

江西省住房和城乡建设厅文件

赣建字〔2025〕13号

关于印发《江西省公共租赁住房配租 管理办法》的通知

各设区市住房和城乡建设局，赣州市城市住房服务中心，赣江新区城乡建设和交通局：

现将《江西省公共租赁住房配租管理办法》印发给你们，请认真执行。



(此件主动公开)

江西省公共租赁住房配租管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强公共租赁住房管理,保障公平分配,根据《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)、《住房城乡建设部 财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》(建保〔2016〕281号)、《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)、《江西省人民政府办公厅关于加快发展公共租赁住房的实施意见》(赣府厅发〔2010〕67号)等有关规定,制定本办法。

第二条 公共租赁住房的申请、审核、轮候、配租、使用、退出和管理适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房,是指限定建设标准和租金水平,面向符合规定条件的城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭和新市民的保障性住房。

第四条 省住房城乡建设厅负责全省公共租赁住房管理的指导、监督工作。

第五条 各地应建立健全住房保障管理工作机制,市、县(区)住房保障主管部门按照职责负责本行政区域内的公共租赁住房管理等工作。

第六条 公共租赁住房管理应秉承公开、公平、公正原则,

畅通投诉监督渠道，接受社会监督。

第二章 保障对象、方式及标准

第七条 公共租赁住房供应对象主要是城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭，以及新就业群体、在城镇稳定就业的外来务工人员和农业转移人口等新市民。各地可根据当地经济社会发展水平，结合推进新型城镇化和户籍制度改革进程，因地制宜，适当放宽住房、财产和收入等条件，扩大公共租赁住房保障范围，逐步覆盖城镇常住人口。

第八条 公共租赁住房的保障方式实行实物配租和租赁补贴相结合。实物配租和发放租赁补贴的具体规定由市、县（区）住房保障主管部门根据本地区实际情况制定并向社会公布。

第九条 公共租赁住房实物保障面积标准应当根据本地区人均住房面积、财政承受能力以及保障范围内住房困难家庭的人口数量、结构等因素确定，单套住房建筑面积一般不超过 80 平方米。

第十条 公共租赁住房租赁补贴的发放标准应当结合本地区经济发展水平、住房租赁市场租金水平、申请家庭支付能力和人口数量以及财政承受能力等因素分级分类确定并定期调整，户均租赁补贴面积不低于 20 平方米、不超过 80 平方米。各地应按月或季度发放租赁补贴，每年 12 月 25 日前完成年度最后一次租赁补贴的核发。

第三章 申请和审核

第十一条 市、县（区）住房保障主管部门应建立健全常态化申请受理机制，全面推行公共租赁住房“申请一件事”，做到随时申请、及时受理。

第十二条 申请家庭应由一名家庭成员作为主申请人，其他家庭成员为共同申请人。家庭成员包括主申请人、配偶、未成年子女等，已成年单身子女和父母可作为共同申请人。每个申请家庭只能承租一套公共租赁住房。符合下列条件的，可以申请公共租赁住房：

- （一）主申请人应年满 18 周岁，具有完全民事行为能力。
- （二）主申请人具有本地城镇户籍或者无本地城镇户籍在本地连续稳定工作 6 个月以上，且家庭人均住房建筑面积 15 平方米（含）以下的。
- （三）收入、财产符合本地规定标准。

具体申请条件由市、县（区）人民政府结合本地实际情况确定并向社会公布。

第十三条 申请家庭应如实填报家庭收入、资产、住房状况等情况，提交公共租赁住房申请及核对授权书。优先保障对象还应提供相应证明材料。

第十四条 公共租赁住房资格审核应实行“两级审核、两榜公示”制度。由街道办事处（镇人民政府）进行资格初核并一榜公示，市、县（区）住房保障主管部门进行复核并两榜公示。

第十五条 申请家庭原住房为承租公房（包括直管、自管）

的应当腾退，由公房所有权人（含受其委托的运营单位）或者房屋所在地住房保障主管部门收回。

第四章 轮候和配租

第十六条 市、县（区）住房保障主管部门应加强公共租赁住房分配计划管理。每年12月根据空置房源和申请家庭情况，制定下一年度本地公共租赁住房分配计划，并在政府网站和当地新闻媒体向社会公布。调整实施计划的，住房保障主管部门应在5个工作日内向社会公布调整信息。

第十七条 对符合承租公共租赁住房条件的家庭实行轮候配租制度。市、县（区）住房保障主管部门应当根据本地区公共租赁住房房源和申请需求情况，合理确定轮候期，轮候期一般不超过3年。轮候期内，经本人申请并提供房屋租赁相关资料的，可发放租赁补贴，获得实物保障次月起，停止发放租赁补贴。

第十八条 市、县（区）住房保障主管部门应当综合考虑轮候对象的收入水平、住房困难程度和家庭实际情况等，分类实施保障。

（一）对符合本地条件的城镇低收入住房困难家庭依申请实现应保尽保；

（二）对符合本地公共租赁住房保障条件的申请家庭中有优抚对象及军队退役人员、重度残疾人员、城市见义勇为人员、省部级以上劳动模范、60周岁（含）以上老人、患大病人员、成年孤儿等家庭成员的优先分配；

（三）对其他申请公共租赁住房的家庭按照年度计划进行轮候配租。

（四）对符合本地公共租赁住房保障条件且有未成年子女的家庭，可根据家庭未成年子女数量在户型选择等方面给予适当倾斜。

（五）符合公共租赁住房保障条件的三孩家庭如提出申请，应在三个月内配租或调换公共租赁住房，如实物房源不足，可优先发放租赁补贴，并提高 30%的额度。

具体规定由市、县（区）住房保障主管部门根据本地区实际情况制定。

第十九条 市、县（区）住房保障主管部门组织的公共租赁住房分配原则上采用公开摇号的方式进行。

（一）公开摇号前 60 天编制公共租赁住房分配出租和运营管理方案，经批准后，通过政府网站和新闻媒体向社会公告。公告内容包括房源位置、套数、户型面积、摇号时间、摇号规则、始租日期、租金标准、租赁管理、登记时限、登记地点等。

（二）轮候期间，申请家庭如果收入、人口、住房、资产等情况发生变化的，申请人应当在家庭情况变动后 30 日内向当地住房保障部门报告。市、县（区）住房保障主管部门进行资格复核，复核通过的家庭纳入摇号名单。

（三）公共租赁住房公开摇号分配应当遵循公平、公开、公正原则，在确定参加摇号家庭范围后，结合分配住房套型，公开

摇号，直接确定家庭所对应的房号。摇号分先后顺序，按照第十八条第一款规定中的第（一）项、第（二）项申请家庭的顺序依次公开摇号，剩余房源向其它家庭公开摇号。

因摇号家庭放弃已中签公共租赁住房而产生的房源列入下一次公开摇号房源。

（四）公开摇号配租活动应由公证部门全程监督。可邀请当地人大代表、政协委员、政风行风监督员以及新闻媒体参加，接受社会监督。配租结果应在政府网站、当地新闻媒体公布。

（五）市、县（区）住房保障主管部门应向申请人发放公共租赁住房配租通知单。申请人在收到配租通知单 30 日内，凭配租通知单、身份证明与公共租赁住房所有权人或受其委托的运营单位签订公共租赁住房租赁合同。

第二十条 连续 3 次通过摇号均未中签且未享受租赁补贴的轮候家庭，市、县（区）住房保障主管部门可以直接安排现有公共租赁住房房源供其租住。

第二十一条 未在规定时间内选房或者签订公共租赁住房租赁合同的，视同放弃一次配租资格，可继续轮候，轮候时间重新计算。同一家庭第 2 次放弃配租资格后，须重新提出申请。

第二十二条 公共租赁住房租赁合同应包括租赁房屋的基本情况、租金标准及调整原则、租金收取方式、租赁期限、修缮责任、合同解除、违约责任以及双方的其他权利义务等内容。

公共租赁住房租赁合同期限由双方约定，一般为 3 年，最长

不超过 5 年。公共租赁住房租金可以按月、季或年收取，但最长不得超过 1 年。

第二十三条 社会单位建设和持有的公共租赁住房，优先解决本单位通过公共租赁住房资格审核的职工家庭居住需求，配租工作由社会单位参照第十九条组织实施。配租房屋和家庭信息经单位确认后，报市、县（区）住房保障主管部门，并录入省公租房综合管理平台。

除经市、县（区）住房保障主管部门批准实施封闭管理的单位外，社会单位配租后房源仍有富余的，应将闲置超过 1 年的房源报市、县（区）住房保障主管部门，由住房保障主管部门按规定向社会公开配租。

第二十四条 公共租赁住房的租金标准（含租金减免条件和标准）、物业服务费由市、县（区）人民政府确定，并向社会公布，定期调整。公共租赁住房的租金标准相当于同地段、同品质、同类型住房市场租金的 60%。符合市、县人民政府规定条件的城镇低保、低收入等家庭租住公共租赁住房的，可以享受相应回度的租金减免或住房租赁补贴，享受租金减免或住房租赁补贴后，其租金标准相当于同地段、同品质、同类型住房市场租金的 10%。

社会单位配租给本单位职工家庭的公共租赁住房，租金标准可低于市、县（区）人民政府确定的同地段、同类型公共租赁住房的租金标准。

租住公共租赁住房的缴存人，可按实际房租支出提取住房公

积金。

第五章 租后管理

第二十五条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。

政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决；社会单位投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

第二十六条 公共租赁住房所有权人或受其委托的运营单位应当在申请家庭签订租赁合同后 15 个工作日内，将租赁合同及所选房号等情况录入省公租房综合管理平台。房屋所有权人或受其委托的运营单位依法依规享受公共租赁住房运营税费减免。

第二十七条 市、县（区）住房保障主管部门应建立承租家庭调房需求库，制定调换的具体条件和规则。

第二十八条 租赁期限内承租家庭主申请人死亡的，经复核，承租家庭继续符合公共租赁住房申请条件的，由承租家庭新的申请人与房屋所有权人或受其委托的运营单位重新签订租赁合同。承租家庭无共同承租人的，租赁合同自动终止。

第二十九条 租赁合同即将期满的承租人需要续租的，应当在合同到期前 3 个月向原申请所在地市、县（区）住房保障主管部门提出申请，经复核，继续符合公共租赁住房申请条件的，所

有杈人或受其委托的运营单位办理续租手续；不符合条件的不能续租，承租家庭应当主动退出公共租赁住房。

第三十条 租赁期内承租家庭自愿退出公共租赁住房的，应当向所有杈人或受其委托的运营单位提出书面申请，办理相关退房手续，在规定期限内腾退住房。

第三十一条 公共租赁住房承租家庭成员通过购买、受赠、继承等方式取得其他住房，不再符合公共租赁住房申请条件的，应在规定期限内退出公共租赁住房。

第三十二条 市、县（区）住房保障主管部门加强动态监测、常态管理。每半年至少开展一次入户巡查，每年至少对50%以上承租户（实物保障和租赁补贴）保障资格进行复核。不再符合家庭，市、县（区）住房保障主管部门应及时取消其保障资格，书面通知并说明理由。不再符合条件的承租人，应当在市、县（区）住房保障主管部门规定的期限内腾退所承租的公共租赁住房。期满承租人不腾退公共租赁住房，且确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；期满承租人有其他住房却拒不腾退的，公共租赁住房所有杈人或者其委托的运营单位可以依法向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第三十三条 承租人不得转借、转租、出售所承租的公共租赁住房或改变其用途。承租人不得擅自装修，确需装修的，应当取得公共租赁住房所有杈人或其委托的运营单位同意，腾退时装修费用不予补偿。

第三十四条 承租人有下列行为之一的，应当退回所承租的公共租赁住房：

- (一) 转借、转租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，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) 无正当理由累计 6 个月以上未缴纳公共租赁住房租金的；
- (七) 经调查发现隐瞒有关情况或者提供虚假材料骗取承租资格的。

承租人拒不退回的，应当责令其限期退回，逾期不退回的，依法依规处理。同时，按照《关于加强住房保障失信行为管理的通知》（赣建保〔2021〕4号）等有关规定，对住房保障失信行为分类实施联合惩戒。

第三十五条 市、县（区）住房保障主管部门应加强公共租赁住房档案管理，建立健全房屋使用档案，完善纸质档案和电子档案的收集、管理工作，保证档案数据真实、完整、齐全，将公共租赁住房项目和租赁信息等情况录入省公租房综合管理平台。

第六章 监督管理

第三十六条 市、县（区）住房保障主管部门应当设立并公

布公共租赁住房管理举报投诉方式，并依法依规妥善处理举报投诉。

第三十七条 市、县（区）住房保障主管部门应加强公共租赁住房管理，提高分配入住率。省住房城乡建设厅对公共租赁住房配租管理工作不力的市、县（区）加强督促指导并限期整改。

第三十八条 住房城乡建设（住房保障）部门有关工作人员，履职不力、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规对相关责任人予以处理。涉嫌违纪违法的，依法依规移送相关部门。

第三十九条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。违反规定的，由所在地行业主管部门依法对其处理。

第七章 附 则

第四十条 市、县（区）住房保障主管部门可以结合本地实际，根据本办法，制定本地公共租赁住房配租办法或者细则。

第四十一条 本办法自 2026 年 1 月 1 日起施行，《江西省住房和城乡建设厅关于印发<江西省公共租赁住房配租管理暂行办法>的通知》（赣建字〔2012〕2 号）同时废止。