

南昌县住房保障中心文件

南住保发〔2026〕13号

关于印发《南昌县清（腾）退公租房实物配租常态化 轮候工作操作规则（试行）》的通知

中心各股室、南昌县文投文化体育资产运营有限公司、南昌县住房保障运营管理有限公司、南昌众衡物业服务有限公司、江西新力致和物业服务有限公司：

经研究，现将《南昌县清（腾）退公租房实物配租常态化轮候工作操作规则（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。



南昌县清（腾）退公租房实物配租常态化轮候工作操作规则（试行）

第一章 总 则

第一条 目的与依据。为规范南昌县清（腾）退公共租赁住房房源（以下简称公租房）的实物配租轮候工作，建立公平、公正、高效的常态化配租机制，根据《江西省公共租赁住房配租管理办法》（赣建字〔2025〕13号）和《南昌县公租房管理办法》（南政规〔2025〕2号），结合本县实际，制定本规则。

第二条 规则定义。本规则适用于南昌县政府筹集的、已清退或腾退产生的公租房空置房源，其后续的常态化申请、受理、审核、轮候、配租、签约、入住及运营管理工作。

第二章 申请、受理与资格审查

第三条 常态受理。公租房申请实行常态化受理。经审核符合公租房保障条件的家庭，纳入公租房实物轮候库。

第四条 线上主渠道。申请人可通过赣通码“高效办成一件事”专区、江西政务服务网、赣服通APP或微信小程序“南昌县公租房”等线上渠道进行申请；也可线下前往属地递交材料申请。

第五条 申请主体与保障范围。申请家庭应推举一名具有完全民事行为能力的成员作为主申请人，配偶作为共同申请人（父母、未成年子女、已成年子女未婚或者离异、丧偶

的，由申请家庭决定是否将其作为共同申请人计算在内）。保障范围涵盖以下人群：

（一）本县城镇户籍家庭（含：低保家庭、低收入家庭、中等偏下收入家庭）：家庭成员至少一人年满 18 周岁且具有本县城镇户籍，父母、已成年单身子女（在校学生除外）可单独申请。

（二）新就业无房职工：在本县有稳定工作、连续缴纳城镇社会保险满 6 个月及以上，并持有国家承认的大中专及以上学历证书的本县居民。为提高毕业生住房保障的精准性，原则上毕业未满 8 年（含）。

（三）外来务工人员：在本县有稳定工作、连续缴纳城镇社会保险满 6 个月及以上，且已办理《居住证》或持有有效居住证明的非本县居民。

第六条 家庭资产与住房条件。申请家庭应同时符合以下条件：

（一）收入标准：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，上年度城镇居民人均可支配收入以《南昌县国民经济和社会发展统计公报》为准。

（二）住房面积：无房或申请人（主申请人和共同申请人）人均住房建筑面积低于 15 平方米（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）。

（三）财产状况：

1. 主申请人和共同申请人名下均无商业用房、写字楼等

非住宅资产。

2. 主申请人和共同申请人名下无机动车或仅有 1 辆机动车辆且该车辆购置价格低于本县同期 15 倍年最低生活保障标准。

(1) 二轮、三轮摩托车及残疾人专用代步车除外；

(2) 车辆价格按照购车发票价格（不含税价格）或当前有效保险期内的车辆保险单所列明的机动车损失保险金额（保费的计算基数）。

(四) 政策限制：未在本县或其他地区享受公租房、经济适用住房（含已上市经适房或已退经适房补贴）等保障性住房政策。

第七条 申请材料清单。申请人须提交以下材料：

(一) 基础材料：所有申请人均须提供身份证明、户口簿（含主页）。

(二) 附加材料：

1. 申请人为本县新就业无房职工的需提供：

(1) 申请时毕业未满 8 年（含第 8 年）的大中专院校学历证件证明；

(2) 含申请当月连续缴纳 6 个月以上城镇社会保险的证明材料。

2. 申请人为外来务工人员的需提供：

(1) 含申请当月连续缴纳 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明。

3. 其他材料：审核过程中根据需要补充的其他证明材料。

(三) 制式文书：系统中生成的《承诺书》及《南昌县公租房申请及核对授权书》，申请人确认签署即可。

第三章 房源情况与轮候入库条件

第八条 可配租房源。所有配租房源均为清（腾）退空置旧房，主要分为两类：

(一) 成套住房（两室一厅）：

1. 城东幸福庄园（廉租房部分）公租房，单套建筑面积约 50 m²，地址：南昌县莲塘镇莲武路 529 号；

2. 城南幸福庄园公租房，单套建筑面积约 50 m²，地址：南昌县莲塘镇莲西路 120 号；

3. 城西幸福庄园公租房（原小蓝综合性住宅区 2 至 6 栋，其中 2、3、4、6 栋单套建筑面积约 57.3 m²，5 栋单套建筑面积约 73.7 m²），地址：南昌县小蓝经济技术开发区富山三路 761 号。

(二) 集体宿舍（单身公寓）：

1. 城东幸福庄园（经济适用房部分）公租房，单套建筑面积约 34.2 m²，地址：南昌县莲塘镇莲武路 529 号；

2. 城西幸福庄园公租房（原小蓝综合性住宅区 8 栋，单套建筑面积约 43.6 m²），地址：南昌县小蓝经济技术开发区富山三路 761 号；

3.小蓝经投公司承建之公租房，单套建筑面积约 54.3 m²，地址：南昌县小蓝经济技术开发区雄溪路与雄溪一路之间。

（三）申请家庭配租时具体可供选择的清（腾）退空置房源信息，以公证部门提供的可供配租的空置房源数量为准。

第九条 申请对象资格审核与确认。在公租房空置房源充足的情况下，以下三类符合本规则第五、六条规定的申请家庭纳入公租房实物配租。

（一）新申请家庭。新申请家庭经乡镇（街道）及县住房保障中心完成两级审核并确认通过后，可办理公租房实物配租手续。

（二）公租房租赁补贴在保对象家庭。经在保对象家庭书面自愿申请，符合条件的，可转为公租房实物配租保障，租赁补贴自签订实物配租租赁合同并缴费后次月 1 日起，停止发放。

（三）公租房实物在租住对象家庭的房源调换。合同期内未违反合同约定也未违反《南昌县公租房管理办法》（南政规〔2025〕2 号）第五十一条、五十二条规定的公租房实物配租在租住对象家庭，在公租房空置房源充足且符合本规则第十条规定优先顺位的情况下，可申请调换现有公租房房源（以下简称“换租”），原则上每户合同期内（3 年）仅

可申请换租一次。申请成功并完成新、旧租赁合同及费用交割手续后，原保障资格终止，按新合同执行。

1. 符合本规则第十条顺位优先条件的在保家庭（如二级以上残疾、60周岁以上孤寡老人、患有9种重大疾病且行动不便、登记为共同申请人的三孩家庭，且其现有房源不符合居住需求），因现有房源楼层、朝向、户型、位置等不满足基本生活便利性要求，或现有房源因使用年限、意外损毁等原因导致居住条件严重下降，可提出换租申请。

2. 承租房源因恶劣天气、自然灾害、消防安全等不可抗力原因造成严重损坏、经鉴定无法正常居住的，在租住对象家庭可申请紧急换租，并可参照本规则第十条享受优先配租。

3. 换租程序：符合条件的家庭应首先向受委托的运营单位提交退出现有租房的书面申请并办理预清退手续。运营单位将该家庭加入本轮次轮候库，并按其在本规则第十条中的顺位优先顺序，参加本轮次选房。换租成功后，应与运营单位重新签订租赁合同，自新合同生效之日起，原合同自动解除。

第四章 配租顺序与流程

第十条 配租顺序。符合本规则第五、六条规定的申请家庭，按以下顺序进行配租

（一）第一顺位优先。低保、特困、支出型困难待遇家庭；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、在乡老复员军人家庭（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）、参战参试退役军人家庭、残疾军人家庭（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）、停止使用或者整体拆除的城镇 D 级危房且该家庭在本县无其他自有住房的家庭、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、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）。

（二）第二顺位优先。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家庭、二级以上（含二级）残疾家庭、计划生育特殊困难家庭、优抚对象家庭、60 周岁（含）以上孤寡老人家庭、消防救援人员家庭、患有 9 种重大疾病人员家庭。

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

（三）第三顺位优先。劳模遗属家庭、三八红旗手家庭、连续在本县 3 次未中签公租房实物配租对象家庭、环卫工人家庭、公交行业职工家庭、青年（45 岁以下）医护人员

家庭、青年（45 岁以下）教师家庭、乡村教师家庭、航空产业人才家庭、家政从业人员等公共服务行业员工家庭。

（四）第四顺位优先。二级以下（不含二级）残疾人家庭、60 岁以上老年人家庭、有进城落户农业转移人口家庭、有农民工家庭、有未成年子女家庭、多子女家庭、军队退役人员家庭、现役军人家庭。

（五）第五顺位优先。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 1.0 倍的家庭。

第十一条 同顺位排序规则。同一顺位内有多户家庭的，由公证机构采用随机摇号、抽签等方式确定选房次序，以确保公平。

第十二条 选房。

（一）组织主体与监督。

受委托的运营管理机构负责根据年度分配计划和空置房源情况适时组织配租活动，一般频率为每 1-3 个月一次，最长不超过 12 个月。县住房保障中心负责统筹指导，受委托的运营管理机构具体组织实施。所有配租选房活动必须由公证机构全程参与监督，并对关键环节出具公证书。

（二）选房通知与看房。

1. 通知获取信息：申请人收到公证部门选房电话通知后，应在 3 个工作日内前往指定地点，获取可供选择的公租房房源详细信息，包括房源的位置、套数、户型、建筑面积及选房时限。

2. 实地看房安排：如果申请人需要实地查看房源，可以凭公证监督机构出具的“公租房协助查看函”，联系受委托的运营管理单位的工作人员到相应小区查看房源状况。但看房有数量限制：一个小区最多看 2 套，累计总套数不超过 6 套。

（三）结果反馈与确认。

申请人须在上述规定的 3 个工作日内向公证部门反馈选房结果。无论是否进行实地看房，都不影响此项确认义务。

（四）放弃规则。

1. 逾期未反馈：若在上述规定的 3 个工作日内未反馈选房结果的，视为放弃一次配租资格。此时，公证部门将通知下一位轮候的家庭进行选房。

2. 一次放弃后的处理：若申请人放弃一次资格，可以再联系公证部门申请再次选房，但不得中断当前正在进行的选房流程，即：当前申请人选房流程结束后再重新选房，再重新选房的，选房期限重新计算，仍为 3 个工作日，申请家庭需注意，重新要求选房时，可供选择的房源已发生变化，具体的房源与选房时间以公证部门的通知为准。

3. 二次放弃的后果：同一家庭如果第 2 次放弃配租资格后，新申请家庭取消本次配租资格，在保对象家庭按原有保障方式继续保障。

4. 选房期间，因申请人登记的联系方式有误，公证部门无法在选房期限内与其取得联系、获取有效反馈或得到明确放弃表示的，将视为自动放弃本次配租资格。公证机构对通知过程进行证据保全。

（五）特殊保障：对二级以上（含二级）残疾人、60 周岁（含）以上孤寡老人家庭，应当配租低楼层或电梯房房源。如果暂无此类符合条件的房源，申请家庭可以自愿选择其他房源，也可以选择等待下次轮候。选择下次轮候的，不视为自动放弃本次配租资格。

（六）配租结束。申请人在确定所选房源后，公证部门会向其发放《公租房配租通知单》，标志着该户家庭的选房配租流程正式结束。随后，公证部门会更新房源信息，并依序组织后续轮候家庭进行选房。

第五章 签约入住与费用

第十三条 确定配租房源的申请人，应在收到《公租房配租通知单》后 30 日内完成合同签订及相关费用缴纳，并在合同签订后按运营单位通知的时限办理交房入住手续。

1. 合同签订与核验。签订租赁合同时，申请人应出示第七条规定需提供的身份证明材料（如身份证、户口本、低保证、残疾证等）原件及复印件。公证机构和受委托的运营单位应核对申请人身份信息与选房结果是否一致，配租家庭应

积极配合，对拒不提供或核验不符者，可暂缓办理入住签约手续。

2. 费用缴纳与入住。签约完成后，申请人凭公证部门出具的《公租房配租通知单》至运营和物业单位缴纳相关费用并办理入住手续。运营和物业单位应为申请人提供从预约看房、费用核缴到入住办结的全流程服务，并一次性告知租金、物业费等各项收费标准及始租日期。

3. 签约时限。配租对象应在 30 日内完成合同签订及缴费。逾期未办理且无书面申请，视为主动放弃资格。

4. 特殊情况处理：

因以下原因申请人未能与运营单位签订公租房租赁合同：

（1）申请人对租金核定标准确有异议并提供合理证据的，应在签约缴费前书面向县住房保障中心申请复核。

（2）因不可抗力或房屋存在重大安全隐患导致合同无法签订的，经县住房保障中心核准，可保留其轮候资格，参加下一批次配租。

5. 主动放弃与资格限制：申请人配租成功后主动放弃资格，或出现本条第 4 款（重大安全隐患）规定以外原因未签约的，新申请家庭自放弃之日起 2 年后可继续申请公租房实物配租。已获得实物保障的家庭（在保对象）放弃或未签约，

视为主动退出，处理方式按照《南昌县公租房管理办法》第五十条规定执行。

第十四条 公租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。

第十五条 租金标准。

（一）始租日期为：自合同签订后次月 1 日起。

（二）租金标准：政府筹集的公租房根据保障对象的支付能力实行差异化租金。

详见如下表：

租金档位与适用情形	城东幸福庄园 (元/ m ² / 月)	城南幸福庄园 (元/ m ² / 月)	城西幸福庄园 (原小蓝区) (元/ m ² / 月)	小蓝经投公租房 (元/ m ² / 月)
零租金： 1. 红军烈属； 2. 享受低保/特困/支出型困难的烈属； 3. 患有 9 种重大疾病且在住院期或治疗期满的 12 个月内（依申请可延期执行）的承租人。	免除	免除	免除	免除
租金打 1 折： 1. 符合政策的低保、特困、支出型困难家庭； 2. 二级及以上残疾或已达退休年龄的三级残疾家庭； 3. 重点优抚对象（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	0.4	楼 梯 房 0.6； 电 梯 房 0.8	0.8	0.8

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）。				
租金打 4 折： 1. 家庭人均年收入 $\leq$ 本县上年度城镇居民人均可支配收入 1 倍。 2. 申请人及家庭成员名下仅有 1 辆面包车、出租车、网约车等生产谋生类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，且可申请租金打 4 折。 3. 民政部门出具的居民家庭经济状况核对报告中金融资产超过 20 万元，但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租金打 4 折。 注：城镇三孩家庭（登记为共同申请人的），可在该档租金基础上，再享受 30%租金减免优惠，即：折上 7 折。	1.6	楼 梯 房 2.4; 电 梯 房 3.2	3.2	3.2
租金打 7 折： 1. 本县上年度城镇居民人均可支配收入 1 倍 $<$ 家庭人均年收入 $\leq$ 本县上年度城镇居民人均可支配收入 2.5 倍。 2. 申请人及家庭成员名下仅有 1 辆非生产谋生类车辆且该机动车辆价格低于本地同期 15 倍年最低生活保障标准且不符合租金打 4 折条件的。 3. 民政部门出具的居民家庭经济状况核对报告中金融资产超过 20 万元且不符合租金打 4 折条件的。 注：城镇三孩家庭（登记为共同申请人的），可在该档租金基础上，再享受 30%租金减免优惠，即：折上 7 折。	2.8	楼 梯 房 4.2; 电 梯 房 5.6	5.6	5.6
租金不打折： 1. 家庭人均年收入 $>$ 本县上年度城镇居民人均可支配收入 2.5 倍且未主动退出。 2. 承租期间，申请人家庭人口因死亡、离异、已成子女分户从原申请家庭退出等原因致使家庭人口	4.0	楼 梯 房 6.0; 电 梯 房 8.0	8.0	8.0

数减少不再符合原公租房保障面积标准的，即：人均住房建筑面积超过 15 平方米，可以继续承租至租赁期限届满，租赁合同期限届满申请续租的，对超出保障面积的部分租金不打折。 3. 申请人及家庭成员名下有 1 辆机动车辆且机动车辆价格高于本地同期 15 倍年最低生活保障标准的或拥有两辆及以上机动车辆的。 4. 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（企业投资额以工商认缴信息中记载的认缴出资额为准（含股东参股），未达到增值税起征点的小微企业、个体工商户除外）。 5. 民政部门出具的居民家庭经济状况核对报告中金融资产超过 50 万元且不符合租金打 7 折条件的。 6. 保障资格丧失后仍占有房源且未主动退出的家庭。				
---	--	--	--	--

第十六条 物业服务费标准

（一）城东幸福庄园：0.36 元/m²/月；

（二）城南幸福庄园：楼梯房 0.6 元/m²/月；电梯房 1.2 元/m²/月；

（三）城西幸福庄园、小蓝经投公租房：均为 1.2 元/m²/月。

（四）红军烈属、享受低保/特困/支出型困难的烈属、患有 9 种重大疾病且在住院期或治疗期满的 12 个月内（依申请可延期执行）的承租人可免除公租房物业费。

第十七条 公租房承租人在租赁期内死亡的，经复核，承租家庭仍然符合公租房保障条件的，由承租家庭在共同承租人中确定新的主承租人与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，根据《民法典》第七百三十二条：“承租人在房屋租赁期限内死亡的，与其生前共同居住的人或者共同经营人可以按照原租赁合同租赁该房屋”的规定，原公租房承租人在租赁期内死亡，与其生前共同居住的人，可以按照原租赁合同租赁该房屋至合同期满；若与其生前共同居住的人为原承租人（含共同承租人）直系亲属的且符合公租房优先保障条件的可以申请原地配租，重新签订租赁合同。

第十八条 合同期满，符合公租房保障条件的，受委托的运营服务单位应与申请人及时重新签订租赁合同。承租人无正当理由 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，受委托的运营服务单位应及时启动公租房实物配租房源清（腾）退工作。

第六章 附则

第十九条 实施与监督

- （一）主办单位：南昌县住房保障中心；
- （二）承办单位：受委托的运营管理单位；
- （三）监督电话：0791-85713679（住房保障中心）；
- （四）公示网站：南昌县人民政府官网；

（五）费用支出：根据《南昌县公租房管理办法》（南政规〔2025〕2号）第四十一条第二款的规定，公租房入住和退出管理事项、公租房租金收缴和房屋使用管理事项、公租房维修养护事项以及综合管理事项等相关费用由受委托的

运营管理机构负责。

第二十条 施行日期。本规则自发布之日起施行，由南昌县住房保障中心负责解释。

第二十一条 本规则未尽事宜或本规则与国家、省、市、县出台的法律法规、规章和政策文件不一致的，依照国家、省、市、县的相关规定执行。