

上海市松江区住房保障和房屋管理局

沪松房管〔2023〕86号

关于进一步推进本区公共租赁住房高质量发展 有关措施的通知

为贯彻落实市委、市政府关于加快发展保障性租赁住房的工作部署及市房屋管理局《关于进一步推进本市公共租赁住房高质量发展有关措施的通知》（沪房保障〔2023〕96号）文件精神，抓好本区公共租赁住房日常管理，持续推动本区公共租赁住房管理水平和服能级不断优化提升，更好适应新时代新阶段发展需要，更好满足新市民、青年人租赁需求，现就进一步推进本区公共租赁住房高质量发展提出以下措施：

一、工作目标

着力缓解引进人才、青年人和新市民及其他在沪合法稳定就业常住人口的阶段性居住困难，规范发展本区公共租赁住房运营管理，加强对本区公共租赁住房申请审核、供应分配和租后管理的监督检查，及时查处违法违规行为，进一步扩大住房保障政策覆盖面，与市场化租赁住房有序衔接，促进本区住房租赁市场整体规范健康高质量发展。

二、工作要求

（一）房源信息公开透明

本区公租房运营机构应通过门户网站、微信公众号、申请小程序等网上信息发布平台，对已供应的公共租赁住房项目房源信息进行全方位、全要素展示。展示内容除包括项目名称、区位、具体地址、总套（间）数、户型套（间）数、供应方式（单位承租、家庭（单身人士）承租）、周边配套等基本信息外，还应包括当前可供应房源的总套（间）数、户型套（间）数、分布位置、朝向、面积、房型、租金、装修配置等具体信息；进入轮候的项目，还应公布各户型轮候排序的登记截至号和通知截至号等信息，为申请对象申请入住提供必要的信息参考。房源信息要动态调整、及时更新，每月更新频次不少于一次。鼓励运用 AR 实景看房、视频展示看房等技术手段，提供更加直观的看房、选房体验。

（二）轮候供应规则明确

本区公租房运营机构应进一步优化完善面向家庭（单身人士）配租项目的轮候排序和选房规则。允许申请对象在不同项目间同步开展轮候排序，在一处项目选中房源的，其他项目的轮候排序资格自动失效。房源的轮候和选房情况，应通过网上信息推送、电话或短信告知等方式，让轮候对象及意向申请对象及时知晓，并在网上平台主动公布，自觉接受社会监督，公布相关信息应注重保护个人隐私。同时，对尚未供应的公租房房源，要加快

房源建设筹措和供应节奏，从源头上逐步缓解供需紧张矛盾。

（三）室内设施配备齐全

从满足入住对象居住生活品质需要出发，在进一步做好房源室内装修基础上，合理配齐基本起居生活所需的家具、家电等设备设施。其中，满足基本居住功能的床、床垫、衣柜，餐桌、餐椅等家具，除入住对象有特别要求外，应全部配置到位，确保申请对象可“拎包入住”。加强对违规违约行为的技术管控，全面布设人脸识别、指纹识别、身份证识别等可作唯一性识别的智能门禁；加强公租房设备设施的日常维护保养，及时响应处理入住对象合理诉求，不断增强入住对象的幸福感、安全感、获得感。

（四）保障政策有机衔接

要有序做好公共租赁住房供应和其他保障性租赁住房供应的有机衔接。对已轮候的项目，应在保障对象递交申请时主动告知项目轮候情况，并提供申请项目周边一定区域范围内可供应选择的公共租赁住房项目或其他保障性租赁住房项目信息。对轮候时间超过6个月的保障对象，可通过信息推送、电话或短信告知等方式再次予以提醒。申请对象不愿选择其他项目的，应持续做好轮候项目的情况通告和说明，并做好相关记录与统计。

（五）监督检查机制健全

1、单位整体租赁企业自查

已投入运营的公租房房源中，涉及单位整体租赁房源的承租企业，需对入住人员资格审核并管理，月度向公租房公司提交自

查管理报告。

2、公租房公司检查

(1) 对单位整体租赁企业的自查情况进行抽查检查，建立健全房源经租公司的抽查检查机制，发现问题及时整改并将相关抽查检查情况建立月度台账留存备查。

(2) 进一步完善公租房保障对象资格年检、入户走访等租后动态监管机制，将全年检查频次、检查内容、检查情况等形成检查报告年度报送至区房屋管理部门。

3、管理部门抽查

(1) 区住房保障机构定期对公共租赁住房申请审核、供应分配和租后管理工作进行抽查检查，发现有不符合规定的，及时取证提出整改意见，涉及违规行为的，报区房屋管理部门，同时按照执法权限抄送区城管执法局、各属地街镇予以依法依规处置。

(2) 区房屋管理部门、区城管执法局不定期开展各类联合专项检查抽查，抽查内容包括但不限于项目房源信息展示、轮候供应情况、设施设备配置是否齐全、是否存在违规转租等。如存在出借、转租等违法违规行为的，移送区城管执法局、各属地街镇进行处置。

三、工作步骤

(一) 提高认识，精心组织自查自纠（8月-9月）

要充分认识公共租赁住房高质量发展对于维护本区公共租

赁住房市场秩序，保障人民群众合法权益的重要性，切实提高政治站位，精心组织，切实做好自查自纠工作，发现存在问题，及时整改。对照工作要求，对已供应的 59 个公共租赁住房项目涉及违法转租等违规行为进行“地毯式”“全覆盖”自查自纠。

（二）及时整改，提升管理能级（9月-10月）

以住户满意度为导向，倾听入住对象诉求，优化服务举措，持续提升高品质公共租赁住房供应管理；以安全防范为重点，落实落细公共租赁住房项目燃气管道等方面的风险隐患排查，精准防范；以标准化建设为抓手，提升对违规违约行为的技术管控，全面布设人脸识别、指纹识别、身份证识别等可作唯一性识别的智能门禁。

（三）抽查检查，促进长效管理（10月-12月）

区房屋管理部门成立公共租赁住房高质量发展检查小组，针对公租房申请审核情况及违法转租自查情况进行抽查，拟于2023年10月起实地走访受理窗口及对已供应的公共租赁住房项目进行入户随机抽查。重点抽查内容如下：

- 1、准入资格及续租、换租、过渡期审核情况，包含“随申办”办件及审核完成时限等情况；
- 2、实际入住人员是否与申请审核情况相符；
- 3、是否落实公共租赁住房相关档案资料整理；
- 4、是否通过信息推送、电话或短信告知等方式予以提醒轮候时长超过6个月的保障对象，及时选房；申请对象不愿选择其

他项目的，是否持续做好轮候项目的情况通告和说明，并做好相关记录与统计；

5、是否按照备案的项目租赁价格计收租金，租金和押金的收取方式是否符合政策规定；

6、是否对同住人员有登记和管理措施，对转租转借、擅自增加同住人和拒不腾退等违规行为有效管控；

7、是否建立单位整体租赁及经租企业的管理机制；

8、公共租赁住房项目周边，是否存在为保障性租赁住房(含公共租赁住房)提供中介服务行为。

根据本次抽查检查情况，及时形成问题清单并建立台账，明确责任部门；同时畅通投诉渠道，加强协同配合，与区城管执法建立案件移交查处机制；对于查实的违法违规行为，应当采取警示约谈，纳入重点监管、依法依规处罚等措施，及时整改，定期复查，确保公共租赁住房居住安全有序。

松江区住房保障和房屋管理局

2023年9月4日