着重体现公共服务的功能。

（五）认真编制公共租赁住房发展规划和实施计划。区（县）政府应根据本区域经济发展水平、市场租赁住房供应情况和规定对象的需求等因素，统筹安排，合理布局，确定公共租赁住房供应规模，编制公共租赁住房的发展规划和年度实施计划，报市住房保障领导小组备案。公共租赁住房建设用地应符合土地利用总体规划和城镇规划，纳入年度土地供应计划，规划和土地部门应予重点保障，并将所建公共租赁住房相关要求作为土地供应的前置条件。

二、多渠道筹集房源

（一）拓展房源筹集渠道。由市、区（县）政府统一安排和协调房源筹集工作，运营机构可利用多种渠道筹集公共租赁住房，主要为：结合旧城区改造、产业结构调整、市政基础设施建设、大型居住社区建设等项目，合理选址、集中新建或配建；从新建、配建的经济适用住房和其它保障性住房中，经规定程序批准转化；按有关规定，综合利用农村集体建设用地，适当集中新建；对因产业结构和城市结构调整而闲置的厂房、仓库、办公等非居住用房进行改建或改造；收购或代理经租闲置的存量住房。特别要积极探索房地产开发企业或社会机构定向投资建设和提供房源。

（二）明确房源要求和标准。公共租赁住房主要为成套小户型住宅或集体宿舍。新建公共租赁住房，应符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量和安全。成套建设的公共租赁住房要综合考虑住宅使用功能与空间组合、居住人口等要素，合理确定套型比例和结构，套均建筑面积一般控制在40—50平方米。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应符合宿舍建筑设计规范的有关规定。公共租赁住房出租的房屋条件和人均承租面积标准，应符合《上海市居住房屋租赁管理实施办法》的规定。公共租赁住房在使用前可进行简易装修，配置必要的家具和家用电器等设备。

（三）严格权属管理。公共租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”，投资者权益可按有关规定依法转让。要加强公共租赁住房权籍管理，做好权属登记工作。

三、规范供应管理机制

（一）制定符合实际的准入条件。申请公共租赁住房的对象（包括单身和家庭）应同时具备四项条件：一是具有本市常住户口，或持有《上海市居住证》和连续缴纳社会保险金达到规定年限；二是已与本市就业单位签订一定年限的劳动或工作合同；三是在本市无自有住房或人均住房建筑面积低于15平方米，因结婚分室居住有困难的，人均面积可适当放宽；四是申请时未享受本市其他住房保障政策。各区（县）政府根据上述基本条件，可结合本区（县）经济社会发展等情况，制定具体的准入标准，并可适时调整；准入标准应向社会公布，公布前，应报市住房保障领导小组备案。

（二）严格申请和审核程序。申请对象主要向工作单位所在地的运营机构提出申请，也可以向本市户籍所在地的运营机构提出申请。申请对象应如实填报申请表，按要求提交户籍证明或

居住证、身份证、劳动或工作合同、住房状况等资料，承诺对提交资料的真实有效性负责，经申请对象所在单位确认后，交运营机构审核。对审核通过的申请对象，运营机构应出具登记证明，报区（县）住房保障机构备案。区（县）住房保障机构应对申请审核情况进行检查，发现有不符合规定的，向运营机构提出整改意见，运营机构应及时落实整改。

（三）提高房源使用效率。各区（县）应根据申请对象的人口结构、住房需求、承受能力等情况，制定公共租赁住房的租赁供应标准；可根据房源供应等情况，实行轮候供应制度。

（四）加快建立租赁信息管理平台。市、区（县）应建立全市联网的公共租赁住房服务信息平台，并与房地产租赁合同登记信息系统、实有人口管理信息系统相衔接，形成完整的全市住房租赁服务信息网络系统，发布房源信息、提供租赁服务、实行监督管理。公共租赁住房信息、居住人口信息的管理和使用按《上海市实有人口业务数据信息共享管理办法》（沪府办〔2010〕12号）规定执行。

四、健全租赁管理机制

（一）合理确定租赁价格。按略低于市场租金水平，确定公共租赁住房的租赁价格，具体由各运营机构按规定制订，报送住房所在地的区（县）物价部门和住房保障部门备案后实施。在租赁合同期限内，运营机构不可单方面调整租赁价格。

（二）保证租金支付。承租人应根据合同约定，按时支付租金，符合条件的可按规定申请提取公积金账户内的存储余额，用于支付租金。用人单位可根据本单位的有关规定，向承租公共租赁住房的职工发放相应的租金补贴，租金补贴可直接支付给出租单位。用人单位集体安排承租的，应配合运营机构建立租金支付或租金汇集交付制度。

（三）规范租赁行为。公共租赁住房的租赁服务和管理可由运营机构自行实施，也可委托专业机构实施。出租单位应与承租人签订租赁合同，使用统一的住房租赁合同示范文本，并办理租赁合同登记手续。租赁合同期限一般不低于2年，合同到期后承租人仍需租赁的，运营机构应重新进行资格审核，符合条件的可续租，租赁总年限一般不超过6年。单位集体租赁的，出租单位应与用人单位签订租赁合同。

（四）强化退出管理。租赁双方应严格按合同约定承担责任和义务。对承租人发生将所承租的公共租赁住房出借、转租或闲置的，擅自改变承租住房居住用途的，享受其他住房保障政策的，违反物业管理公约拒不整改的，以及其它违反租赁合同约定情况的，出租单位可与其解除租赁合同。对承租人拖欠租金和其他费用的，可通报其所在单位，从其工资收入中直接划扣。对承租人按合同约定应腾退住房而不腾退的，出租单位可要求用人单位协同督促腾退；拒不腾退的，严格按合同约定履行，必要时可通过司法途径解决，并可采取在适当范围公告通报、纳入本市个人信用联合征信系统、5年内不得享受本市住房保障政策等措施。

五、加大政策支持力度

（一）保证政府投入。公共租赁住房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金，按经济适用

住房的相关政策执行；建设用地可采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。市和区（县）政府可投资入股运营机构，通过合理让渡或不参与分配租赁收益等方式，支持和保证运营机构持续发展公共租赁住房；在国有土地上单独选址、集中建设的公共租赁住房，可将土地出让金作为政府的投入部分作价入股；市和区（县）政府提供其他土地、房产的，其中低于市场价部分可折价入股。市和区（县）政府对公共租赁住房建设和运营给予资金支持。

（二）完善配套政策。市、区（县）政府完善相关配套政策，支持和推动公共租赁住房健康、有序发展。运营机构在公共租赁住房建设、筹集和运营中所涉及的税收，按相关优惠政策执行。新建的公共租赁住房，特别是集体宿舍，可根据实际情况，适度增加建筑容积率和建筑覆盖率；有条件的公共租赁住房项目，可增加建设一部分商业等经营性设施。公共租赁住房项目的水、电、燃气等设施的建设和收费标准，按居住类房屋标准执行，实际使用量按居民生活用水、用电、用气标准计价。结合实有人口管理要求，相关部门应对公共租赁住房承租人的户籍管理、就学和就医等问题制定相关的配套政策。

（三）创新投融资机制。市有关部门及金融管理部门应按有关规定，结合本市实际，积极支持金融机构、公共租赁住房运营机构和有关单位，探索创新公共租赁住房的投融资机制。鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款；支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金；探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金，拓展公共租赁住房融资渠道。政府投资建设的公共租赁住房，纳入住房公积金贷款支持保障性住房建设试点范围。同时，积极研究其他融资渠道及投融资机制。

六、加强管理和监督

（一）市和区（县）住房保障房屋管理、发展改革、城乡建设、规划土地、财政、税务、工商、国资、民政、金融、人力资源社会保障、农业、经济信息化、公安、监察等部门要根据各自职责，加强对公共租赁住房建设筹集、申请审核、供应分配和租后管理工作的监督，依法查处违法违规行为。公共租赁住房建设筹集、申请审核、供应分配和租后管理工作接受社会监督，有关部门要及时受理监督举报，并向社会公开处理结果。

（二）市、区（县）住房保障房屋管理部门要加强对公共租赁住房运营的监督管理。对公共租赁住房建设、经营和管理过程中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，各相关职能部门要依法依规严肃追究相关单位和人员的责任。

（三）继续鼓励有条件的单位（含经济、科技、产业等园区）利用自用土地发展单位租赁房，按市政府办公厅《关于单位租赁房建设和使用管理的试行意见》（沪府办发〔2009〕30号）等规定，规范运行方式，完善管理机制。本意见自发布之日起实施。市相关部门可根据各自职责，制定相关配套实施办法；区（县）政府可结合本区域实际情况，制定相关实施细则。

上海市住房保障和房屋管理局

上海市发展和改革委员会

上海市城乡建设和交通委员会

上海市规划和国土资源管理局

上海市财政局

上海市地方税务局

二〇一〇年九月一日