重庆市荣昌区住房和城乡建设委员会关于印发《重庆市荣昌区公共租赁住房管理实施细则》的通知

荣建委发〔2025〕17号

各镇人民政府、各街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《重庆市荣昌区公共租赁住房管理实施细则》已经2025年3月11日区第十八届人民政府第90次常务会议审议通过，现正式印发，请遵照执行。

重庆市荣昌区住房和城乡建设委员会

2025年3月13日

（此件公开发布）

重庆市荣昌区公共租赁住房管理实施细则

为进一步规范我区公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号）、《住房和城乡建设部等4部门关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）以及《重庆市人民政府关于印发重庆市公共租赁住房管理办法的通知》（渝府发〔2024〕17号）等规章及规范性文件的规定，结合我区实际，制定本细则。本细则适用于我区公共租赁住房的申请和管理，优先对城镇廉租住房保障对象依申请做到应保尽保，剩余房源再分配给其他公共租赁住房申请家庭。

一、公共租赁住房准入条件及对象

（一）廉租房保障条件及对象。

同时符合下列条件的城镇家庭，均可申请享受廉租住房保障：

1．家庭成员为本区户籍且在本区实际居住；

2．民政部门审核通过的城镇最低生活保障家庭、特困人员或最低生活保障边缘家庭；

3．无住房或家庭人均住宅建筑面积低于15平方米；

4．申请人为年满18周岁的完全民事行为能力人；

5．家庭成员之间具有法定的赡养、扶养或者抚养关系。

（二）公租房保障条件及对象。

申请人应年满18周岁，且具备完全民事行为能力，在荣昌区有稳定工作和收入来源，具有租金支付能力，符合政府规定收入限制的无住房人员或家庭人均住房建筑面积低于15平方米的住房困难家庭。但直系亲属和申请人配偶的父母在荣昌区具有住房资助能力的除外。

1．有稳定工作是指：

（1）与荣昌区用人单位签订1年以上劳动（工作）合同，且正在缴纳社会保险；外来务工人员与荣昌区用人单位签订一年以上劳动（工作）合同，且自申请之日前6个月在荣昌区连续缴纳社会保险。

（2）持有本区营业执照且正常营业，登记人为非荣昌户籍，则还须自申请之日前6个月在荣昌区连续缴纳社会保险。

（3）在荣昌区领取养老待遇。

应届大学毕业生不受社会保险缴纳时间限制。

2．收入核定：申请人应在公共租赁住房申请表中如实填报收入，收入按以下方式核对，申请人填报收入高于核对数额的，以填报收入为准。

（1）缴纳城镇职工养老保险、住房公积金的人员，通过城镇职工养老保险及住房公积金缴纳基数核对当月收入，以两者的最大值为准，扣减城镇职工养老保险费个人缴纳部分。

（2）无城镇职工养老保险、住房公积金缴纳信息的，参照《重庆市最低生活保障条件认定办法（修订）》（渝府办发〔2022〕128号）规定，以本市统计部门公布的上年度同行业就业人员平均工资水平核对收入，低于平均工资的，按用人单位劳资部门出具的收入证明核对，个体工商户也可通过税收缴纳情况核对。

（3）退休人员以当月养老待遇领取金额核对收入。

（4）18周岁以上申报无工作的共同申请人：持在校学生证件或丧失劳动能力的一、二级残疾人证等材料的，月收入按零元计算；男性60岁、女性50岁以上，没有退休金的，月收入按零元计算；其余有劳动能力的按本市人力社保部门公布的本市最低月工资标准计算。

共同生活的家庭成员因残疾、患重病增加的刚性支出，在核对家庭收入时参照《重庆市最低生活保障条件认定办法（修订）》（渝府办发〔2022〕128号）规定可以适当扣减，扣减金额由户籍所在地民政部门认定，住房保障主管部门按照认定金额扣减。

3．收入限制标准是指：3人及以上家庭人均收入不高于本区上年度城镇居民人均可支配收入，2人家庭人均收入不高于本区上年度城镇居民人均可支配收入的1.1倍，单身人士收入不高于本区上年度城镇居民人均可支配收入的1.2倍。

4．无住房是指：以户为单位，申请人和共同申请人及其直系亲属在申请租住的荣昌区公共租赁住房所在镇街行政区域内（昌元街道、昌州街道、峰高街道、广顺街道视为一个行政区域）

无私有产权住房(私有产权住房包括已签订购房合同未取得产权证的房屋)，未承租公房或廉租住房、保障性租赁住房等其他保障性住房，且申请之日前3年内在荣昌区无住房转让行为(因特重大疾病等原因转让的除外)。

5.住房困难家庭是指：人均住房建筑面积低于15平方米的家庭。计算方法为：人均住房建筑面积=住房建筑面积÷家庭户籍人口数。

住房建筑面积按保障性住房租赁合同或房屋权属证书记载的建筑面积计算；有多处住房的，住房建筑面积合并计算；家庭人口按户籍人口计算。

6.住房资助能力是指：申请人及共同申请人的父母、子女、配偶的父母在房源区拥有两套及以上住房，且人均住房建筑面积达到35平方米以上。

二、公共租赁住房申请认定程序

（一）申请。

1.廉租房。由申请家庭中年满18周岁具有完全民事行为能力的人员向户口所在地的镇人民政府或街道办事处提出廉租住房保障书面申请，并提供以下资料：

（1）廉租房申请表。

（2）申请人及共同申请人的居民身份证和户口簿。

（3）婚姻状况资料。已婚人员提供结婚证明，离异人员提供离婚证明，未婚人员提供婚姻承诺书。

（4）申请人及共同申请人工作、收入的资料。

（5）家庭困难相关资料，如低保证、特困供养证、低保边缘家庭证明资料等。

（6）申请人及共同申请人出具“无住房承诺书”，住房保障部门复审时进行核实。

（7）其他相关有效资料等。

2．公租房。申请人在申请点或政务服务平台“渝快办”提交申请。申请人应当如实填写申请表，承诺所填内容真实有效，并对提交材料的真实性负责。对申请资料齐全的，申请点或公共租赁住房网上受理平台应予以受理，出具受理凭证。申请人应提供以下资料：

（1）公共租赁住房申请表。

（2）申请人及共同申请人的居民身份证和户口簿。荣昌区户籍的申请人和共同申请人出具居民身份证和户口簿；非荣昌区户籍的出具居民身份证和户口簿，同时还应出具公安机关制发的居住证或暂住登记凭证。

（3）婚姻状况证明。已婚人员提供结婚证明，离异人员提供离婚证明，未婚人员提供婚姻承诺书。

（4）就业及收入情况证明（以下情况满足其中一项即可）。

①本区就业人员提供在有效期内的劳动（工作）合同，外来务工人员需同时提供在本区缴纳社会保险的证明。

②个体工商户提供在有效期内的营业执照。

③荣昌区退休人员提供在本区领取养老保险的证明。

共同申请人有工作的，应当按照上述规定提供相应资料。

（5）主申请人及共同申请人出具“无住房承诺书”，住房保障部门复审时进行核实。住房困难家庭需出具保障性住房租赁合同或自有产权房屋证书。

（6）其它需要提供的资料。

①引进的特殊专业人才和纳入新重庆人才卡服务的人员由区人力社保局出具引进人才资料；

②省部级以上劳模、英模提供劳模、英模证书；

③荣立三等功及以上的退役军人提供立功受奖证书；

④残疾人提供有效的残疾证书；

⑤失独家庭提供证明资料；

⑥应届大学毕业生提供毕业证书。

以上规定材料属证明的提交原件，属证件、证书或合同的提交复印件，并提供原件核对。

公共租赁住房申请方式：家庭、单身人士。

1．家庭申请的，需确定1名符合申请条件的家庭成员为申请人，其配偶和具有法定赡养、抚养、扶养关系的共同居住生活人员为共同申请人。

2．单身人士申请的，本人为申请人。未婚人员、离婚或丧偶人员、独自进城务工或外地独自来荣工作人员可以作为单身人士申请。

（二）初审。

1．廉租房。各镇人民政府或街道办事处应当在申请受理后5个工作日内完成初审，对符合廉租住房保障条件的，张榜公布家庭收入情况和住房情况，将申请资料和初审意见一并报送区住房保障部门。

2．公租房。自申请点或政务服务平台“渝快办”受理申请之日起5个工作日内初审人员完成初审，提出初审意见。初审合格的提交区住房保障部门进行复审；不合格的应当通过书面或短信告知申请人理由。

（三）复审。

1．廉租房。区住房保障部门应在5个工作日内提出审核意见并向各镇人民政府或街道办事处反馈。不符合廉租住房保障条件的，区住房保障部门应当书面告知申请人理由，申请人对结果有异议的，可向住房保障主管部门或民政部门申诉。

2．公租房。住房保障部门自收到初审材料之日起5个工作日提出复审意见。

（四）公示。

1．廉租房。经复审符合廉租住房保障条件的，由区住房保障部门、各镇人民政府或街道办事处进行公示，公示期限15日。对公示对象有异议的，可向相关部门举报。经公示无异议或异议不成立的保障对象根据受理时间先后确定轮候顺序。

2．公租房。复审合格的申请人在申请点公示栏和荣昌区住

房保障官方平台进行公示，公示期限为5个工作日。对公示对象有异议的，可向相关部门举报。经核查异议成立的，应当告知申请人理由。复审不合格的应通过书面或短信等方式告知申请人并说明理由，申请人对审核结果有异议的，可以自收到告知之日起10个工作日内向市公共租赁住房管理机构提出申诉。

（五）轮候。

1．经公示无异议或异议不成立的进入申请人轮候库，申请人可在荣昌区住房保障官方平台或申请点查询。轮候期间,申请人工作、收入、住房及家庭人数等情况发生变化，应在一个月内主动向原申请点如实提交书面材料，重新审核资格。配租前，荣昌区住房保障部门应对进入轮候库的申请人及共同申请人工作、收入、住房等情况再次进行审核，对不再符合保障条件的申请人取消轮候资格并告知理由，符合保障条件的则纳入配租前最后一次名单公示。

2. 进入轮候库的同一年度的申请人按以下类别编排配租分组顺序。

一是符合条件的城镇低保家庭、特困人员、低保边缘家庭；

二是引进的特殊专业人才和纳入新重庆人才卡服务的人员；

三是省部级以上劳模、英模；

四是荣立三等功及以上的退役军人；

五是优抚对象、残疾人、失独家庭、有3个及以上未成年子女家庭、见义勇为人员、国家综合性消防救援人员和地方政府专

职消防员等其他特殊情况人员。

其他申请人再以申请时间先后确定轮候顺序。

（六）配租。

公共租赁住房配租户型与申请人数相对应，1-2人配租一室一厅及以下户型，3人配租两室一厅及以下户型，4人及以上配租三室一厅及以下户型。家庭成员只有父女或母子两人的，可以按照3人标准配租。

区住房保障部门应当将配租房源的户型、数量、地点、申请时间段等相关信息在荣昌区住房保障官方平台上适时公布，并按申请的时间段、选择的公共租赁住房地点和相对应的户型面积采取公开摇号或按序轮候方式配租。新筹集房源采取公开摇号方式配租或按序轮候方式配租，腾退房源采取按序轮候方式配租。

1．申请时间段是指区住房保障部门公布的申请人能够参与摇号配租的申请时间范围。

2．按序轮候方式配租是对取得配租资格的申请人按选择的地点和户型，根据申请时间的先后确定轮候顺序，按分类方式按序依次配租。

3．公开摇号配租过程接受区纪检监察部门、公证机构、新闻媒体及申请人代表监督，摇号结果通过申请点公示栏和荣昌区住房保障官方平台公示5个工作日，接受社会监督，无异议的向申请人发放配租确认通知书。

申请廉租房的申请人在配租环节没有实现实物配租的，按相

关标准发放廉租住房租赁补贴，不设轮候期。

公共租赁住房可向房源点附近的工业园区企业定向配租，用于解决企业员工住房困难；也可以定向配租给土地房屋征收、城镇危险房屋搬迁等人员。

（七）签订合同。

配租成功的申请人应在收到入住通知后的一个月内，携带本人身份证件、配租确认通知书和入住通知书到指定地点签订《重庆市荣昌区公共租赁住房租赁合同》（以下简称租赁合同）。未在规定时间内签订租赁合同的，视为自动放弃，本次申请配租作废，但可重新申请，申请时间按重新申请之日计算。

（八）住房困难特殊情况。

根据申请人住房困难的特殊性，由所属各镇人民政府或街道办事处牵头，经相关部门共同会商后实施。

（九）其他法律法规规定。如有其他法律、法规规定的情形，按法律、法规规定执行。

三、租赁管理

（一）合同管理。

1．租赁合同签订期限最短为 1 年，最长为 5 年。

2．租赁合同应当明确下列内容：

（1）合同当事人的名称或姓名；

（2）房屋的位置、面积、结构、附属设施和设备状况；

（3）房屋用途和使用要求；

（4）租赁期限；

（5）租金及支付方式；

（6）房屋维修维护责任和安全责任；

（7）物业服务、水、电、气等相关费用的缴纳责任；

（8）违约责任及争议解决办法；

（9）合同解除情形；

（10）其他约定。

3．承租人签订租赁合同之日，按3个月的租金标准一次性缴纳履约保证金，以保证租赁合同的正常履行。租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金。违约的可从保证金中抵扣应承担的相关费用。

4．承租人在租赁期限内死亡的，共同申请人仍然符合保障条件的，可按原租赁合同继续承租，但需确定新的承租人，变更租赁合同。租赁期间承租人死亡且无共同申请人的，租赁合同终止。承租人在租赁合同期内离婚的，原配偶为共同申请人且符合申请条件的，经双方协商一致后可以变更原配偶为承租人，变更租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

5. 租赁期满，承租人需要续租的，应当在合同期满3个月前向承租房屋所在区公共租赁住房管理机构提出续租申请。承租人未按要求申请续租或续租未通过审核的，租赁合同终止。

（二）租金管理。

1．公共租赁住房的租金标准由区住房保障部门会同区价格

主管部门研究确定，报区政府审批后实施，原则上不超过同地段、同品质、同类型房屋市场租金的60%。租金标准实行动态调整，每3年根据本区城镇居民人均可支配收入、居民消费价格指数和居住价格指数变化均值调整一次，并向社会公布。

城镇最低生活保障家庭、特困人员和最低生活边缘保障家庭的租金按原城镇廉租住房保障家庭租金管理规定执行。

2．公共租赁住房租金按建筑面积计算，按照先交费后使用的原则，承租人应按租赁合同约定按时缴纳租金，逾期未缴纳的，从逾期之日起每日按应付金额的万分之五支付违约金。

3．承租人拖欠租金和其他费用未缴纳或拒不缴纳的，公共租赁住房运营管理机构可从履约保证金中扣除，不足部分依法追偿。

4．公共租赁住房租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理。租金收入用于公共租赁住房及配套设施的维修养护、更新改造、管理和偿还建设融资本息。

（三）房屋管理。

1．公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借或转租，也不得用于从事经营性活动或改变房屋用途。

2．承租人应按时缴纳房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、有线电视、物业服务等相关费用。

3．承租人工作、收入、住房及家庭成员等情况发生变化的，

应当主动向区公共租赁住房管理机构申报。公共租赁住房管理机构应对保障对象的住房、收入等实施动态管理，每年组织一次核查。经核查，因住房、收入等发生变化不再符合住房保障条件的，应取消保障资格，责令退出已配租的房源。

4．承租人应爱护并合规使用房屋及附属设施，对于房屋内部易损易耗设施损坏，使用不当造成房屋或附属设施损坏的，由承租人承担维修责任或赔偿责任。

5．区公共租赁住房管理机构应当向区政府申请落实专项资金用于住宅共用部位、共用设施设备保修期后的大修、更新和改造，确保共用部位和设施设备处于良好状态。

（四）换租规定。

因重度残疾、大病等特殊情况，可向区公共租赁住房管理机构提出换租申请，原则上在原租住小区换租。

1．换租面积应符合规定的配租面积标准。

2．经审核、公示符合条件的进入换租轮候库，根据腾退房源情况、换租轮候顺序和相对应的户型面积依次进行换租。

3．换租完成后，重新签订租赁合同，并按规定一个月内腾退原承租房屋。

因承租人数发生变化或工作地点改变需要变更房屋户型或地点的，可向区公共租赁住房管理机构提出换租申请。

1．换租面积应符合规定的配租面积标准。

2．变更地点申请换租的，经审核、公示符合条件的重新进

入申请人轮候库等候配租；同一地点申请换租的，经审核、公示符合条件的进入换租轮候库，根据腾退房源情况、换租轮候顺序和相对应的户型面积依次进行换租。

3．换租完成后，重新签订租赁合同，并按规定腾退原承租的住房。

租赁期满，因合住人数减少不符合配租户型标准的，承租人应当换租，应当换租不换租的按照公共租赁住房租金标准的 1.5 倍计收租金。

（五）并轨管理。

廉租住房承租对象的收入发生变化后仍符合房源地住房保障条件的，可继续承租原配租的房源，并根据保障政策调整其缴纳的租金。

（六）管理模式。

1．公租租赁住房物业服务企业通过市场竞争机制选聘，物业服务费由区价格主管部门会同相关部门研究核定，通过物业合同约定。物业服务企业依法依约开展公共区域及设施设备维修养护。

2．各镇人民政府或街道办事处负责行政区域内公共租赁住房社区治理、公共服务的属地管理，完善市政配套基础设施，健全便民商业服务设施，为公共租赁住房社区居民提供教育、医疗卫生、养老、托幼、文化体育等基本公共服务，推进公共租赁住房完整居住社区建设。各相关职能部门按职责分工做好相关工

作。

3．区住房保障部门组建或委托的公共租赁住房管理、运营机构负责公共租赁住房的租金收取、房屋使用、维修维护和住房安全情况检查，并对物业服务公司工作进行指导监督。

4．适合通过政府购买服务方式实施的公共租赁住房运营管理和维修养护等服务事项，可以按规定实施政府购买服务，公开择优确定承接主体，规范服务标准，全面实施绩效管理，切实提升运营管理专业化、规范化水平。

四、退出管理

（一）承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房。

1．租赁合同期满，承租人未按规定提出续租申请，或提出续租申请但经审核不符合条件的；

2．租赁合同期内，承租人或共同申请人通过包括但不限于购买、获赠、继承等方式在荣昌区租住房源点（昌元街道、昌州街道、广顺街道、峰高街道视为一个房源点）获得住房，并不再符合条件的；

3．租赁合同期内，承租或承购其他保障性住房的。

承租人腾退公共租赁住房的，可以给予3个月过渡期，过渡期内按照公共租赁住房租金标准的1.5倍计收租金，过渡期满，按照公共租赁住房租金标准的2倍计收租金。

（二）承租人有下列行为之一的，租赁合同终止，退回房屋。

承租人自退回房屋之日起五年内不得再次申请公共租赁住

房，区住房保障部门依据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）第三十五条、三十六条的规定予以处罚：

1．提供虚假信息取得公共租赁住房；

2．转租、出借、擅自调换所承租公共租赁住房；

3．破坏或改变公共租赁住房结构，拒不恢复原状；

4．改变公共租赁住房用途；

5．无正当理由连续空置公共租赁住房6个月以上；

6．在公共租赁住房内从事违法活动；

7．法律法规禁止的其他情形。

（三）承租人退出公共租赁住房，按以下程序办理。

1．提出申请。承租人向区公共租赁住房管理机构或运营单位提交退租申请。承租人死亡的，由共同申请人申请，无共同申请人的，由具有法定继承关系的单位或个人申请。

2．办理验房。承租人搬离个人物品，区公共租赁住房管理机构或运营单位查验房屋。未搬离的物品，视为遗弃，区公共租赁住房管理机构或运营单位可以予以处置。

3．结算费用。完成房屋查验后，承租人应当结清租金、物业服务、水、电、气等费用，交还房屋钥匙，区公共租赁住房管理机构或运营单位核算租金、退还保证金。原有住房和设施有损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。

（四）承租人累计6个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房，区住房保障主管部门或运营单位解除租赁合

同，限期搬离，并追缴拖欠的租金和违约金。

（五）承租人有以下情形的，视为申请退租，区公共租赁住房管理机构或运营单位可以组织实施退租查验。

1．有交还房屋钥匙、搬离自有物品等退租意思表达，但不配合房屋查验或费用结算的；

2．承租人死亡，无共同申请人且无法定继承关系的单位或个人的。

城镇最低生活保障家庭、特困人员和最低生活保障边缘家庭有以上情形的，由户籍所在镇人民政府或街道办事处代为办理退租。

（六）承租人应当腾退或退回公共租赁住房拒不退回的，区公共租赁住房管理机构或运营单位应当督促限期退回；逾期不退回的，区住房保障主管部门履行催告、作出书面决定、再次催告的行政程序后，可以申请人民法院强制执行。

城镇最低生活保障家庭、特困人员和最低生活保障边缘家庭应当腾退或退回公共租赁住房拒不退回的，其户籍所在镇人民政府或街道办事处应当协助执行。

五、监督管理

（一）区住房保障部门组织对承租人的租住资格进行抽查复核，承租人应予以配合。经抽查不符合条件的，取消租住资格，解除租赁合同。

（二）公共租赁住房管理机构应当组织对承租人履行租赁合

同约定的情况进行监督检查，有关单位和个人应予以配合，对违法违规行为予以改正。

（三）对出具虚假证明材料的机构和个人，由区住房保障部门提请有关部门依法依纪追究相关责任人员的责任。

（四）任何机构和个人不得从事公共租赁住房的申请、租赁等经纪业务，不得发布公共租赁住房申请服务等经纪信息，否则将依法依规进行查处。

（五）区住房保障部门接受社会监督，对违法违纪行为的举报，要及时核实并作出处理。

（六）政府职能部门的工作人员在资格审核和监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，要依法依纪追究责任。

六、其他。

本细则实施前已承租公共租赁住房的承租人，在本细则实施后续租的，可以选择按照原申请条件进行审核。因收入超过规定标准但不高于2倍的，按照公共租赁住房租金标准的1.1倍计收租金；高于收入规定标准2倍的，按照市场租金标准计收租金。

七、本细则所称以上、以下，包括本数。

八、公房的管理参照本细则执行。

九、本细则由区住房城乡建委负责解释。

十、本细则自公布之日起施行，原重庆市荣昌区国土房管局

等六个部门关于印发《重庆市荣昌区公共租赁住房和廉租住房并轨管理实施细则（暂行）》的通知（荣国土房管发〔2017〕30号）同时废止。