

# 西藏昌都市公共租赁住房管理实施细则 (暂行)

(送审稿)

## 第一章 总则

**第一条 制定依据。**为进一步加强昌都市公共租赁住房运营和管理，切实保障辖区住房困难人群住房需求，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》(住建部令第11号)《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》《西藏自治区公共租赁住房管理暂行办法》(藏建住保〔2025〕118号)规定及相关政策，结合昌都实际，制定本实施细则。

**第二条 适用范围。**本细则适用于昌都市行政区域内公共租赁住房的筹集、申请、审核、轮候、配租、使用、退出、维修及监督管理等活动。

**第三条 定义与性质。**本细则所称公共租赁住房，是指按国家政策并轨运行后的限定建设标准和租金水平、面向符合规定条件的住房困难家庭出租的保障性住房，包括公共租赁住房和廉租住房，统称公共租赁住房(以下简称“公租房”)。

**第四条 管理职责。**昌都市住房和城乡建设主管部门负责全市公租房建设管理的指导和监督工作。

**第五条 监督与举报。**任何组织和个人对违反本细则的行为有权举报、投诉。住房和城乡建设主管部门接到举报、投诉后，应当依法及时核实、处理。

## 第二章 申请与审核

第六条 保障对象类别及认定标准。公租房保障对象包括五类：

(一) 本地城镇低收入住房困难家庭。是指具有当地居民户口的最低生活保障对象、分散供养特困人员、最低生活保障边缘家庭、刚性支出困难的城镇无房家庭，由民政部门负责认定。

(二) 其他低收入住房困难家庭。是指有当地居民户口的家庭人均月收入低于自治区人力资源和社会保障部门公布的西藏自治区城镇最低工资标准的城镇无房家庭。

(三) 城镇中等偏下收入住房困难家庭。是指家庭人均月收入低于昌都市公布的上年度城镇居民人均可支配收入城镇无房家庭。

(四) 新就业无房职工和城镇稳定就业外来务工人员等新市民。是指家庭人均月收入不高于昌都市公布的上年度城镇居民人均可支配收入 1.3 倍的城镇无房家庭(含毕业不满 5 年的新就业大学生)。

(五) 特殊群体。是指城市规划区范围房屋受自然灾害无法居住、城镇拆迁过渡安置等其他特殊群体，不限制收入标准，按照政府规定的集中过渡安置时间解决公租房进行过渡安置。过渡安置期后及时腾退，若腾退中确实有住房困难问题，可以优先续租，按照本条款(一)、(二)、(三)、(四)规定重新识别承租对象类别。

各县(区)要加大对符合条件的农牧民转移人口的保障

力度。市、县（区）公租房管理部门应对公租房房源情况适时进行公示公告，以便申请人知晓。

#### **第七条 申请条件：**

（一）年满 18 周岁，具有完全民事行为能力；不具有完全民事行为能力的，由指定监护人作为申请人。

（二）在申请地无房，且当前未享受住房保障实物配租或租赁补贴。

（三）家庭收入标准应当符合本实施细则第六条及县（区）实施细则相关规定。

（四）申请家庭仅限拥有 1 辆机动车，且税后价不超过 13 万元；家庭银行存款、有价证券总额不超过购买一套 70 平方米普通商品住房总价的 30%（具体为昌都市房地产主管部门确定的昌都市上一年度的普通商品住房销售均价）。

（五）具有当地居民户口或持有当地居住证，并在当地城镇规划区范围内实际居住 6 个月及以上。

（六）新就业无房职工和城镇稳定就业外来务工人员等新市民除满足上述条件外，还须在西藏连续缴纳社会保险 6 个月及以上。

（七）各县（区）规定的其他申请条件。

#### **第八条 申请材料。申请人应提交以下材料，并对材料真实性负责：**

（一）公租房申请表。

（二）居民身份证件、户口簿（或当地居住证）、婚姻状况证明。

(三) 工作单位出具的工资收入证明或个人承诺家庭收入、财产情况。

(四) 本人及家庭成员申请地无房证明。

(五) 本人及家庭成员无车证明或车辆信息。

(六) 提交材料真实性的承诺书。

除以上材料外，新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员还须提供缴存社会保险证明材料（五种保险选一即可）、本地劳务合同或营业执照等务工证明材料；新就业人员还须提供大中专院校毕业证书。

**第九条** 申请方式。申请人向户籍所在地（务工所在地）乡镇（街道）人民政府（办事处）提出申请，或在西藏政务服务平台、公租房信息系统（含手机 APP）上申请。

**第十条** 审核程序。公租房审核程序包括初审、复核、复审和公示：

(一) 申请市人民政府投资建设或者收购的公租房，初审单位为居住地的乡镇（街道）人民政府（办事处），复审单位为市住房和城乡建设主管部门；申请县（区、市）人民政府投资建设或者收购的公租房的，初审单位为居住地的乡镇（街道）人民政府（办事处），复审单位为县（区、市）住房和城乡建设主管部门。

(二) 乡镇（街道）人民政府（办事处）应当自受理申请之日起 8 个工作日内，对申请家庭的收入、财产和住房状况等进行调查核查，提出初审意见，申请资料不全的，一次性告知申请人缺失材料并退回；申请资料齐全的，申请人将

初审意见及申请资料报送至复审单位审查，由复审单位将有关信息推送至同级公安、民政、教育、人社、自然资源等部门。

（三）公安、民政、教育、人社、自然资源等部门收到推送数据后，按照本实施细则第七条明确的职能职责，于10个工作日内对申请家庭的收入、财产、不动产登记信息、名下车辆等情况进行核验查询，并向复审单位反馈结果。

（四）复审单位收到相关部门反馈结果后，不符合条件的，作出不予受理决定并告知申请人原因；符合条件的，对复审结果进行不少于5个工作日的社会公示。

（五）公示完成后，对公示有异议的，复审单位会同同级公安、民政、教育、人社、自然资源等相关部门在5个工作日内完成复核。经复核，不符合条件的，作出不予受理决定并告知申请人原因，对符合条件的，在5个工作日内告知申请人，并进入分配或轮候程序。

### 第三章 配租与轮候

**第十一条 轮候管理。**公租房分配实行轮候制。市、县（区）住房和城乡建设主管部门应当合理确定公租房轮候期，轮候期一般不超过5年。

**第十二条 配租方式。**公租房实行实物配租、发放租金补贴的方式进行配租。实物配租采取集中分配和日常分配相结合方式。集中分配应当制定分配方案，并向社会公示，分配方案应当包括房源位置、数量、户型、面积、租金标准、保障对象等内容；日常分配按照轮候顺序实施配租，配租前

须及时向社会公示。

**第十三条** 审核通过的申请家庭，有以下情形之一的视同主动放弃当次分配资格：

(一) 未在规定时间、地点参与房源分配的。

(二) 已参与房源分配但未在规定时间内签订租赁合同的。

(三) 签订租赁合同满3个月未入住的。

(四) 其他主动放弃分配情形的。

连续2次放弃分配资格后，3年内不得享受住房保障政策。

**第十四条** 合同签订。采取实物配租方式租住公租房的，市、县（区）住房和城乡建设主管部门应当结合当地实际情况，制定公租房屋租赁合同。一般采取1年1签的方式与承租人签订公租房屋租赁合同，明确房屋租金、物业管理、合同各方全责等。

#### 第四章 租金标准

**第十五条** 公租房屋租金标准：

(一) 本地城镇最低生活保障对象、分散供养特困人员、最低生活保障边缘家庭、刚性支出困难家庭月租金标准原则为0.5元/平方米。

(二) 其他低收入住房困难家庭月租金标准原则为2元/平方米。

(三) 城镇中等偏下收入住房困难家庭月租金标准为当地同地段同档次普通商品住房市场租金的40%。

(四)新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员月租金标准为当地同地段同档次普通商品住房市场租金的60%。

(五)特殊群体房屋租金标准。城市规划区范围房屋受自然灾害无法居住、城镇拆迁过渡安置等其他特殊群体免交集中过渡安置期房租，过渡期后，根据重新识别的承租对象类别，按照本条款(一)、(二)、(三)、(四)规定，收取租金。

市直公租房标准按照《昌都市直公租房屋租金标准》执行，《昌都市直公租房屋租金标准》根据昌都市主城区经济社会发展和市场住房租金水平适时调整并向社会公布。县(区)根据本地经济社会发展和市场租金水平，制定公租房屋租金标准并向社会公布。

**第十六条 租金缴纳。**公租房屋租金缴纳采取银行直缴的方式进行。承租人按照公租房合同约定，按期足额缴纳租金，并在公租房信息系统体现。市、县(区)住房和城乡建设主管部门应当每年向本级国库上缴本年度收取的公租房屋租金。

## 第五章 退出管理

**第十七条 主动退出。**租赁期满需要续租的，承租人应在租赁期满3个月前提出续租申请，经审核符合条件的，准予续租，并重新签订租赁合同；不符合条件或未申请续租的，应在租赁期主动腾退住房。

**第十八条 强制退出。**承租人有下列情形之一的，应退回公租房：

- (一) 以提供虚假证明材料等欺骗方式取得公租房的。
- (二) 转借、转租、转卖或擅自调换所承租公租房的。
- (三) 改变所承租公租房用途的。
- (四) 破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的。
- (五) 在公租房内从事违法活动的。
- (六) 无正当理由累计 6 个月以上闲置或拖欠租金的。
- (七) 在年度资格复审和提出续租申请但经复审，不再符合保障条件的。
- (八) 租赁合同期满未按规定提出续租申请的。
- (九) 承租人死亡或户籍迁出本市，实际居住人与保障对象无法定抚养关系的。
- (十) 不再符合公租房租住条件的。

对应当腾退公租房的承租人，责令限期 2 个月腾退；逾期拒不腾退公租房的，依法申请人民法院强制执行，并追缴欠缴租金、违约金等费用。

#### **第十九条 腾退流程：**

- (一) 承租人到市住建局住房保障和房地产市场监管科领取并填写《公租房退房验收表》；
- (二) 承租人凭《公租房退房验收表》到承租小区物业公司结清物业费、水电费等相关费用，由物业公司对照《公租房退房验收表》对退租房屋进行验收，并签字盖章确认；
- (三) 承租人凭《公租房退房验收表》在公房管理信息系统办理退租手续，并结清房租；

(四) 承租人将《公租房退房验收表》、承租房屋钥匙交回昌都市住建局住房保障和房地产市场监管科，由昌都市住建局住房保障和房地产市场监管科审批完成退租手续，并完善承租档案。

县(区)住房和城乡建设部门参照本流程制定本县(区)的腾退流程。

## 第六章 附则

**第二十条** 本细则自 2026 年 3 月 1 日起施行，有效期 2 年。《关于印发<地区城镇廉租住房保障管理实施细则（暂行）>的通知》(昌署办发〔2008〕86 号)《市住房城乡建设局关于印发<昌都市关于规范公租房管理的实施意见>的通知》(昌住建发〔046〕号)同时废止。

**第二十一条** 本细则未尽事宜，按照国家和西藏自治区有关规定执行。

**第二十二条** 本细则由西藏昌都市住房和城乡建设局负责解释。