

宝鸡市凤翔区人民政府文件

宝凤政发〔2026〕4号

宝鸡市凤翔区人民政府 关于印发《宝鸡市凤翔区公共租赁住房 管理办法》的通知

各镇人民政府，区政府各工作部门，高新区管委会：

《宝鸡市凤翔区公共租赁住房管理办法》已经区政府研究同意，现印发给你们，请遵照执行。

宝鸡市凤翔区人民政府

2026年6月11日



宝鸡市凤翔区公共租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强和规范我区公共租赁住房管理工作，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据国家住建部《公共租赁住房管理办法》（住建部令〔2012〕第11号）、《关于进一步加强公共租赁住房分配管理工作的通知》（陕建发〔2018〕326号）、《关于进一步规范用人单位定向供应公共租赁住房管理工作的通知》（陕建发〔2023〕162号）等相关规定，结合我区实际，特制定本办法。

第二条 本办法适用于本区范围内公共租赁住房的分配、使用、退出、运营管理。

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收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员分配的保障性住房。

第四条 城镇中等偏下收入家庭收入线按照我区上一年度城镇居民家庭人均可支配收入的80%确定；住房困难家庭按照家庭人均住房建筑面积不超过20平方米确定。

第五条 公共租赁住房坚持分层实施、梯度保障，优先满足符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭。对符合条件的城镇低保、低收入住房困难家庭，依申请做到应保尽保。

第六条 公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种形式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持，社会力量投资。

第七条 区住房和城乡建设局是全区公共租赁住房管理工作的行政主管部门，区住房保障服务中心负责公共租赁住房的管理工作。

各镇人民政府和教育部门利用自有土地建设的公共租赁住房，由各镇人民政府和教育部门负责日常管理事务，区人民政府和企业联建的公共租赁住房，由联建企业负责日常管理事务。区人社、民政、自然资源、公安、行政审批、市场监管、税务、统计、住房公积金等部门按照职责分工，提供资格审核所需的比对信息支持，协同做好公共租赁住房申请人保障资格的审核等工作。

第八条 各镇人民政府、各社区应设专人负责公共租赁住房的受理、审核等工作，相关经费纳入区级财政预算。

第二章 申请与审核

第九条 我区公共租赁住房采取面向社会公开分配和定向供应相结合的方式。

面向社会公开分配的群体涉及城镇中等以下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在我区稳定就业1年以上的务工人员等3类有住房困难的人群。

定向供应主要面向用人单位供应公共租赁住房、整体配租

及特定区域住房困难人群进行分配，同时面向政府重点工程建设、城市改造、拆迁安置及引进人才等专项工作及市政运行、公共服务等从业人员中，符合住房保障条件或有住房困难的暂时急需救助的特定群体，作为过渡性住房进行供应。

需要定向供应公共租赁住房的，有关单位可代表特定保障群体统一向公共租赁住房管理部门（单位）提出申请，过渡期间，配合做好管理工作。过渡期满后，需向公共租赁住房管理部门（单位）交回房屋。

第十条 每个家庭应当确定 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员为申请人，其他家庭成员为共同申请人，每个家庭只限申请 1 套公共租赁住房。

本条前款所称家庭是指由父母、未成年子女、未婚子女或其他具有法定的赡养、抚养或扶养关系且共同居住的人员组成。

第十一条 申请公共租赁住房的条件

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭，应同时符合以下条件：

1. 申请人具有我区城镇常住户籍（户籍在社区居民委员会）；
2. 家庭人均收入低于我区城镇中等偏下收入家庭收入线；
3. 家庭成员拥有的机动车辆（残疾人专用车除外）、非住宅房产等财物总价，不超过购买一套 70 平方米普通商品住房平均销售价格的 40%；
4. 本人及家庭成员在城区无自有住房或者现有住房面积低于 20 平方米。

(二) 新就业无房职工，应同时符合以下条件：

1. 全日制大中专院校或本科及以上学历院校毕业生，毕业未满 5 年；
2. 在我区有固定工作，缴纳城镇职工社会保险 6 个月及以上；
3. 财产准入条件同城镇中等偏下收入住房困难家庭；
4. 本人及家庭成员在城区内无自有住房；

(三) 外来务工人员（不限户籍），应同时符合以下条件：

1. 在我区有固定工作、稳定收入 1 年及以上（含个体经营人员），年龄 60 周岁以内。
2. 家庭人均收入低于我区城镇中等偏下收入家庭收入线；
3. 财产准入条件同城镇中等偏下收入住房困难家庭；
4. 本人及家庭成员在城区内无自有住房；
5. 户籍在我区的务工人员，本人及家庭成员在我区无宅基地。

第十二条 申请及审核程序

(一) 申请人应按照工作地属地原则，申请当地公共租赁住房。

(二) 申请人通过登录手机端“陕西保障房”微信服务号、秦务员 APP 或电脑端“陕西省政务服务网（<https://zwfw.shannxi.gov.cn/>）进行申请，仔细阅读申请须知并作出授权及承诺，如实填写本人及共同申请人的基本信息，上传相关资料附件（身份证、户口本、结婚证、工作收入

证明等)，检查无误后“提交申请”完成申报。

（三）公共租赁住房管理单位在申请资料初审合格后的 30 个工作日内，采取部门联审、信息比对等方式对申请人的家庭人口、收入、财产以及住房状况等情况进行核实，必要时也可进行入户调查。经审核符合保障条件的，在区政府官网上公示 5 日，经公示无异议或异议不成立的，符合住房保障条件；对不符合保障条件的申请人，应说明理由。

（四）对取得保障资格的申请人按批次组织房源分配。如暂无空置房源，则申请人进入轮候，并向社会公开。

第十三条 对登记为轮候对象的申请人，在轮候期内有空置房源时应当予以安排公共租赁住房，轮候期为两年。轮候期内仍未分配到住房的家庭，到期后应重新提交资料予以审核，符合条件的继续参与分配，未提交资料的视为放弃轮候。

第三章 分配管理

第十四条 区住房保障服务中心负责区政府投资建设的公共租赁住房的分配管理等工作。各镇、各部门由政府投资的公共租赁住房，由各镇、各部门的公共租赁住房管理单位负责分配；企业利用自用土地和政府联建的公共租赁住房，优先向联建企业符合保障条件的人员分配，剩余房源可交由区住房保障服务中心统一分配。

第十五条 符合公共租赁住房保障条件，主申请人或共同申请人有以下情况之一的，予以优先分配：

- (一) 城镇最低生活保障家庭;
- (二) 城镇残疾人、计划生育特殊困难家庭;
- (三) 军队抚恤优待对象家庭;
- (四) 见义勇为人员、市级以上劳模家庭。

第十六条 申请人应当在收到公共租赁住房管理单位发出的入住通知后 15 日内, 到指定地点交接房屋并签订租赁合同, 合同期限最长不超过 3 年。

未按期交房或未签订租赁合同的, 无正当理由视为自动放弃, 2 年内不再受理其住房保障申请业务。

第十七条 公共租赁住房租金标准, 统筹考虑同地段住房市场租金水平和供应对象的支付能力等因素, 由区住房和城乡建设局会同区价格主管部门, 按照低于同地段住房市场租金水平的原则确定, 对不同的保障对象实行差别化租金, 租金实行动态调整。

租金标准分低收入和中等偏下收入 2 个档次。新就业职工、外来务工人员按照城镇中等偏下收入住房困难家庭的租金标准收取租金。

第十八条 公共租赁住房管理单位应对公共租赁住房分配管理现状进行分析, 及时调整公共租赁住房准入条件, 推进公共租赁住房房源有效分配。

第四章 使用与退出

第十九条 公共租赁住房租赁合同期满后, 保障对象的保障

资格自动终止。租赁期满仍需续租的，应当在租赁期满前3个月，向公共租赁住房管理单位提出续租申请。经审核符合申请条件的，签订续租合同；未按规定提出续租申请的，租赁期满应当腾退公共租赁住房。

经审核不再符合保障条件的，应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期不得超过3个月。

第二十条 公共租赁住房管理单位在租赁期内至少开展一次复核工作。如发现保障对象有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

- （一）租赁期满提出续租申请但经审核不符合申请条件的；
- （二）租赁期满未按规定提出续租申请的；
- （三）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；
- （四）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的；

承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房的运营管理单位应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房拒不腾退公共租赁住房的，公共租赁住房的运营管理单位可向区人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

第二十一条 保障对象累计6个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房的管理运营单位可以向区人民法院提起诉讼，要求腾退公共租赁住

房。

第二十二条 保障对象有下列情形之一的，公共租赁住房运营管理单位应当责令其腾退公共租赁住房：

1. 转借、转租或者擅自调换公共租赁住房的；
2. 擅自改变公共租赁住房用途和内部结构的；
3. 破坏或擅自装修公共租赁住房，拒不恢复原状的；
4. 在公共租赁住房内从事违法活动的；
5. 无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的。

保障对象拒不腾退公共租赁住房的，公共租赁住房运营管理单位可以依法申请区人民法院强制执行。

第二十三条 租赁期未满但保障对象自愿提前退出保障的，可以向公共租赁住房管理单位提出书面退房申请，经同意后办理相关结算手续。

第二十四条 保障对象应当按照合同约定合理使用房屋及附属设施，不得擅自对房屋进行装修。确需装修的应当取得公共租赁住房管理运营单位同意，装修时不得改变房屋结构和有关设施布局，退房时不得拆除、损毁所装修的设施，装修费用不予补偿。保障对象不得占用、破坏公共设施，不得损害其他住户的合法权益，不得拒绝统一提供的各项服务，不得有长期占用公共部位或有危害安全使用的行为；并应当按时足额缴纳租金及水、电、气、暖、物业管理及车辆停放服务等必要的费用。

保障对象有以上行为拒不纠正的，公共租赁住房运营管理

单位应当责令其腾退公共租赁住房，并及时依法处理或者向有关部门报告。

第二十五条 腾退房源面向社会公示后，由公共租赁住房管理运营部门重新进行分配，腾退房源优先安置轮候家庭和符合优先分配条件的家庭。

第五章 运营管理

第二十六条 政府投资建设的公共租赁住房的运营管理责任主体为区住房保障服务中心，政府投资、由各镇及教育部门建设的公共租赁住房的运营管理责任主体为各镇及教育部门公共租赁住房管理单位。政企联建的公共租赁住房的运营管理责任主体为联建企业。

第二十七条 政府投资的公共租赁住房的租金收入，按照政府非税收入管理的有关规定，全额缴入财政国库；政府和企业联建的公共租赁住房租金收入，政府按产权比例提取租金，全额缴入财政国库。

第二十八条 政府投资建设的公共租赁住房租金收入，专项用于偿还公共租赁住房建设贷款以及公共租赁住房的运营、维护、管理。

第二十九条 政府投资的公共租赁住房维修养护由公共租赁住房运营管理单位负责，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售收入解决，不足部分由财政预算安排解决。政府和企业联建的公共租赁住房的维修养

护费用由政府和企业按产权比例分担。涉及共有产权房的维修保养费用，由共有产权人按产权比例分担。

第三十条 公共租赁住房运营单位不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

在确保公共租赁住房保障对象应保尽保的前提下，可将闲置公共租赁住房作为保障性租赁住房使用，以低于市场租金标准面向新市民、青年人等群体出租或向企业、教育及养老机构等提供进行周转，涉及的公共租赁住房项目性质、项目计划、项目资金不作改变。

第三十一条 公共租赁住房小区由公共租赁住房运营单位按照《陕西省公共租赁住房资产管理暂行办法》确定物业服务企业进行管理。物业服务企业应当按照《陕西省物业服务管理条例》的规定，为住户提供服务。

第三十二条 物业服务费实行政府指导价，由保障对象承担。

第三十三条 公共租赁住房运营单位应当加强公共租赁住房管理信息系统建设，建立和完善公共租赁住房管理档案。公共租赁住房运营单位应对保障对象使用公共租赁住房的情况进行巡查，有权对正在使用公共租赁住房的家庭进行入户核查。

第三十四条 保障对象因使用不当致使房屋及附属设施损坏的，应承担维修或赔偿责任。

第三十五条 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。

第六章 监督管理与法律责任

第三十六条 区住房和城乡建设局应当依法履行监督管理职能，加强对公共租赁住房建设、分配、使用、管理情况的监督检查，发现违规行为及时纠正，并及时向社会公布相关情况和结果。

第三十七条 任何组织和个人对违反本办法规定的行为都有权举报、投诉。公共租赁住房管理单位接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第三十八条 公共租赁住房运营单位及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十九条 除应公示的信息外，公共租赁住房管理运营单位要做好公共租赁住房申请人信息保密工作，依法保护申请人隐私，坚决防止申请人个人信息外泄。

第四十条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房的，由区住房和城乡建设局根据住建部《公共租赁住房管理办法》第三十五条之规定执行。

第四十一条 保障对象有下列行为之一的，由区住房和城乡建设局根据住建部《公共租赁住房管理办法》第三十六条之规定执行。

- (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。

第四十二条 违反本办法的第三十五条的, 由区住房和城乡建设局根据《房地产经纪管理办法》第三十七条之规定执行。

第七章 附 则

第四十三条 本办法由宝鸡市凤翔区住房和城乡建设局负责解释, 自 2026 年 7 月 1 日起施行, 有效期至 2031 年 6 月 30 日。原《凤翔县公共租赁住房管理办法》(凤政发〔2019〕14 号)同时废止。

抄送：区委办、区人大办、区政协办。

宝鸡市凤翔区人民政府办公室

2026年6月11日印发

· 共印60份