公 开

上海市住房和城乡建设管理委员会
上 海 市 房 屋 管 理 局
上海市发展和改革委员会
上海市规划和自然资源局
上 海 市 财 政 局
国家税务总局上海市税务局

文件

沪房规范〔2021〕5号

关于印发《上海市发展公共租赁住房的实施意见》的通知

各区人民政府，各有关单位：

经市政府同意，现将修订后的《上海市发展公共租赁住房的实施意见》印发给你们，请遵照执行。

（此页无正文）

市住房城乡建设管理委　　市房屋管理局　　市发展改革委

市规划资源局　　市财政局　　上海市税务局

2021 年 4 月 19 日

上海市发展公共租赁住房的实施意见

为进一步健全本市住房保障体系，规范发展公共租赁住房，解决好大城市住房突出问题，根据国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（部令第11号）、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）以及住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号），经市政府同意，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，向规定对象有期限出租的保障性租赁住房。发展公共租赁住房，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，按照加快建立“租购并举”住房制度的总体要求，着力缓解本市青年职工、引进人才和来沪务工人员及其他在沪合法稳定就业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，并与市场化租赁住房有序衔接，促进住房租赁市场整体规范健康发展。

（二）管理部门。市促进房地产市场健康发展联席会议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。市房屋管理局（市住房保障管理部门）是本市公共租赁住房工作的行政主管部门。各区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。各区住房保障房屋管理局（各区住房保障管理部门）是本区公共租赁住房工作的行政主管部门。市和各区发展改革、规划资源、财政、税务等部门按照职责分工，负责公共租赁住房的相关管理工作。

（三）运营机构。市、区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，实行自主经营、统筹收支，以保本微利为营运目标，着重体现公共服务的功能。

（四）发展规划。各区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，以商品住房配建等方式为主，确定公共租赁住房供应规模和实施计划，纳入本区域住房发展专项规划。

二、多渠道筹集房源

（一）房源筹集渠道。市、区政府统筹协调安排，加强房源建设筹措。运营机构可利用多种渠道筹集公共租赁住房：一

是商品住房中配建；二是集中新建；三是从其它保障性住房中经规定程序批准转化；四是改建闲置的非居住房屋；五是收购或代理经租闲置的存量住房。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。运营机构筹集公共租赁住房，由市、区住房保障管理部门会同相关部门进行项目认定。

（二）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60平方米以下。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、居住使用人数和人均承租面积标准，应符合宿舍建筑设计规范和《上海市居住房屋租赁管理办法》等规定。公共租赁住房在使用前应进行装修，并可配置必要的家具和家用电器等设备。

（三）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，做好不动产权属登记工作。

三、规范供应管理机制

（一）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》；二是已与本市就业单位签订一定年限的劳

动或工作合同，并依法缴纳各项社会保险金；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。市住房保障管理部门根据上述基本条件，制定本市市筹公共租赁住房具体准入标准，并可适时调整。各区政府根据上述基本条件，结合本区经济社会发展等情况，制定本区区筹公共租赁住房具体准入标准，并可适时调整；向社会公布前，应报市住房保障管理部门备案。

（二）申请和审核程序。申请市筹公共租赁住房，可以向全市任一区住房保障管理部门提出申请；申请区筹公共租赁住房，主要向工作单位所在地的区住房保障管理部门提出申请，也可以向本市户籍所在地的区住房保障管理部门提出申请。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，交区住房保障管理部门审核；其中能够通过信息化手段调取的材料，或者能够通过数据互认共享手段获取的其他单位的证明材料，申请人无需重复提供。对审核通过的申请对象，区住房保障管理部门应出具登记证明。区住房保障管理部门可在区公共租赁住房运营机构或街道（乡镇）等设立受理窗口，委托实施常态化申请受理和审核工作。市住房保障管理部门应对申请审核情况进行抽查检查，发现有不符合规定的，向相关区住房保障管理部门提出整改意见，相关区住房保

障管理部门应及时落实整改。

（三）配租供应程序。公共租赁住房可以向取得登记证明的申请对象配租，也可以向单位集体配租，由单位安排取得登记证明的职工居住使用。强化公共租赁住房精准分配导向，对教育、科技、文化、卫生等公益性事业单位以及环卫、公交、快递、家政等为城市运行和市民生活提供基础性公共服务的行业企业职工适当倾斜。市、区住房保障管理部门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。各区配租剩余的区筹公共租赁住房，闲置超过一年的，可通过“市区联手”方式，由市住房保障管理部门协调安排跨区配租。

（四）信息系统和信息平台。市和各区住房保障管理部门、各公共租赁住房运营机构健全完善公共租赁住房信息系统和信息平台建设，实时发布和动态更新房源信息，并与市大数据中心信息平台互联互通，推进公共租赁住房申请受理“一网通办”，不断提升市民申请公共租赁住房的便利性。

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，报送同级住房保障管理部门备案。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，并通过全市公共租赁住房租赁合同网上签约系统办理租赁合同网签备案手续。单位集体租赁的，出租单位应与用人单位签订租赁合同，并与入住保障对象签订居住使用协议作为租赁合同附件。公共租赁住房租赁合同期限一般为 2 年，合同到期后承租人、居住使用人仍需继续享受保障的，应重新进行资格审核，符合条件的可续租。一户公共租赁住房保障对象（包括单身和家庭）享受公共租赁住房保障的总年限累计不超过 6 年。

（四）强化供后管理。对承租人、居住使用人发生将所承租的公共租赁住房转借、转租、改变用途、无正当理由闲置 6 个月以上等违规行为的，违反物业管理规约拒不整改的，出租单位可与其解除租赁合同。对发生在公共租赁住房中的违规行为，出租单位应当及时向房屋所在地的区住房保障管理部门和城管执法部门报告，相关部门按规定处理，行政处理决定信息

按本市社会信用管理相关规定纳入本市公共信用信息服务平台，并可采取5年内不得享受本市住房保障政策等措施。出租单位应加强对违规违约行为的技术管控，发展应用智能门禁。

五、加大政策支持力度

（一）政策支持。公共租赁住房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金，参照本市共有产权保障住房的相关政策执行。公共租赁住房建设用地可采用划拨、协议出让、租赁或作价入股等方式取得。政府可通过资金支持、实物房源划转等方式，支持公共租赁住房运营机构发展。公共租赁住房建设、筹集和运营，享受国家规定的税收优惠政策。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。公共租赁住房生活垃圾处理收费按照居民生活垃圾处理收费相关规定执行。属地街道（乡镇）积极组织各项便民利民服务和社区志愿服务，切实提升公共租赁住房小区居住品质。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、居住登记、未成年子女就学等问题落实相关的公共配套政策。加强公共租赁住房小区公共空间及商业配套设施的有效利用，提升公共租赁住房配套服务水平，增强保障对象的满意度和舒适度。

（二）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。积极研究其他融资渠道及投融资机制。

六、其他

（一）市和各区相关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，及时查处违法违规行为。对存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为的单位和个人，依法依纪严肃追责。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）本市公共租赁住房和廉租实物配租房源实行统筹建设、并轨运行、分类使用。公共租赁住房可按规定用于廉租住房实物配租。各区住房保障管理部门原筹措的存量廉租住房，可将产权转移给本区公共租赁住房运营机构，或者委托本区公共租赁住房运营机构实施租赁管理。

（三）继续鼓励有条件的单位（含园区）利用自用土地发展单位租赁房，按照本市单位租赁房管理相关规定，规范运行

方式，完善管理机制。

（四）本意见自2021年5月1日起施行，有效期至2025年12月31日。2020年7月1日至2021年4月30日的公共租赁住房管理工作参照本意见执行。市相关部门可根据各自职责，制定、修订相关配套政策；各区可结合本区域实际情况，制定、修订相关实施细则。

上海市房屋管理局办公室　　2021 年 4 月 23 日印发