

南昌县人民政府文件

南政规〔2025〕2号

关于印发《南昌县公共租赁住房管理办法》 的通知

各乡镇人民政府，各街道办（管理处），县直各有关单位：

《南昌县公共租赁住房管理办法》已经2025年6月6日县政府第104次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件主动公开）

南昌县公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范公共租赁住房的运行管理工作，提高公共租赁住房的使用效率，实现公共租赁住房可持续运行和管理，根据国家、省、市相关规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本县公共租赁住房实物配租、租赁补贴、后期管理等工作，适用本办法。

第三条 本县公共租赁住房保障方式分为实物配租和租赁补贴两种。

第四条 县政府负责制定全县公共租赁住房实物配租和租赁补贴政策；县住房保障领域综合工作部门联席会议负责协调、指导和督促各部门开展公共租赁住房实物配租、租赁补贴及后期管理工作。

县住房保障中心负责公共租赁住房保障资格的准入和取消，公共租赁住房的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等工程建设的管理。

各乡镇人民政府（街道办、管理处）负责公共租赁住房政策的宣传、申报及申请人家庭人口、收入、财产、住房情况的核实和保障资格初审工作。

县民政局负责对居民家庭经济状况核查，出具居民家庭经济状况核查报告。

县自然资源和规划局（不动产登记中心）负责房屋登记信息核查。

县财政局、县人社局、县发改委、县市场监督管理局、县公安局、县教育体育局、县卫健委、县税务局、县城管执法局、县退役军人事务局、县残联、县文投公司等部门按照各自职责，做好公共租赁住房实物配租、租赁补贴和后期管理等相关工作。

第五条 公共租赁住房管理应遵循下列原则：

（一）公共租赁住房管理应秉承公开、公平、公正、诚信原则。

（二）公共租赁住房应采用绿色、安全、节能、环保的运行维护措施。

第六条 公共租赁住房管理应畅通投诉监督渠道，接受社会监督。

第二章 申请对象、条件

第七条 政府筹集的公共租赁住房和租赁补贴，主要面向符合条件的本县城镇中低收入住房困难家庭、外来务工人员，以及符合条件的青年教师、青年医生、航空产业人才、消防救援人员、环卫工人、公交司机、新就业住房困难职工和国家、省、市规定的其他人员配租和发放。

开发园区、工业园区筹集的公共租赁住房，主要面向符合条件的园区外来务工人员、新就业职工等配租。

企事业单位等社会主体筹集的公共租赁住房，主要面向本单

位符合条件的职工配租。

公共租赁住房筹集方式包含新建、改建、收购、长期租赁等。

第八条 申请公共租赁住房实物配租或租赁补贴应当以家庭为单位。

申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的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、已成年子女未婚或者离异、丧偶的，可以由申报家庭决定是否将其作为共同申请人计算在内。

第九条 申请政府筹集的公共租赁住房实物配租，应当符合以下条件：

（一）申请人为本县城镇户籍家庭的，应当至少 1 名家庭成员年满 18 周岁且取得本县城镇户籍，已成年单身子女可单独申请（在校学生除外）；

申请人为新就业无房职工的，应当在本县有稳定工作并连续缴纳 6 个月以上城镇社会保险，且持有大中专院校毕业证的本县居民。

申请人为在本县稳定就业的外来务工人员的，应当在本县有稳定工作并连续缴纳 6 个月以上城镇社会保险，且已办理《居住证》。

（二）家庭人均年收入低于本县上年度城镇居民人均可支配收入的 2.5 倍，具体年收入标准由县政府确定，动态调整，向社会公布。

（三）家庭人均住房建筑面积不超过 15 平方米（家庭住房包括自有住房、租住的公房等，不含宅基地使用权上房屋所有权）。

（四）申请人及家庭成员名下无商业用房、写字楼等非住宅；申请人及家庭成员名下无机动车（二轮摩托车、三轮摩托车和残疾人代步车除外）或仅有 1 辆机动车辆且机动车辆价格低于本地同期 15 倍年最低生活保障标准。

（五）未享受公共租赁住房实物配租和经济适用住房（含已上市的经济适用住房和已退回经济适用住房补贴款）政策，以及其他保障性住房政策。

第十条 申请开发园区、工业园区筹集的面向本区外来务工人员、新就业职工的公共租赁住房实物配租，应当符合以下条件：

（一）取得本县户籍或居住证。

（二）已签订用工合同且缴纳了城镇社会保险。

（三）家庭人均年收入低于本县上年度城镇居民人均可支配收入的 2.5 倍，具体年收入标准由县政府确定，动态调整，向社会公布。

（四）在本地无房。

第十一条 申请企事业单位等社会主体筹集的公共租赁住房实物配租，应当符合以下条件：

（一）申请对象为本单位的职工，包括在编在岗人员、聘用人员、离退休人员，以及其他与用人单位有合法有效劳动关系的人员。

（二）申请对象及共同申请的家庭成员的家庭人均住房建筑面积不超过 20 平方米（家庭住房包括自有住房、租住的公房等，不含宅基地使用权上房屋所有权）。

申请对象申请公共租赁住房租金减免政策的，需进行家庭经济状况核查；申请对象未申请公共租赁住房租金减免政策的，可不进行家庭经济状况核查。

第十二条 申请公共租赁住房租赁补贴，应当符合以下条件：

（一）应当至少 1 名家庭成员年满 18 周岁且取得本县城镇户籍，已成年单身子女可单独申请（在校学生除外）。

申请人为新就业无房职工的，应当在本县有稳定工作并连续缴纳 6 个月以上城镇社会保险，且持有大中专院校毕业证的本县居民。

申请人为在本县稳定就业的外来务工人员的，应当在本县有稳定工作并连续缴纳 6 个月以上城镇社会保险，且已办理《居住证》。

（二）家庭人均年收入低于本县上年度城镇居民人均可支配收入的 1 倍。具体年收入标准由县政府确定，动态调整，向社会公布。

（三）家庭人均住房建筑面积不超过 15 平方米（家庭住房包括自有住房、租住的公房等）。

（四）申请人及家庭成员名下无商业用房、写字楼等非住宅和机动车（二轮摩托车、三轮摩托车和残疾人代步车除外）。

（五）未享受公共租赁住房和经济适用住房（含已上市的经济适用住房和已退回经济适用住房补贴款）政策，以及其他保障性住房政策。

第十三条 申请及获得公共租赁住房实物配租及租赁补贴期间如遇自然灾害、不可抗力、历史遗留问题等特殊情况的，申请人能够提供相关材料证明其符合住房保障条件的，可以具体问题具体分析，个案处理。详细记录，保存在档，以备复核。

第三章 申请材料和办理程序

第十四条 申请政府筹集的公共租赁住房实物配租，应当提交以下材料：

（一）申请人合法有效的身份证明。

（二）主申请人及其共同申请家庭成员本人署名的关于房产（含已征收、租住的公房）、婚姻状况、收入等家庭成员信息真实性的书面承诺书；申请家庭中非本市城镇户籍的家庭成员和外来务工人员，应当提供本人署名的未享受住房保障政策的承诺书。

（三）主申请人及其共同申请家庭成员本人签署（含系统刷脸授权）的同意对其户籍、婚姻、就业、公积金、房产、机动车、生产经营、纳税等方面的基本信息以及收入和财产等经济状况进行核查的声明及授权。

（四）新就业无房职工、外来务工人员需要提供的材料。

1. 申请人为本县新就业无房职工的

（1）大中专院校学历证件证明。

(2) 含申请当月在本市连续缴纳 6 个月以上城镇社会保险的证明材料。

2. 申请人为在本县稳定就业外来务工人员的

(1) 含申请当月在本市连续缴纳 6 个月以上城镇社会保险的材料。

(2) 提供合法有效的居住证。

(五) 根据需要的其他材料。

第十五条 申请租赁补贴,应当提交本办法第十四条所列材料,以及申请人与房屋出租人签订的租赁合同。

第十六条 申请政府筹集的公共租赁住房实物配租和租赁补贴时,可不提供收入材料,但需自主填报月收入,并对填报的收入信息的真实性负责。

第十七条 申请。申请人或其代理人可自主选择通过江西政务服务网、赣服通、微信、赣通码“高效办成一件事”专区线上申请。

对于部分无法通过“网上申请受理”及各类互联网障碍的申请人,各乡镇人民政府(街道办、管理处)应主动为其提供“窗口协助受理”,其中本县户籍的应向户籍所在地的乡镇人民政府(街道办、管理处)受理窗口提出申请,外来务工人员向居住证或工作单位所在地的乡镇人民政府(街道办、管理处)受理窗口提出申请。

第十八条 受理。线上申请的,申请人可线上通过江西政务服务网、赣服通、微信、赣通码“高效办成一件事”专区如实填

写相关信息进行电子授权，省公共租赁住房申请“一件事”接口应用服务端自动进行大数据资格预审，并将资格预审结果及申请人申请一并发送至乡镇人民政府（街道办、管理处），由乡镇人民政府（街道办、管理处）进行资格审查。

线下申请的，乡镇人民政府（街道办、管理处）受理人员协助申请人或其代理人提交申请材料并录入省公共租赁住房申请“一件事”接口应用服务端或录入南昌县住房保障管理系统。

对申报资料不齐全的，乡镇人民政府（街道办、管理处）受理人员应当一次性告知申请人需要补正的全部材料；对申报资料齐全或已经按照要求提交全部补正资料的申请，应当当场受理；申请事项不属于“公共租赁住房申请一件事”受理范围的，应当即时作出不予受理的决定，并告知不予受理的原因。

第十九条 委托核对。乡镇人民政府（街道办、管理处）结合书面审查、入户调查、信息查证、邻里访问以及信函索证等方式对申请人是否具备公共租赁住房申请资格进行初核并一榜公示，公示期满无异议后通过省公共租赁住房申请“一件事”接口应用服务端或南昌县住房保障管理系统发送至县住房保障中心；县住房保障中心以户为单位，将申请人提交的本人及家庭成员有效身份证明材料、《公共租赁住房申请及核对授权书》，以及加盖公章的《公共租赁住房申请对象家庭经济状况核对委托书》一并通过省公共租赁住房申请“一件事”接口应用服务端发送至“数

字民政”居民家庭经济状况核对平台，开展申请人家庭经济状况核对。

享受国家抚恤补助待遇的各项抚恤补助资金不纳入家庭成员经济状况核查范围。低保家庭、分散供养的特困人员家庭及支出型困难家庭可不进行经济状况核查。

第二十条 审核确认。县民政局收到县住房保障中心发送的委托材料后，及时启动申请人家庭经济状况核对，自受理核对委托之日起 15 个工作日内（不含协查部门信息反馈延时），将核对报告反馈至县住房保障中心。县住房保障中心参考县民政局提供的报告，结合申请人提供的材料、乡镇意见，综合分析研判申请人家庭经济状况，及时对申请人是否具备公共租赁住房申请资格进行终审，明确其保障对象类别，即：城镇低保家庭、低收入家庭、中等偏下收入家庭、新就业无房职工、外来务工人员。县住房保障中心及乡镇人民政府（街道办、管理处）要指定专人负责“公共租赁住房申请一件事”的受理、审核和结果反馈工作，在省公共租赁住房申请“一件事”接口应用服务端、南昌县住房保障管理系统受理江西政务服务网、赣服通、赣通码“高效办成一件事”系统、微信推送的申请人公共租赁住房申请单，并及时接收县民政局反馈的核对报告。

第二十一条 结果公示。县住房保障中心在资格终审结果确认后，应通过省公共租赁住房申请“一件事”接口应用服务端、南昌县住房保障管理系统等进行公示，并将审核结果一并推送至

江西政务服务网、赣服通、赣通码“高效办成一件事”系统同步进行公示。公示期满无异议后，将结果反馈江西政务服务网、赣服通、赣通码“高效办成一件事”系统、数字民政低收入人口动态监测预警信息系统。

县住房保障中心根据审核结果，结合实际给予实物配租或租赁补贴保障。

对于无民事行为能力或限制民事行为能力且生活无法自理的申请人，可采取住房租赁补贴的方式进行保障。

第二十二条 公示期间，申请人申请条件发生变化，应当及时向县住房保障中心报告，由县住房保障中心重新审核确认其是否符合保障条件。

第四章 实物配租和租赁补贴

第二十三条 实物配租的房源主要包含政府筹集的公共租赁住房，开发园区、工业园区筹集的公共租赁住房，企事业单位等社会主体筹集的公共租赁住房。

第二十四条 政府筹集的公共租赁住房房源，由县住房保障中心根据申请人保障对象类别统筹安排，其中：

（一）新申请家庭为城镇低保家庭（含分散供养的特困人员及支出型困难家庭）、低收入家庭、中等偏下收入家庭的，配租房源为：两室一厅的成套住房，具体房源区位如下：

1. 城东幸福庄园小区：位于莲塘街道莲武路 529 号的幸福庄园住宅区内，共 8 栋 444 套公共租赁住房房源；

2. 城南幸福庄园小区：位于莲塘街道莲西路 120 号的城南幸福庄园住宅区内，共 28 栋 2201 套公共租赁住房房源；

3. 城西幸福庄园小区：位于小蓝经济技术开发区富山三路 761 号综合性住宅内，共 5 栋 624 套公共租赁住房房源；

以上房源共计 3269 套。

（二）新申请家庭为新就业无房职工、外来务工人员的，配租房源为：集体宿舍（单身公寓），具体房源区位如下：

1. 城西幸福庄园小区：位于小蓝经济技术开发区富山三路 761 号综合性住宅内，共 1 栋 396 套公共租赁住房房源；

2. 小蓝经投公司公租房小区：位于小蓝经济技术开发区雄溪路以西，雄溪一路以南，由小蓝经投公司承建的 1 栋 100 套公共租赁住房房源；

3. 城东幸福庄园小区：位于莲塘街道莲武路 529 号的幸福庄园住宅区内，由县城投公司承建的 23 套经济适用住房（此房源已转为公共租赁住房房源）。

以上房源共计 519 套。

（三）政府筹集的公共租赁住房清（腾）退空置房源在充足的情况下可以根据城镇低保家庭（含分散供养的特困人员家庭及支出型困难家庭）、低收入家庭、中等偏下收入家庭、新就业无房职工、外来务工人员的实际需求配租两室一厅的成套住房、集体宿舍（单身公寓）、低楼层或电梯房源，也可面向环卫、公交等住房困难职工较多的用人单位集中配租。

（四）政府筹集的公共租赁住房配租方式可采取集中配租、日常配租、原地配租或轮候配租，具体可采取抽签、摇号、评分等公开、公平的方式配租。

（五）县住房保障中心根据本县实际情况制定公共租赁住房配租工作方案，并组织实施。

（六）政府筹集的公共租赁住房配租前，县住房保障中心可将拟配租的房源位置、户型、数量、租金标准和配租方案等向社会公布。配租后，应当将中签人名单和中签房源等信息及时向社会公示。

（七）予以优先保障的家庭应符合住房保障条件并提供相应的材料，其中：

1. 符合条件的低保家庭、分散供养的特困人员和支出型困难家庭、三属（含烈属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）家庭、两红人员（含在乡退伍红军老战士、红军失散人员）家庭、在乡老复员军人（抗日战争时期入伍、解放战争时期入伍和参加了抗美援朝战争、中华人民共和国成立后入伍未参加抗美援朝战争）家庭、参战参试退役军人家庭、残疾军人（含伤残人民警察、伤残机关事业单位工作人员、伤残民兵民工）家庭、停止使用或者整体拆除的城镇D级危房且他处无房家庭、孤儿及事实无人抚养儿童等有困境儿童家庭、城镇三孩家庭依申请为第一优先顺序。

2. 符合条件的进藏退役士兵家庭、带病回乡退伍军人家庭、荣立平时二等功（战时三等功）以上的退役军人家庭、有农村

60 周岁烈士子女家庭、劳动模范及见义勇为等各类先进模范人物、二级以上（含二级）残疾家庭、计划生育特殊困难家庭、优抚对象、60 周岁（含）以上孤寡老人、消防救援人员依申请为第二优先顺序。

二级以上（含二级）残疾和 60 周岁（含）以上孤寡老人，应当配租低楼层或电梯房源。

3. 符合条件的劳模遗属、三八红旗手、连续在本县 3 次未中签公共租赁住房实物配租对象、环卫工人、公交行业职工、青年（45 岁以下）医护工作人员、青年（45 岁以下）教师、乡村教师、航空产业人才、家政从业人员等公共服务行业员工依申请为第三优先顺序。

4. 符合条件的二级以下（不含二级）残疾人、60 岁以上老年人、进城落户农业转移人口、农民工、有未成年子女家庭、多子女家庭、军队退役人员、现役军人依申请为第四优先顺序。

5. 符合条件的家庭人均年收入低于本县上年度城镇居民人均可支配收入 1 倍的家庭为第五优先顺序。

6. 符合条件的参战参试人员、城镇三孩家庭、两年内的国有土地住宅被征收家庭（自申请之日起往前计算）、停止使用或者整体拆除的城镇 D 级危房且他处无房家庭可进行单独配租。

7. 公共租赁住房房源无法满足申请家庭需求的，可依申请对符合申请住房租赁补贴条件的家庭采取租赁补贴的方式进行保障，租赁补贴保障起始时间可从审批通过之月开始计算。

第二十五条 开发园区、工业园区筹集，面向外来务工人员、新就业职工出租的公共租赁住房，房源可由其自行调配。

第二十六条 企事业单位等社会主体可参照本办法自行制定本单位的公共租赁住房的申请、审核、分配和管理制度，并向县住房保障中心报备。

企事业单位等社会主体筹集的公共租赁住房的富余房源经县、市政府同意、上报省政府审批后，可进行盘活处置，退出住房保障。

第二十七条 租赁补贴实行分类保障、差别补贴。租赁补贴家庭人均租赁补贴建筑面积 15 平方米，户均租赁补贴面积不低于建筑面积 20 平方米、不超过建筑面积 60 平方米，超出部分的租金由其自行承担。租赁补贴总额不高于承租住房的租金，租金以租赁合同载明的金额为准。

南昌县租赁补贴标准为：城镇低保住房困难家庭 15 元/㎡/人/月，城镇低收入住房困难家庭 10 元/㎡/人/月，每户最低保障面积为 20㎡。分散供养的特困人员和支出型困难家庭的补贴标准参照低保家庭的发放标准；外来务工人员的补贴标准参照低收入家庭的发放标准；城镇三孩家庭租赁补贴额度在对应发放标准基础上提高 30%。

第二十八条 租赁补贴可分年度、分批次进行轮候，轮候期限原则上不超过 2 年。轮候期间，申请家庭收入、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 日内向县住房保障中心报告，由县住房保障中心重新审核确认其是否

符合保障条件。

县财政局、县住房保障中心按季度核发租赁补贴，每年 12 月 25 日前完成年度最后一次租赁补贴的核发。

领取补贴期间申请公共租赁住房实物配租的，配租入住后次月应停止发放租赁补贴。

获得租赁补贴资格的低保家庭、分散供养的特困人员、支出型困难家庭、三属（含烈属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）家庭、两红人员（含在乡退伍红军老战士、红军失散人员）家庭、在乡老复员军人（抗日战争时期入伍、解放战争时期入伍和参加了抗美援朝战争、中华人民共和国成立后入伍未参加抗美援朝战争）家庭、参战参试退役军人家庭、残疾军人（含伤残人民警察、伤残机关事业单位工作人员、伤残民兵民工）家庭、享受国家定期抚恤补助的优抚对象及荣立平时二等功（战时三等功）以上的退役军人、劳动模范及见义勇为等各类先进模范人物、孤儿及事实无人抚养儿童等有困境儿童家庭、二级以上（含二级）残疾家庭、计划生育特殊困难家庭、60 周岁（含）以上孤寡老人、消防救援人员、D 级危房且他处无房家庭、城镇三孩家庭优先发放。申请优先发放租赁补贴的家庭应当提供相应的材料。

第五章 合同管理

第二十九条 在确定配租对象及其中签房源或确定补贴发放对象后，县住房保障中心（或受委托的运营服务单位）应及时通知申请人于 15 个工作日内签订租赁合同或补贴合同。

配租对象无正当理由未在规定时间内与县住房保障中心（或受委托的运营服务单位）签订合同的，视为主动放弃实物配租资格。

第三十条 公共租赁住房实物配租租赁合同统一使用省住房保障部门制订的公共租赁住房租赁合同示范文本，允许依法依规与承租人约定示范文本外的其他事项。

第三十一条 公共租赁住房实物配租租赁合同期限由双方约定，一般 3 年，最长不超过 5 年，实物配租以签订租赁合同时间为生效时间。

第三十二条 公共租赁住房租赁补贴合同应当明确下列内容：

- （一）申请人的身份和自有住房、租住公房情况；
- （二）租赁房屋的基本信息；
- （三）租赁补贴的发放标准、形式和期限（一般 3 年，最长不超过 5 年）；
- （四）停发租赁补贴、解除合同的情形；
- （五）违约责任及争议解决方式；
- （六）其他约定。

第三十三条 合同期满，需续签租赁合同或租赁补贴合同的，申请人应当提前 3 个月向县住房保障中心提出续签申请，由县住房保障中心会同有关部门对申请人资格再次进行审核。经审核，仍然符合条件的，县住房保障中心（或受委托的运营服务单位）

应与申请人及时重新签订相关合同。承租人或租赁补贴对象无正当理由 6 个月内不续签合同的，视为主动放弃保障资格；不再符合条件的，租赁合同终止，启动公租房实物配租房源的清（腾）退工作。

实物配租主申请人在租赁期限内死亡的，经由县住房保障中心复核，承租家庭仍然符合公共租赁住房条件的，由承租家庭在共同申请人中确定新的主申请人与县住房保障中心（或受委托的运营服务单位）重新签订租赁合同；承租家庭无共同申请人的，租赁合同自动终止，房源由县住房保障中心（或受委托的运营服务单位）无偿收回，但若原申请人直系亲属已入住该公共租赁住房且同时符合以下条件的可以申请原地配租：

1. 符合住房保障条件；

2. 属于下列优先保障人群：低保家庭、分散供养的特困人员和支出型困难家庭、三属（含烈属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）家庭、两红人员（含在乡退伍红军老战士、红军失散人员）家庭、在乡老复员军人（抗日战争时期入伍、解放战争时期入伍和参加了抗美援朝战争、中华人民共和国成立后入伍未参加抗美援朝战争）家庭、参战参试退役军人家庭、残疾军人（含伤残人民警察、伤残机关事业单位工作人员、伤残民兵民工）家庭、停止使用或者整体拆除的城镇 D 级危房且他处无房家庭、孤儿及事实无人抚养儿童等有困境儿童家庭、城镇三孩家庭、进藏退役士兵家庭、带病回乡退伍军人家庭、荣立平时二等功（战时三等

功)以上的退役军人家庭、农村 60 周岁烈士子女家庭、劳动模范及见义勇为等各类先进模范人物、残疾家庭、计划生育特殊困难家庭、优抚对象、60 周岁(含)以上老人、消防救援人员、劳模遗属、三八红旗手、连续在本县 3 次未中签公共租赁住房实物配租对象、环卫工人、公交行业职工、青年(45 岁以下)医护工作人员、青年(45 岁以下)教师、乡村教师、航空产业人才、家政从业人员等公共服务行业员工、进城落户农业转移人口、农民工、有未成年子女家庭、多子女家庭、军队退役人员、现役军人两年内的国有土地住宅被征收家庭、9 种重大疾病家庭。

第六章 实物房源租金管理

第三十四条 政府筹集的公共租赁住房租金标准可根据县房屋租赁市场状况进行调整。

第三十五条 政府筹集的公共租赁住房根据保障对象的支付能力实行差异化租金。

(一)以下家庭按不超过同地段、同类型住房市场租金 10% 的标准收取[即:城东幸福庄园 0.4 元/m²/月;城南幸福庄园楼梯房 0.6 元/m²/月、电梯房 0.8 元/m²/月;城西幸福庄园(原小蓝综合性住宅区)0.8 元/m²/月;小蓝经投公司公共租赁住房 0.8 元/m²/月]:

1. 符合条件的低保家庭,分散供养的特困人员,支出型困难家庭。

2. 三属(含烈属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属)家庭、

两红人员（含在乡退伍红军老战士、红军失散人员）家庭、在乡老复员军人（抗日战争时期入伍、解放战争时期入伍和参加了抗美援朝战争、中华人民共和国成立后入伍未参加抗美援朝战争）家庭、参战参试退役军人家庭、残疾军人（含伤残人民警察、伤残机关事业单位工作人员、伤残民兵民工）家庭、进藏退役士兵家庭、带病回乡退伍军人家庭、荣立平时二等功（战时三等功）以上的退役军人家庭、农村 60 周岁烈士子女家庭。

3. 二级以上（含二级）残疾家庭，达到法定退休年龄的三级残疾家庭。

（二）家庭人均年收入不超过本县上年度城镇居民人均可支配收入 1 倍的，按同地段、同类型住房市场租金 40% 的标准收取 [即：城东幸福庄园 1.6 元/m²/月；城南幸福庄园楼梯房 2.4 元/m²/月、电梯房 3.2 元/m²/月；城西幸福庄园（原小蓝综合性住宅区）3.2 元/m²/月；小蓝经投公司公共租赁住房 3.2 元/m²/月]。

城镇三孩家庭（登记为共同申请人的）可在此租金基础上另行优惠 30%。

（三）以下家庭按同地段、同类型住房市场租金 70% 的标准收取 [即：城东幸福庄园 2.8 元/m²/月；城南幸福庄园楼梯房 4.2 元/m²/月、电梯房 5.6 元/m²/月；城西幸福庄园（原小蓝综合性住宅区）5.6 元/m²/月、小蓝经投公司公共租赁住房 5.6 元/m²/月]：

1. 家庭人均年收入超过本县上年度城镇居民人均可支配收入

入 1 倍但不超过 2.5 倍的。

2. 申请人及家庭成员名下仅有 1 辆机动车辆且机动车辆价格低于本地同期 15 倍年最低生活保障标准的。（二轮、三轮摩托车、残疾人代步车除外，面包车、出租车、网约车等生产谋生类车辆可申请按同地段、同类型住房市场租金 40% 的标准收取）。

3. 申请家庭居民家庭经济状况核对报告中金融资产在 20 万元以上的（享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤儿及事实无人抚养儿童等有困境儿童家庭、残疾人家庭、计划生育特殊困难家庭、60 岁以上老年人、有未成年子女家庭、多子女家庭、城镇三孩家庭、重大疾病等家庭可申请按同地段、同类型住房市场租金 40% 的标准收取）。

4. 城镇三孩家庭（登记为共同申请人的）可在此租金基础上另行优惠 30%。

（四）以下家庭可按同地段、同类型住房市场租金标准（不享受公共租赁住房租金优惠）收取[即：城东幸福庄园 4 元/m²/月；城南幸福庄园楼梯房 6 元/m²/月、电梯房 8 元/m²/月；城西幸福庄园（原小蓝综合性住宅区）8 元/m²/月；小蓝经投公司公共租赁住房 8 元/m²/月]：

1. 家庭人均年收入超过上年度城镇居民人均可支配收入 2.5 倍且未主动退出的。

2. 申请人及家庭成员在工商、税务机关进行企业法人登记且税务登记正常并从事商业经营活动的（未达到增值税起征点的小

微企业、个体工商户除外）。

3. 居民家庭经济状况核对报告中家庭财产在 50 万元以上的（享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤儿及事实无人抚养儿童等有困境儿童家庭、残疾人家庭、计划生育特殊困难家庭、60 岁以上老年人、有未成年子女家庭、多子女家庭、城镇三孩家庭、重大疾病等家庭可申请按同地段、同类型住房市场租金 70% 的标准收取）。

4. 其他因经济、人口、车辆等条件变化，超出原有住房保障资格条件，无法认定其住房保障资格的承租家庭。

第三十六条 政府筹集的公共租赁住房对单位进行集体配租的，按照同地段、同类型住房市场租金 70% 的标准收取[即：城东幸福庄园 2.8 元/㎡/月；城南幸福庄园楼梯房 4.2 元/㎡/月、电梯房 5.6 元/㎡/月；城西幸福庄园（原小蓝综合性住宅区）5.6 元/㎡/月；小蓝经投公司公共租赁住房 5.6 元/㎡/月]。

社会主体筹集的公共租赁住房对其他单位进行集体配租的，租金不超过同地段、同类型住房市场租金水平的 70%。

第三十七条 下列三类承租家庭可免除公共租赁住房租金、物业费：

（一）红军烈属家庭；

（二）其他享受低保、特困人员或支出型困难待遇的烈属家庭；

（三）患有九种重大疾病（九种重大疾病为：慢性肾衰竭、

恶性肿瘤、再生障碍性贫血、慢性重型肝炎、心脏瓣膜置换手术、冠状动脉旁路手术、颅内肿瘤开颅摘除手术、重大器官移植手术、主动脉手术）的承租人在治疗期间及治疗期满的 12 个月（依申请可延期执行）内免除公共租赁住房租金。

第三十八条 公共租赁住房租金可按月、季或年收取，最长不得超过 12 个月。

第三十九条 实物房源承租家庭遇到重大疾病、意外灾害等严重影响家庭收入的情形，可提出租金缓缴申请，并提供相关材料。经县住房保障中心（或受委托的运营服务单位）核实后，可缓缴公共租赁住房租金、物业费，每次缓缴期原则上最长不超过 12 个月，连续申请缓缴不超过 3 次。

第四十条 县财政、县住房保障中心、受委托的运营管理单位和物业管理单位要严格落实“政府筹集的公共租赁住房租金及配套商业设施租金、物业费收入实行收支两条线、专款专用”的规定，将公共租赁住房及其配套商业服务设施租金、物业费收入上缴县财政；县财政每年将上年度公租房及其配套商业服务设施租金、物业费收入全额拨付至县住房保障中心，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息和小区维护养护、设施设备改造、智能化技术升级，运营和物业单位日常办公、管理人员经费、信息化建设、政策培训等运营和物业管理服务，以及租赁型保障性住房的市场租金评估费。

第七章 实物房源运营和维护管理

第四十一条 县住房保障中心为辖区内公共租赁住房运营管理的责任主体单位，要进一步建立健全住房保障管理机制，确保公共租赁住房工作顺利实施。要积极组建和扶持一批专业运营机构，负责公共租赁住房、保障性租赁住房建设、投资、房源筹措、定向供应和经营管理等工作。由专业化、社会化企业和机构参与公租房、保障性租赁住房运营管理，采取市场机制运作，以保本微利为运营目标，着重体现公共服务功能。

（一）县住房保障中心可依法选聘运营（含物业）服务单位进行委托管理。县住房保障中心应与运营（含物业）服务单位签订管理服务合同。

（二）受委托的运营管理单位负责：

1. 入住和退出管理事项，主要包括组织选房，租赁合同签订、续签、变更，办理入住手续，采集新入住住户基本信息，建立住户档案，办理清（腾）退手续；不得包括对保障资格的准入和取消。

2. 租金收缴和房屋使用管理事项，主要包括租金代收代缴、催缴，日常使用情况的巡查，及时发现违法违规行为并采集证据上报。

3. 维修养护事项，主要包括公共租赁住房项目共用部位和共用设施设备的维修养护管理，因恶劣天气、自然灾害等不可抗力原因造成需要维修的项目；以及其他应由出租人承担，不在正常维修基金和物业管理服务范围内的维修养护项目，不得包括建筑

物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等工程建设。

4. 综合管理事项，主要包括住房保障信息系统建设和维护，信息采集和录入；智能化管理系统及监测平台建设和维护；社会调查、绩效评价及群众满意度测评。

（三）受委托的物业管理单位负责：

1. 房屋建筑主体的管理及住宅装修的日常监督、房屋设备设施的管理、环境卫生的管理、绿化管理。

2. 配合公安和消防部门做好住宅区内公共秩序维护工作、车辆秩序管理。

3. 公众代办性质的服务、物业档案资料的管理。

4. 物业费、各种特约服务费（含有偿服务费）、各种法定收费的代收代缴、催缴。

（四）我县公共租赁住房存量资产已按规定盘活，南昌县文投文化体育资产运营管理有限公司（县文投公司全资子公司）已取得我县城东幸福庄园、城南幸福庄园、城西幸福庄园公租房（含廉租房）及配套商业存量资产 21 年的使用权。

为维护中低收入住房困难家庭的切身利益，县住房保障中心、南昌县文投文化体育资产运营管理有限公司需以不低于当前的预算标准为公共租赁住房租户提供运营和物业服务，所需资金依规从公共租赁住房及其配套商业服务设施租金、物业费收入中列支。[当前的预算标准为：①公租房运营管理费为上年度公租房

资产租金收入总额的 60%；②城东幸福庄园物业费为 26 万元/年（按照县政府办公室 2021 年第 98 号会议纪要规定确定）；③城南幸福庄园物业费为 225.4293 万元/年（按照县政府 2018 年第 35 次县长办公会议纪要，依据政府采购公开招投标明确的金额（南财采 2018B000076857）确定）；④城西幸福庄园（小蓝综合性住宅小区）物业费为 149.14 万元/年（按照县政府办公室 2017 年 143 号抄告单，依据政府采购公开招投标明确的金额（南财采 2017B000000346）确定）]

第四十二条 政府筹集的公共租赁住房小区配套商业设施的租赁权，应采取公开拍租方式，按“价高者得”的原则确定承租人。租赁期限原则上应在 5 年之内，最长不得超过 7 年。

政府筹集的公共租赁住房小区配套商业设施不得用于开设影响周边承租户生活或违反环保、安全等法律法规的项目。

第四十三条 我县公共租赁住房小区物业服务费标准为：城东幸福庄园公共租赁住房物业费按 0.36 元/m²/月标准收缴；城南幸福庄园楼梯房物业费按 0.6 元/m²/月标准收缴、电梯房物业费按 1.2 元/m²/月标准收缴；城西幸福庄园（原小蓝综合性住宅小区）、小蓝经投公共租赁住房物业费按 1.2 元/m²/月标准收缴。

第四十四条 公共租赁住房运营管理单位不得擅自改变公共租赁住房的性质、用途及其配套设施的规划用途。

承租人不得对公共租赁住房擅自装修，不得改变公共租赁住房原有内部结构和使用功能。

第四十五条 承租人因使用不当或者人为原因造成房屋及其附属设施、设备损坏的，应当负责修复或者承担修复的相关费用。

第四十六条 承租人应当按时足额缴纳房屋租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视、网络、物业服务、停车费等费用。

第四十七条 政府筹集的公共租赁住房承租人可以在承租期内在政府提供的换房平台上相互调换公共租赁住房房源，房源调换应符合下列要求：

- （一）调换双方应自主自愿、自找换房对象、无偿调换；
- （二）房源调换前，双方应结清原承租房屋所产生的费用，解除原租赁合同；
- （三）调换双方应签订互换协议，并重新签订租赁合同，租赁期限仍按原租赁合同执行；
- （四）原则上 12 个月内只能调换一次。

第四十八条 县住房保障中心对承租户、物业公司等个人和单位反映的装修、拆除、修缮等问题，应组织有关人员对报修问题进行现场勘验，项目决策由县住房保障中心按照“三重一大”集体决策研究确定，项目审批、招标采购、建设管理、竣工验收参照《南昌县（小蓝经开区）政府投资小额工程建设项目管理实施细则（试行）》（南发改〔2024〕78号）组织实施，依法属于应当招标、投标的项目，按照相关法律法规执行。建设管理期

间可成立包括物业单位、公共租赁住房承租家庭在内的监事会开展监督，项目结算由县住房保障中心组织实施。工程建设项目所需资金从县住房保障中心管理的公共租赁住房维修基金中列支。

第四十九条 公共租赁住房使用安全管理职责：

（一）市住房保障主管部门负责指导、检查和督办我县管辖的公共租赁住房使用安全管理工作，县住房保障中心负责监督受委托的运营管理单位、物业单位落实好公共租赁住房安全管理工作。

（二）受委托的运营管理单位对辖区内公共租赁住房使用安全管理工作负主体责任。建立公共租赁住房使用安全管理签字背书制度，编制应急管理制度，定期或不定期巡查小区公共租赁住房使用安全情况，对发现的使用安全隐患及时予以登记和处理。

（三）公共租赁住房小区物业服务企业按照有关规定和合同约定履行公共租赁住房使用安全管理职责，开展隐患排查、安全管理、设施养护工作。

第八章 退出管理

第五十条 主动放弃实物配租资格或主动退出公共租赁住房实物配租的家庭（已成年子女分户从原申请家庭退出的，不视为主动退出），2年后可继续申请公共租赁住房实物配租；经审核符合条件的，可享受公共租赁住房租赁补贴。

第五十一条 公共租赁住房承租人有下列行为之一的，公共租赁住房所有权人（或其委托的运营服务单位）有权解除租赁合同

同，并收回公共租赁住房，将其行为记入个人信用档案，承租人5年内不得申请公共租赁住房：

（一）将所承租的公共租赁住房转租、转借或者改变用途的；

（二）连续6个月以上未在所承租的公共租赁住房居住，且未向县住房保障中心申报正当理由的；

（三）累计6个月以上未缴纳公共租赁住房租金和物业管理服务费，且未向县住房保障中心申报正当理由的；

（四）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；

（五）未按要求及时申报家庭人口、收入及住房变动情况的；

（六）其他违反公共租赁住房管理规定的。

第五十二条 公共租赁住房承租人有下列行为之一的，公共租赁住房所有权人（或受委托的运营服务单位）应及时解除租赁合同，并要求承租人退回或腾退公共租赁住房，承租人5年内不得申请公共租赁住房：

（一）擅自调换所承租公共租赁住房的；

（二）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复原状的；

（三）在公共租赁住房内从事违法活动的；

（四）通过买卖、赠予、拆迁、继承、司法、离婚析产、房改、棚改等方式获得其他房产，不再符合公共租赁住房实物配租条件且未主动退出的（人民法院或仲裁委员会作出并依法生效的

判决书、裁决书、调解书和司法公证书，以及经民政部门盖章的离婚协议书可以视作改变房产物权关系的依据）。

（五）法律法规、规章规定的其他行为。

第五十三条 租赁补贴对象以欺骗、弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件等不正当手段，获得租赁补贴的，由县住房保障中心取消其租赁补贴资格，停止发放租赁补贴，并追回违规所得补贴款。

对取消其租赁补贴资格有异议的，可在 15 日内向县住房保障中心提交书面申诉。

第五十四条 公共租赁住房实物配租房源的清（腾）退工作，按以下流程办理：

（一）由县住房保障中心终止承租家庭保障资格，解除该承租家庭的公共租赁住房租赁合同，开具房屋清（腾）退通知单，并送达承租人。

（二）承租人收到房屋清（腾）退通知单后，应当在收到通知书的次日起 15 日内退出所承租的公共租赁住房；对清（腾）退决定有异议的，可在 15 日内向县住房保障中心提交书面申诉。

（三）退出承租的公共租赁住房时，承租人应当结清水、电、气、电视、通讯、网络、物业服务、停车费及其他相关费用。

（四）对已取消住房保障资格的承租人可以实行梯级退出机制：

1. 过渡期：确有困难暂时无法清（腾）退的，承租人可以提

出申请并提供相关材料，经县住房保障中心核实后，可给予 3 个月的过渡期，过渡期从解除租赁合同之日次月起开始计算。除法律法规、规章另有规定外，过渡期内的租金按原租金标准收取。

2. 市场租金：过渡期满仍未腾退且确无其他可居住住房的，按该公共租赁住房小区同地段、同类型住房市场租金标准收取租金，[即：城东幸福庄园 4 元/m²/月；城南幸福庄园楼梯房 6 元/m²/月、电梯房 8 元/m²/月；城西幸福庄园（原小蓝综合性住宅区）8 元/m²/月；小蓝经投公司公共租赁住房 8 元/m²/月]，直至收回公共租赁住房。

3. 在过渡期及收缴市场租金期间，如再次符合住房保障条件且无其他违规行为的，可以原地配租。

4. 交还房屋时，承租人不得拆除依附于该房屋的装饰装修部分，也不得违反合同约定要求补偿。

5. 对拒不履行腾退、缴费义务的，县住房保障中心（或受委托的运营服务单位）可依法申请人民法院强制执行。

第五十五条 承租人在办理完第五十四条规定的流程后，市、县住房保障主管部门应当依法为其购买的商品住房办理房屋交易手续，市、县不动产登记部门应当依法为其购买的商品住房办理不动产权登记手续。

第五十六条 通过司法途径进行处理，产生的调解、仲裁、诉讼、律师费、公证费、鉴定费、登报公示费、搬运费等费用可由受委托运营的管理单位先行垫付。

第五十七条 清（腾）退出来的公共租赁住房房源由县住房保障中心进行统筹和分配。

第九章 其他

第五十八条 县住房保障中心及受委托的运营服务单位应对住房保障对象实行一户一档管理、对住房保障房源实行一套一档管理。公共租赁住房纸质档案应同步建立电子档案，纸质档案和电子档案的保管期限为永久。

第五十九条 县住房保障中心及受委托的运营服务单位应在公共租赁住房租赁（或租赁补贴）合同签订后 1 个月内完成归档，并对归集的档案材料进行查验，确保其符合档案管理要求。

第六十条 政府筹集的公共租赁住房项目（城东幸福庄园、城南幸福庄园、综合性住宅区）及其配套商业应进行不动产产权登记，所有权属于南昌县住房保障中心。

公共租赁住房资产不得买卖、融资、抵押和担保。

公共租赁住房的承租人可以按照规定办理户口迁入登记或申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。

第六十一条 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，不得签订虚假的房屋租赁合同用于公共租赁住房租赁补贴申请。

第六十二条 本办法所称外来务工人员指在本县辖区内与用人单位建立劳动关系的非南昌县户籍的人员。

第六十三条 本县城镇低保、分散供养的特困人员或支出型困难家庭不含南昌市、进贤县、安义县、新建区及其他县区的人员家庭。

第六十四条 本办法自 2025 年 7 月 26 日起施行，上级有规定的从其规定。《南昌县公租房实物配租管理办法》（南政办发〔2022〕23 号）同时废止。

南昌县人民政府办公室

2025 年 6 月 25 日印发
