

襄阳市住房和城乡建设局文件

襄住新〔2025〕39号

签发人：陈建斌

襄阳市住房和城乡建设局 关于印发《襄阳市市区公共租赁住房分配 管理实施细则》的通知

各相关单位：

为健全住房保障体系，完善公租房办法配套政策，现将《襄阳市市区公共租赁住房分配管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻落实。

附件：襄阳市市区公共租赁住房分配管理实施细则

(此页无正文)



附件

襄阳市市区公共租赁住房分配管理实施细则

根据国家、湖北省以及襄阳市市区公共租赁住房管理有关规定，制定本细则。本细则适用于市区范围内〔襄城区、樊城区、高新技术产业开发区、经济技术开发区（东津新区）、鱼梁洲经济开发区，下同〕公共租赁住房的申请、配租、租赁、退出和监督管理工作。各县（市）及襄州区可参照本细则执行。

一、保障对象

本细则所称公共租赁住房是指面向符合规定条件的城市最低生活保障对象、城市最低生活保障边缘家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭和城镇稳定就业的外来务工人员以及新就业无房职工出租的保障性住房。

二、申请条件

申请面向市区公开分配的公共租赁住房，截至发布公告之日，申请家庭在收入、住房、车辆、征收以及社会保险等方面应符合以下规定：

（一）收入方面

1.城市最低生活保障对象、城市最低生活保障边缘家庭应符合我市市区民政部门认定的城市最低生活保障对象、城市最低生

活保障边缘家庭;

2.中等偏下收入住房困难家庭和在城镇稳定就业的外来务工人员家庭人均可支配月收入低于上年度市区城镇居民人均可支配收入月收入,家庭成员仅一人的,收入标准上浮 20%。人均可支配收入是指居民家庭可以用来自由支配的收入,是总收入中扣除应缴纳的所得税和个人缴纳的各种社会保障支出以后的收入;

3.新就业无房职工家庭申请人为高中阶段教育及以上学历人员,且最后学历毕业未满五年,家庭人均收入低于上年度市区社会平均工资。社会平均工资是指市区上年度全部职工工资总额除以这一时期内职工人数后所得的平均工资;

4.在市区工作的全国、省部级劳模,全国英模、荣立二等功以上的复转军人,符合《湖北省优抚对象住房优待实施办法》规定的市区优抚对象住房困难家庭及唯一住房为 D 级危房家庭申请公共租赁住房,收入不受限制;

5.申请家庭唯一住房被征收的,家庭人均收入低于上年度市区社会平均工资。

(二) 住房方面

申请人及共同申请人在市区无住房(住房包括已签订备案合同未取得不动产权证的房屋及非住宅房屋)或者家庭人均住房面积不超过十五平方米,且目前未享受其他保障性住房(领取补贴期间申请实物配租公租房的,配租入住后停止发放租赁补贴);

1.夫妻双方离异，房产登记在十八周岁以下子女名下的，视同其法定监护人住房，该监护人视为名下有住房；

2.申请人及共同申请人在市区有宅基地的，不能申请公共租赁住房；

3.申请人及共同申请人近两年(从发布公告之日起往前推算)在市区范围内无住房交易记录(刚性支出困难家庭出售住房的除外)；

4.目前未享受其他保障性住房。

(三) 车辆方面

1.申请家庭成员名下拥有机动车辆的，每台车辆本身价值须在十二万元以内(机动车辆价值以车辆管理部门登记的税票为准)，车辆总数不超过两辆；

2.申请家庭名下拥有二手机动车辆的家庭须提供二手车交易相关材料；

3.申请家庭成员名下车辆已经报废的，需提供车辆管理部门出具的车辆注销证明材料。

(四) 征收补偿方面

1.申请家庭唯一住房被征收，选择产权调换的，不能承租公共租赁住房；

2.申请家庭唯一住房被征收，选择货币补偿的，必须提供征收补偿协议等相关证明材料，房屋产权面积补偿款(基础补偿款

与楼层调节系数金额之和)不超过四十万元(不含搬迁奖励等补助)。

(五) 社会保险方面

1.襄阳市市区社会保险应为市区城镇职工基本养老保险或市区城镇职工基本医疗保险,不含各社区办理的城乡居民养老保险或城乡居民医疗保险;

2.城镇中等偏下收入住房困难家庭,申请人在市区有固定职业,连续在市区缴纳社会保险一年以上或累计缴纳两年以上。社会保险缴纳时间应从市住房和城乡建设部门发布公共租赁住房配租公告当月起往前推算,累计缴纳城镇职工基本养老保险满十五年的申请家庭,视为符合社保缴纳条件(时间截至市住房和城乡建设部门发布公告当月);

3.正在享受市区社保待遇的企业退休职工、五七工、因特殊原因提前退休的(病退或特殊工种),申报时如果不需要继续缴纳社保且无近期缴纳记录,需提供相关证明材料;

4.异地转入的社会保险关系需办理相关转移接续,社保缴纳时间以转移到我市市区的时间计算;

5.新就业无房职工在市区正常缴纳社会保险,不受时间限制;

6.市区城市最低生活保障对象、城市最低生活保障边缘家庭、在市区工作的全国、省部级劳模,全国英模、荣立二等功以上的复转军人,符合《湖北省优抚对象住房优待实施办法》规定的市

区优抚对象住房困难家庭、唯一住房为 D 级危房家庭、唯一住房被征迁家庭、国家、省、市相关规定应保障的人群以及经市人民政府批准其他符合有关条件的人群申请公共租赁住房，不受社保缴纳条件限制。

（六）其他方面

1. 申请人必须具有完全民事行为能力；
2. 申请人因离异而单身的，离异时间需满一年；
3. 高中及以上学历人员是指技校、职高、普高、高职高专、大学本科及以上学历毕业生；
4. 遇有特殊情况确需临时调整公共租赁住房申请条件的，由市住房和城乡建设部门根据实际情况另行制定临时申请条件，报市政府批准后实施；
5. 法律法规、规章政策规定的其他条件。

三、申请审核程序

符合条件的家庭申请公共租赁住房应提供相应的申请材料，并对真实性负责。

申请面向社会公开分配的公共租赁住房，实行“线上+线下”相结合办理方式。线上通过“湖北省政务服务网”或“鄂汇办”APP 按程序申请办理。

线下申请按照下列程序办理：

（一）申请受理

申请人到市政务服务中心住房和城市更新窗口（以下简称市住房和城市更新窗口）或实际居住地的街道办事处（乡镇人民政府）提出申请，并按照规定提交《襄阳市市区公共租赁住房申请审核表》、申请人及共同申请人身份证、户口簿、婚姻相关材料；

1.收入、医疗保险相关材料

（1）城市最低生活保障对象、城市最低生活保障边缘家庭提供市区民政部门认定的相关材料；

（2）未缴纳市区城镇职工基本养老保险的申请人须提供本人城镇职工医疗保险参保缴费材料；

（3）灵活就业人员提供个人工作收入承诺书。

2.已婚家庭提供结婚证，离异家庭提供离婚证、离婚协议或法院判决书，达到法定结婚年龄的未婚人员婚姻情况由本人书写未婚承诺书，丧偶家庭提供死亡证等材料；

3.其他需要提供或查验的材料：

（1）全国、省部级劳模，需提供劳动模范荣誉证书；

（2）全国英模，需提供英雄模范荣誉证书；

（3）荣立二等功以上的复转军人，需提供立功受奖证书；

（4）《湖北省优抚对象住房优待实施办法》规定的市区优抚对象，需提供相关材料；

（5）唯一住房为D级危房的，需提供由具有资质的房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定材料；

(6) 其他需要提供的相关资料。

申请材料中，涉及人员身份、收入的相关材料，应当查验原件并收取与原件核对一致的复印件，申请人提交的申请材料不齐全或不符合规定形式的，不予受理。

申请公共租赁住房的申请人，应当同意相关部门对其本人及其家庭的住房、收入、社会保险缴纳、宅基地等有关信息进行核查。

(二) 初审

市住房和城乡建设窗口或实际居住地的街道办事处（乡镇人民政府）应当自受理申请之日起七个工作日内，对申请人资料齐全性、信息完整性、真实性进行初审，并提出初审意见，经初审符合条件的，按照“一户一档”要求建立台账后上报市保障性住房建设管理中心。

(三) 复审

市保障性住房建设管理中心会同各城区人民政府（开发区管委会）、民政、人社、公安、教育、自然资源和城乡建设、医保、税务、住房公积金、退役军人事务局等相关部门十五个工作日内对申请家庭承租资格进行全面复审，并将审核合格对象在市住房和城乡建设局官网公示七个工作日。

(四) 资格确认

经复审符合条件且公示无异议或异议不成立的，由市住房和城

市更新部门核准公共租赁住房承租资格并公布。

经复审不符合条件的，市保障性住房建设管理中心应当书面告知申请人并说明理由。申请人对复审结果有异议的，可以向市住房和城乡建设部门和城市更新部门申诉，市住房和城乡建设部门和城市更新部门应当会同有关部门进行复核，并在十五个工作日内将复核结果书面告知申请人并说明理由。

四、配租方式及要求

市区公共租赁住房实物配租采取面向社会公开分配与定向集中安置相结合的方式，实行计划管理。

（一）面向社会公开分配的公共租赁住房按下列程序进行：

1.公布配租方案。经市住房和城乡建设部门批准，市保障性住房建设管理中心制定配租方案并向社会公布。配租方案包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，意向登记时限等内容；

2.意向登记。配租方案公布后，申请家庭在规定的时间内到指定地点办理意向登记手续，填写《襄阳市市区公共租赁住房申请配租意向登记表》；

3.摇号配租。市保障性住房建设管理中心组织市区公共租赁住房公开摇号，从进行意向登记的申请家庭中直接摇出配租对象。摇号按小区、分组别进行，由电脑随机摇出每个房号对应的配租对象姓名和身份证号码。首先摇出符合规定条件的城市最低生活保障对象、城市最低生活保障边缘家庭等优先组家庭，再依次摇

出符合条件的普通组家庭。

（二）定向集中安置主要是解决经市人民政府批准的重点工程建设、棚户区改造（危旧房改造）、城中村改造、产业园区建设等重点项目中符合保障条件的特定群体；环卫、公交等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年职工和外来务工人员；在襄就业创业符合保障条件的人才；国家、省、市相关规定应保障的人群以及经市人民政府批准的其他符合有关条件的人群。定向集中安置公共租赁住房由相关单位提出申请，协助住房保障等部门对职工保障资格进行审核，对定向供应的公共租赁住房进行分配，切实履行对入住职工的管理责任，并督促不再符合条件的人员退出保障，确保公共租赁住房合规使用。

对于符合规定条件的城市最低生活保障对象、城市最低生活保障边缘家庭实行应保尽保；对于全国、省部级劳模，全国英模、荣立二等功以上的复转军人，符合《湖北省优抚对象住房优待实施办法》规定的市区优抚对象住房困难家庭及唯一住房为D级危房家庭，在同等条件下优先保障；对于中心城区以外公共租赁住房小区实行常态化配租。

申请公共租赁住房以家庭为申请单位（含一人单独立户）。每个家庭确定一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。每个家庭只限申请承租一套公共租赁住房。

本细则所称家庭是指由配偶、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。离异或者丧偶者主要包括申请人及申请人直接抚养的未婚子女。

五、租赁管理

（一）合同管理

1. 申请人应在收到市保障性住房建设管理中心出具的《襄阳市市区公共租赁住房配租确认通知书》后三十日内，签订《襄阳市市区公共租赁住房租赁合同》，无正当理由未按期签订租赁合同的，视为自动放弃本次承租资格；

2. 《襄阳市市区公共租赁住房租赁合同》为格式合同，首次签订合同期限最长不超过五年；

3. 公共租赁住房租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期届满前三个月向运营服务主体提出申请，由运营服务主体报经市保障性住房建设管理中心审核，符合条件的报经市住房和城乡建设部门同意后准予续租；

4. 公共租赁住房运营服务主体应根据租户合同期限情况，在合同到期前三个月，提醒并组织配租家庭提前准备并收集资格审核材料，配合市保障性住房建设管理中心进行资格审核，根据审核结果办理租户合同续签或退出手续；

5. 未按规定提出续租申请或提出续租申请但经审核不符合续租条件的承租人，租赁期满应当腾退公共租赁住房；

6.市区城市最低生活保障对象、城市最低生活保障边缘家庭入住公共租赁住房后，其低保、低保边缘资格被取消，因年龄超期无法缴纳市区社保或因家庭收入低无经济能力缴纳市区社保，但在房产、收入、车辆等方面均符合现行公共租赁住房条件的前提下，不受社保缴纳条件限制。

（二）租金管理

1.公共租赁住房租金标准由市价格主管部门会同市住房和城乡建设部门、财政部门统筹考虑住房市场租金水平和保障对象的经济承受能力等因素确定；

2.运营服务主体应设置专岗专人负责租金收缴工作，及时全额上缴租金收入，严禁截留、挤占、挪用公共租赁住房租金，每季度结束后五个工作日内将当季租金收缴情况报送市保障性住房建设管理中心及公共租赁住房所有权人；

3.公共租赁住房运营服务主体应分小区、分楼栋、分户，建立租金收缴台账。市保障性住房建设管理中心按小区建立租金应收及实收台账，并定期通报租金收缴情况；

4.运营服务主体应按照租赁合同约定及时催缴租金，对累计欠租三个月以上的，应采取书面催缴方式催缴，送达承租人并留存相关证据；对无正当理由，累计欠租达到六个月及以上的，由市保障性住房建设管理中心依法进行清退，必要时可提请市住房和城乡建设部门启动司法程序追缴租金；

5.运营服务主体应做好房屋租金、押金或履约保证金等费用的结算工作。

（三）房屋管理

1.承租人应按照租赁合同约定合理使用住房，只能用于自住，不得出借、转租和闲置，也不得从事其他经营活动；

2.承租人应当按照租赁合同的约定按期足额缴纳租金及水、电、气、物业管理等费用；

3.承租人应当爱护并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所有权人或其委托的运营单位同意。因使用不当造成房屋或附属设施损坏的，应当负责维修或赔偿；

4.公共租赁住房承租家庭在享受住房保障期间，发生申请人死亡、离异、离开市区定居外地等情形，但该家庭仍然符合保障条件的，报市住房和城乡建设部门批准后可由其他具有完全民事行为能力的家庭成员就剩余租期重新签订租赁合同；

5.公共租赁住房运营服务主体应实行 24 小时响应制度，制定入户巡查计划，做好巡查记录并建立巡查台账。每户每季度巡查不少于 1 次，对独居老人、行动不便残疾人、身患疾病独居人员等特殊住户采取不定期敲门问询或入户访问等方式巡查。

（四）维修安全管理

1.维修服务。公共租赁住房运营服务主体应及时响应租户报

修信息，安排专人维修。维修结束后，由报修租户对维修结果进行签字确认，公共租赁住房运营服务主体应安排专人进行回访，并做好回访记录，维修回访率不低于 50%。对回访中发现的问题，应在 24 小时内通知维修人员核实并整改。

公共租赁住房运营服务主体应建立完善公共租赁住房维修工作流程、房屋维修台账，台账内容包括维修工作记录、维修费用记录、维修回访记录等。

2.安全管理。公共租赁住房运营服务主体应设置专门的安全管理岗位，配备安全监管责任人，制定相应的应急安全管理预案，开展安全防范和法制宣传工作，每年不少于 4 次。

（五）换租规定

市住房和城乡建设部门组织市保障性住房建设管理中心入户核查后，在房源充足的前提下，经市住房和城乡建设部门批准后可作调换，重新签订租赁合同。

六、退出管理

对符合《襄阳市人民政府关于修改〈襄阳市市区公共租赁住房管理办法〉的决定》（襄阳市人民政府令第 12 号）第二十四条规定情形的，由市保障性住房建设管理中心下发腾退通知书，运营服务主体配合执行。

拒不腾退的，由市保障性住房建设管理中心牵头运营服务主体收集证据资料，申请市住房和城乡建设部门下达行政决定书，

申请法院强制执行。

对需要腾退的，公共租赁住房运营服务主体安排不超过六个月的搬迁期。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的，承租人确无其他住房的，应当按照市场租金标准（现行中等偏下收入群体公共租赁住房租金标准的两倍）缴纳租金；承租人有其他住房的，由市住房和城乡建设部门依法作出责令限期腾退的决定。

承租人已在市区购买自有住房的，视情况给予承租人一定的过渡期，过渡期内的房租按照公共租赁住房租金标准执行。购买精装修房的，给予三个月过渡期；购买毛坯房的，给予六个月过渡期；过渡期满仍未腾退所承租住房的，以市场价租金（现行中等偏下收入群体公共租赁住房租金标准的两倍）收取租金。已在市区购买自有住房的，以竣工备案日期、购房合同约定的交房日期或实际交房日期认定为购买日期。

七、监督管理

（一）市保障性住房建设管理中心应按租赁合同约定，定期对承租家庭进行动态监督检查，运营服务主体及个人应予以配合，如实提供资料。承租家庭有违规行为及在房屋内从事违法活动的，市保障性住房建设管理中心报市住房和城乡建设部门取消家庭保障资格。在监督检查中，市保障性住房建设管理中心有权采取以下措施：

1.2 名及以上工作人员可持工作证明，在至少 1 名成年家庭成员在场的情况下，进入公共租赁住房检查使用情况；

2.对违法违规行为予以制止并责令改正。

（二）申请人隐瞒、虚报或者伪造住房、收入和财产状况等信息骗取公共租赁住房的，由市住房和城乡建设部门责令腾退；已承租公共租赁住房的，按照市场价格补缴承租期间的租金及费用；申请人在五年内不得再次申请公共租赁住房。

（三）国家机关及其工作人员在公共租赁住房管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，或者有其他违法行为的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）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。

本实施细则由市住房和城乡建设局负责解释，自发布之日起实施，此前规定与本细则不一致的，以本细则为准。实施期间若国家、省、市、市住房和城乡建设局出台新规定的从其规定。

