

贯彻《本市发展公共租赁住房的实施意见》的若干规定

为切实推进本市公共租赁住房工作，建立健全住房保障体系，根据《本市发展公共租赁住房的实施意见》（沪府发[2010]32号）的有关规定，就具体贯彻事项规定如下：

一、关于利用农村集体建设用地建造公共租赁住房

公共租赁住房运营机构可根据农村集体建设用地流转和投资建设有关规定，受让或租赁农村集体建设用地，或与农村集体经济组织合作，投资建设和经营管理公共租赁住房。

二、关于非居住房屋改建公共租赁住房

非居住房屋改建或改造为公共租赁住房，是指运营机构在房屋用地性质不变的前提下，利用或部分利用原有非居住房屋结构，按规定将非居住房屋改建和改造为公共租赁住房。运营机构可利用自有非居住房屋投资改建或改造；也可与产权单位合作利用非居住房屋投资改建或改造。

三、关于准入条件

1、持有《上海市居住证》应达到二年以上，并且连续缴纳社会保险金（含城镇社会保险）应达到一年以上。

2、各区（县）制定具体准入条件时，申请人员与本市就业单位签订劳动或工作合同的年限可设定不同标准，对具有本市常住户口的申请人员可根据工作性质设定年限标准，对持有《上海市居住证》人员可根据居住证类型设定年限标准。

3、以家庭申请租赁公共租赁住房的，家庭范围应限制在申请对象本人、配偶、未婚子女范围内。

四、关于申请审核

1、申请对象通过所在单位集体申请公共租赁住房的，由所在单位对申请对象初步审查确认后，交运营机构审核，由运营机构出具登录证明。

2、市级统筹的公共租赁住房项目分配各区使用的，由相关区政府指定的运营机构负责申请审核工作，并出具登录证明。

五、关于申请对象住房建筑面积

申请对象具有本市常住户口的，原则上参照本市经济适用住房面积核查办法确定其人均住房建筑面积，区（县）住房保障机构可按照实际，对面积核查办法作适当调整，调整方案报市住房保障事务中心备案。

申请对象持有《上海市居住证》的，根据申请对象在本市有无产权住房或承租公有住房确定其住房状况和人均住房建筑面积。其中以家庭申请租赁公共租赁住房的，根据申请对象家庭成员在本市有无产权住房或承租公有住房确定其住房状况和人均住房建筑面积。

六、关于运营机构委托核查申请对象住房状况

公共租赁住房运营机构应通过书面形式，委托区县住房保障机构核查申请对象以下情况：

- 1、申请对象住房建筑面积；
- 2、申请对象是否已申请或者已享受本市廉租住房、经济适用住房政策。

区（县）住房保障机构收到委托书后，应在十五个工作日内完成核查，并将核查结果书面通知运营机构。

七、关于住房保障机构检查申请审核工作

区（县）住房保障机构应制订规范化的公共租赁住房申请审核检查办法，通过定期检查或随机抽查方式，对运营机构申请审核情况进行检查。定期检查每半年不少于一次，随机抽查每季度不少于一次。

八、关于公共租赁住房租金

公共租赁住房租金按略低于市场租金的原则确定。市场租金的评估由运营机构委托信誉好的专业估价机构实施，运营机构依据市场租金评估价研究制订公共租赁住房租金水平。市场租金评估工作应在公布公共租赁住房租金之前完成，市场租金评估价有效期为一年。

运营机构制订的公共租赁住房租金，应在公布公共租赁住房租金之前报送住房所在地的区（县）物价和房管部门办理备案手续。

九、关于公共租赁住房租赁服务

运营机构应根据公共租赁住房服务管理和安全使用要求、入住对象群体结构特点和承受能力，配置相关服务及设施，制订安全使用制度、公共租赁住房服务

规范和承租人自我约束规范，并与承租人签订《公共租赁住房租赁合同》，在首批承租人入住公共租赁住房之前报区（县）房管部门备案。

十、关于运营机构通报承租人欠租等情况

承租人拖欠公共租赁住房租金和其他费用三个月以上的，运营机构可按合同约定通报承租人和同住人所在单位，要求承租人所在单位从承租人工资收入中直接划扣，承租人单位应当予以配合。

十一、其他

在普通商品住房建设项目中配建公共租赁住房的，参照《上海市经济适用住房配建暂行意见》（沪府[2010]46号）执行。

本规定实施中，涉及相关法律、法规和政府规章的，应按相关规定执行。

十二、施行日期

本规定自发布之日起施行，有效期至2013年12月31日。