都府办字〔2026〕18号

都昌县人民政府办公室
关于印发都昌县公共租赁住房管理办法
的通知

各乡镇人民政府，县政府有关部门，县直及驻县有关单位：

《都昌县公共租赁住房管理办法》已经县政府第96次常务会审议通过，现印发给你们，请认真贯彻实施。

2026年7月15日

都昌县公共租赁住房管理办法

第一章　总则

第一条 为加强我县公共租赁住房管理，保障公平分配，规范运营及使用，明确工作职责，健全退出机制，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《江西省公共租赁住房配租管理办法》（赣建字〔2025〕13号）、《九江市公共租赁住房配租管理办法》（九府办发〔2026〕10号）等规章、政策规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本县行政区域内公共租赁住房的申请、审核、轮候、配租、使用、退出、物业服务及监督管理，适用本办法。

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及以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等新市民群体出租的保障性住房。

第四条 公共租赁住房管理秉承公开、公平、公正、诚信原则，畅通投诉监督渠道，接受社会监督。

第五条 公共租赁住房建设规划和年度计划由县住房保障主管部门会同县发展和改革委员会、县自然资源局、县财政局等部门，结合本县经济发展状况、国土空间总体规划、产业

政策、人口状况以及公共租赁住房的需求情况编制，按程序上报批准后实施。

第六条 县住房保障主管部门负责全县公共租赁住房管理相关政策的制定，对全县公共租赁住房管理工作进行指导和监督。

县民政局负责住房保障对象收入核对以及对城镇特困人员、城镇最低生活保障对象和支出型贫困家庭的资格认定。

县退役军人事务局负责核定参战、参试“两参”人员及退出现役残疾军人身份，向住房保障管理部门提供名单。

县发展和改革委员会、县财政局、县住房和城乡建设局、县审计局、县自然资源局、县公安局、县人民法院、县人力资源和社会保障局、县税务局、县市场监督管理局、县国资中心、县残疾人联合会、公积金管理中心等部门及水电气网等市政运维单位按照各自职责，共同做好公共租赁住房相关工作。

乡镇人民政府、县工业园区管委会负责本辖区内公租房申请的受理、初审及动态监管配合工作。

第二章　保障对象、方式及标准

第七条 公共租赁住房供应对象主要是城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭，以及新就业群体、在城镇稳定就业的外来务工人员和农业转移人口等新市民。

第八条 公共租赁住房的保障方式实行实物配租和租赁补

贴相结合。申请人可根据个人意愿选择保障方式。实物配租和租赁补贴的具体实施方式由县住房保障主管部门根据本县实际情况确定并向社会公布。

第九条 公共租赁住房实物保障面积标准根据本县人均住房面积、财政承受能力以及保障范围内住房困难家庭的人口数量、结构等因素确定，按照单套总建筑面积一般不高于80平方米的标准执行。

第十条 公共租赁住房租赁补贴的发放标准结合本县经济发展水平、住房租赁市场租金水平、申请家庭支付能力和人口数量以及财政承受能力等因素确定并定期调整。按照户均租赁面积不低于20平方米、不超过80平方米的标准执行。目前租赁补贴的家庭保障暂按780元/人/年标准发放，4人及以上户家庭按照4人标准执行，4人以下家庭按照实际人数执行。租赁补贴按照季度发放，每年12月25日前完成本年度最后一次租赁补贴的核发工作。

第三章　申请和审核

第十一条 县住房保障主管部门应建立健全常态化申请受理机制，全面推行公共租赁住房“申请一件事”，做到随时申请、及时受理。公共租赁住房分配，坚持公平、公正、公开原则，按申请、受理、审核、公示、确定资格、房源分配的程序进行。

（一）申请。公共租赁住房申请人应如实填报家庭成员、住房、收入等情况，并签署《江西省公租房申请及核对授权书》，对其所提供材料的真实性负责，并同意相关部门调查核实其申报信息。申请人可以通过江西政务服务网、赣服通、赣通码“高效办成一件事”专区或者县政务服务大厅“高效办成一件事”综合窗口申请。

（二）受理。线上申请的，申请人如实填写相关信息进行电子授权，由乡镇人民政府或者县工业园区管委会进行资格审查。线下申请的，由县政务服务大厅“高效办成一件事”综合窗口人员协助申请人提交申请材料并录入省公租房申请“一件事”接口应用服务端。对申报资料不齐全的，应当一次性告知申请人需要补正的全部材料；对申报资料齐全或已经按照要求提交全部补正资料的申请，应当当场受理。

（三）审核。由乡镇或者县工业园区管委会按照公共租赁住房准入条件在3个工作日内完成公租房申请资格的初审核定，并提交审核意见。初审通过的，县住房保障部门结合县民政部门提供的核查报告，在2个工作日内完成公租房申请资格的复审核定。

（四）公示。初审、复审均须在一件事平台进行公示，为期5个工作日。对公示有异议者由住房保障部门牵头，会同有关部门调查核实。

（五）确定资格。公示期满后，无异议或异议不成立的，即取得轮候资格，轮候有效期为三年。

（六）房源分配。在确保公正、公平、公开透明的前提下，住房保障部门组织房源摇号分配，分配中签结果及时对外公布。

（七）申请家庭原住房为承租公房（包括直管、自管）的应当腾退，由公房所有权人（含受其委托的运营单位）收回。

第十二条 申请公共租赁住房应以家庭为单位。申请家庭应由一名家庭成员作为主申请人，其他家庭成员为共同申请人。家庭成员包括主申请人、配偶、子女及与主申请人有法定的赡养、抚养、扶养关系的其他家庭成员。已成年单独立户的单身子女，其父母作为共同申请人。离异、丧偶等具有完全民事行为能力的单身人员可个人单独申请公共租赁住房。

审核申请家庭资格时，已成年子女原则上应计入家庭人口。但申请家庭主申请人为父母，且其成年子女已单独购房或以其他方式取得住房的，该成年子女是否计入家庭人口，按照本办法第三十二条的规定执行。

每个申请家庭只能承租一套公共租赁住房。符合下列条件的,可以申请公共租赁住房:

（一）主申请人应年满 18 周岁,具有完全民事行为能力；

（二）主申请人具有本地城镇户籍，或者无本地城镇户籍但在本地连续稳定工作 6 个月（含）以上并签订一年以上劳动

合同（含聘用合同）的从业人员；或在县城规划区内已办理工商营业执照一年以上且正常经营的创业人员；或在县城规划区内行政机关、事业单位就业的人员；

（三）在本县城规划区内无住房或家庭人均住房建筑面积在20平方米(含)以下的；

（四）家庭人均月收入不超过7000元，家庭存款不超过20万元，家庭未购置20万元及以上的豪车；

（五）申请家庭未享受其他保障性住房政策。

具体准入条件向社会公布实施，并及时进行动态调整。

第十三条 申请家庭应如实填报家庭收入、资产、住房状况等情况。优先保障对象还应提供相应证明材料。

第四章　轮候和配租

第十四条 县住房保障主管部门加强公共租赁住房分配计划管理。每年12月根据空置房源和申请家庭情况，制定下一年度本地公共租赁住房分配计划，并在政府网站和当地新闻媒体向社会公布。调整实施计划的，县住房保障主管部门将在5个工作日内向社会公布调整信息。

第十五条 对符合承租公共租赁住房条件的家庭实行轮候配租制度。轮候期一般不超过3年。轮候期内，经本人申请并提供房屋租赁相关资料的，可发放租赁补贴，自获得实物保障次月起，停止发放租赁补贴。

第十六条 县工业园区公共租赁住房企业配租管理：

县工业园区公共租赁住房企业配租可以以职工家庭为单位进行申请，也可以以企业集体配租方式进行申请。以家庭为单位申请参照本办法第十二条，且通过江西政务服务网、赣服通、赣通码“高效办成一件事”专区申请；以企业集体配租方式进行申请采取线下受理。

（一）企业集体配租方式。工业园区企业集体配租实行线下受理“即审即配”，由县住房保障主管部门会同县工业园区管委会制定企业集体配租审核流程，及时组织配租，不受年度集中分配计划限制。

（二）企业集体租赁管理。企业集体承租的公共租赁住房由承租企业协助运营单位做好日常管理，承租人发生变化的，企业应及时向县住房保障主管部门报备。

（三）企业集体配租的退出机制。企业集体承租的公共租赁住房中，原入住职工因离职、购房、收入超标等原因不再符合本办法第十二条规定条件的，企业应在30日内向县住房保障主管部门及县工业园区管委会报备，并可同时申请更换符合条件的其他在职职工入住。企业未在规定期限内报备或更换的，视为违规占用，按本办法第三十五条、第三十六条相关规定处理。

企业发生下列情形之一的，应当在情形发生之日起30日内整体腾退所承租的全部公共租赁住房：

企业迁出本县行政区域；

企业停产、解散、破产或被依法注销；

不再符合本办法规定的申请主体条件。

企业整体退出时，应当结清全部租金、物业服务费及相关费用，并配合完成房屋交接验收。拒不腾退的，给予3个月过渡期，过渡期内按该公共租赁住房小区租金标准2倍计租，县住房保障主管部门可依法向人民法院提起诉讼，追究其违约责任。

第十七条 县住房保障主管部门综合考虑轮候对象的收入水平、住房困难程度和家庭实际情况等，分类实施保障。

（一）对县民政部门认定的城镇特困人员、城镇最低生活保障对象和城镇支出型贫困等低收入住房困难家庭依申请实现“应保尽保”；

（二）对符合本地公共租赁住房保障条件的申请家庭中，有参战、参试“两参”人员及退出现役残疾军人家庭成员的，优先分配；其他符合省、市办法规定的优先保障对象，县住房保障主管部门可视房源情况逐步纳入优先分配范围。

（三）对其他申请公共租赁住房的家庭按照年度计划进行轮候配租。

第十八条 县住房保障主管部门组织的公共租赁住房分配原则上采用集中公开摇号的方式进行，摇号分先后顺序，按照本办法第十七条第一款规定的第（一）项、第（二）项申请家

庭的顺序依次公开摇号，剩余房源向其他家庭公开摇号。公开摇号分配应当遵循公平、公开、公正原则，由公证部门全程监督。配租结果应在政府网站、当地新闻媒体公布。

第十九条 连续3次通过摇号均未中签且未享受租赁补贴的轮候家庭，县住房保障主管部门可视同“应保尽保”对象，通过统一摇号安排现有公共租赁住房房源供其租住。

第二十条 在规定时间内未签订公共租赁住房租赁合同的，视同放弃一次配租资格，可继续轮候，轮候时间重新计算，轮候期间按规定提交相关手续可继续享受住房补贴。同一家庭第2次放弃配租资格后，不得享受任何形式的住房保障，需三年期满后方可重新提出申请。

第二十一条 公共租赁住房租赁合同期限由双方约定为3年。公共租赁住房租金可以按月、季或年收取，但最长不得超过1年。

第五章　租金与物业管理费标准

第二十二条 公共租赁住房的租金标准（含租金减免条件和标准）、物业服务费由县人民政府确定，并向社会公布。原则上每三年进行一次动态调整。

第二十三条 本县公租房租金实行差异化收缴。具体标准如下：

（一）符合条件的城镇低保家庭、城镇分散供养的特困人

员、城镇支出型贫困家庭按1.2元/平方米/月缴纳（根据家庭情况变化及时进行动态调整）；

（二）符合条件的参战、参试“两参”人员、退出现役残疾军人家庭按2.4元/平方米/月缴纳；

（三）其他保障家庭按照4元/平方米/月缴纳。

（四）蔡岭工业集中园区、宁波产业园区公共租赁住房租金按照2.4元/平方米/月缴纳。

（五）乡镇公共租赁住房租金按照1.5元/平方米/月缴纳。

第二十四条 患有九种重大疾病（慢性肾衰竭、恶性肿瘤、再生障碍性贫血、慢性重型肝炎、心脏瓣膜置换手术、冠状动脉旁路手术、颅内肿瘤开颅摘除手术、重大器官移植手术、主动脉手术）的承租人出具当年度有效住院证明、疾病证明书、出院小结及费用清单，在三年合同期内可减免一年租金。

第二十五条 实物房源承租家庭因突发性重大疾病（不含本办法第二十四条所列九种重大疾病）、意外灾害等情形导致支付租金极其困难的，可申请租金帮扶。经所辖乡镇政府或者所属单位及县住房保障主管部门核实后，根据困难程度给予以下处理：

（一）缓缴：对于临时性困难家庭，可申请缓缴租金，缓缴期不超过6个月。

（二）部分减免：对于因突发性重大疾病（非本办法第二十四条所列九种重大疾病）或意外灾害导致长期支出剧增、且

申请缓缴后仍无力全额缴纳的家庭，可申请按其实际缴纳租金标准的20%-50%减免当年租金,原则上在三年合同期内可减免一次一年租金。

（三）情形变化：若承租家庭所患疾病达到第二十四条标准，应按第二十四条申请免缴，不再适用本条减免。

第二十六条 公共租赁住房物业服务费标准为0.4元/平方米/月，由公共租赁住房承租户承担。

第二十七条 租住公共租赁住房的缴存人，可按实际房租支出提取住房公积金。

第六章　租赁管理

第二十八条 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。

第二十九条 租赁合同即将期满的承租人需要续租的，应当在合同到期前3个月向县住房保障主管部门提出申请，经复核，继续符合公共租赁住房申请条件的，由县住房保障主管部门办理续租手续；不符合条件的不能续租，承租家庭应当主动退出公共租赁住房。

第三十条 政府筹集的公共租赁住房承租人可以在承租期内，住房保障对象之间，若自愿且有正当理由，可在县住房保障主管部门审核通过后相互调换公共租赁住房房源,房源调换应符合下列要求:

(一)调换双方应自主自愿、自找换房对象、无偿调换;

(二)房源调换前,双方应结清原承租房屋所产生的各项费用及租金,解除原租赁合同;

(三)调换双方应签订互换协议,并重新签订租赁合同,租赁期限仍按原租赁合同约定执行;

(四)原则上12个月内同一承租人只能调换一次房源。

第三十一条 租赁期内承租家庭主申请人死亡的，经复核，承租家庭继续符合公共租赁住房申请条件的，由承租家庭新的主申请人与县住房保障主管部门重新签订租赁合同。承租家庭无共同承租人的，租赁合同自动终止。

第三十二条 为切实保障老年家庭居住稳定，并明确与本办法第十二条关于家庭成员认定的衔接关系，在租赁期内，按以下规则对老年家庭实施动态管理：

（一）主承租人为父母（即老年家庭），其名下县城规划区范围内无自有住房的：

1.其成年女儿在县城规划区范围内单独购买或以其他方式取得住房的，若该父母家庭为子女双全家庭户，该成年女儿不计入父母家庭人口，不影响父母继续承租公共租赁住房；若该父母家庭为纯女家庭户，参照本条第2点其成年儿子在县城规划区范围内单独购买或以其他方式取得住房的情形处理；

2.其成年儿子在县城规划区范围内单独购买或以其他方式取得住房的，按以下情形处理：

（1）父母有2名及以上成年儿子的，只要有一名儿子未在县城规划区范围内购房或以其他方式取得住房的，该儿子计入父母家庭人口，父母可与该儿子作为共同承租人继续承租公共租赁住房；

（2）父母所有成年儿子均已在县城规划区范围内单独购房或以其他方式取得住房的，家庭人均住房建筑面积超过本办法第十二条第（三）项规定标准的，应当按规定退出公共租赁住房；

（3）父母仅有1名成年儿子的，该儿子在县城规划区范围内购房或以其他方式取得住房的，计入父母家庭人口。若因此导致家庭人均住房建筑面积超过本办法第十二条第（三）项规定标准的，应当按规定退出公共租赁住房。

（二）主承租人为父母，其名下县城规划区范围内有自有住房的，按家庭人均住房面积进行动态审核。超过本办法第十二条第（三）项规定标准的，应当按规定退出公共租赁住房。

（三）共同承租人中的非两代以内近亲，已成年且在县城范围内单独购房或以其他方式取得住房的，该近亲不计入该家庭人口，不影响主承租人继续承租公共租赁住房。

第三十三条 租赁期内承租家庭自愿退出公共租赁住房的，应当向县住房保障主管部门提出书面申请，办理相关退房手续，在规定期限内腾退住房。

第七章　退出管理

第三十四条 公共租赁住房承租家庭成员通过购买、受赠、继承等方式取得其他住房，经认定不再符合公共租赁住房申请条件的，应在规定期限内退出公共租赁住房。

第三十五条 不再符合条件的家庭，县住房保障主管部门应及时取消其保障资格，书面通知承租人并说明取消资格理由。承租人应当在规定期限内（30 日）腾退所承租的公共租赁住房。期满承租人不腾退公共租赁住房，且确无其他住房的，按照同地段市场价格缴纳租金；期满承租人有其他住房却拒不腾退的，给予 3 个月过渡期，过渡期内按该公共租赁住房小区租金标准 2 倍计租。同时县住房保障主管部门依法向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房并追究其违约责任。

第三十六条 承租人有下列行为之一的，取消其保障资格，应当退回所承租的公共租赁住房，5 年内不得再次申请公共租赁住房：

（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；

（六）无正当理由累计 6 个月以上未缴纳公共租赁住房租金的；

（七）经调查发现隐瞒有关情况或者提供虚假材料骗取承租资格的。

承租人拒不退回公共租赁住房的，县住房保障主管部门责令其限期退回，逾期不退回的，按照本办法第三十五条依法依规处理。同时，按照有关规定，对住房保障失信行为分类实施联合惩戒。

第八章　动态监管与入户巡查

第三十七条 县住房保障主管部门加强动态监测、常态管理。每半年至少开展一次入户巡查，每年至少对50%承租户（实物保障和租赁补贴）保障资格进行复核。

第三十八条 承租家庭人口、收入、住房等情况发生变化，应在变化后30日内向住房保障主管部门主动申报。未申报的，经查实不再符合条件的，取消保障资格。

第三十九条 县住房保障主管部门应设立并公布公共租赁住房管理举报投诉方式，并依法依规妥善处理举报投诉，及时回应社会关切。

第九章　物业服务与维修管理

第四十条 县住房保障主管部门应在公共租赁住房小区设立管理服务站，配备专门的管理人员，负责以下日常管理工作：

（一）租赁管理，包括合同签订、房源调换、续租、租金收缴、家庭信息变更登记等；

（二）房屋及公用部位、公用设施设备的维修管理，受理维修申请并及时报修和现场监管；

（三）保障资格的动态核查与违规清退；

（四）监督指导物业服务企业履约；

（五）协调解决小区居民反映的各类问题；

（六）协助做好建立“一套一档”房源档案和“一户一档”承租家庭档案，规范档案管理；

（七）法律、法规规定的其他管理职责。

第四十一条 县住房保障主管部门可自行组建服务团队，也可通过公开招投标、邀请招标、定向委托等方式选聘物业服务企业对公共租赁住房小区实施专业化物业服务。县住房保障主管部门选聘物业服务企业的，其服务期限一般不超过三年。服务期满后，应当重新通过政府采购或公开招投标等方式选聘，经考核物业服务企业履约良好且承租家庭满意度较高的，可在同等条件下优先续聘，但续聘期限不得超过三年。

第四十二条 物业服务企业应当按照合同约定提供下列服务：

（一）小区共用部位、公用设施设备的日常运行维护；

（二）公共区域环境卫生清洁、绿化养护；

（三）公共秩序维护和安全巡查；

（四）车辆停放管理；

（五）装修管理服务；

（六）维修报修受理及应急处理；

（七）物业服务合同约定的其他事项。

第四十三条 公共租赁住房的维修责任，按下列原则划分：

（一）质量保修期内的维修，由建设单位负责；

（二）质量保修期满后，共用部位、公用设施设备的维修由公共租赁住房管理单位负责；

（三）因承租人使用不当、擅自拆改、二次装修或人为损坏的，由承租人自行维修并承担费用。

第十章　乡镇公共租赁住房管理

第四十四条 乡镇辖区内公共租赁住房（蔡岭工业集中园区除外）由所在乡镇人民政府负责日常管理，具体包括配租、租金收缴、动态巡查、退出管理等工作。

第四十五条 乡镇公共租赁住房的申请，可以以家庭为单位申请，也可以以单位集体承租方式进行申请。以家庭为单位申请参照本办法第十二条，通过江西政务服务网、赣服通、赣通码“高效办成一件事”专区申请；以单位集体承租方式进行申请，采取线下受理，具体申请、退出条件由乡（镇）人民政府结合本地实际情况参照本办法确定，报县住房保障服务中心备案。乡镇人民政府完成配租后，应将配租房屋及家庭信息等材料，及时报县住房保障主管部门备案。

第四十六条 乡镇公共租赁住房的租金由所在乡镇人民政

府负责收缴。租金收入应按照政府非税收入管理规定，全额缴入乡镇同级财政专用账户，实行“收支两条线”管理，专项用于公共租赁住房的日常维护、管理及必要支出。

第四十七条 乡镇人民政府应建立乡镇公共租赁住房管理台账，详细记录房源信息、承租家庭情况、租金收缴情况、维修养护等动态管理情况，并按要求向县住房保障主管部门报送管理情况。

第十一章　监督与法律责任

第四十八条 住房保障主管部门有关工作人员，履职不力、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规予以处理。

第四十九条 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。县住房保障主管部门会同市场监管部门，对公共租赁住房经纪业务的禁止性规定实施统一执法。

第十二章　附则

第五十条 企事业单位自建公共租赁住房可参照本办法执行。

第五十一条 本办法自发布之日起施行，《都昌县公共租赁住房暂行管理办法》（都府办字〔2024〕57号）同时废止。

第五十二条 本办法由县住房保障主管部门负责解释。本办

法施行中的具体适用问题，由县住房保障主管部门会同相关部门研究处理；涉及重大政策调整的，应当报县人民政府批准后执行。

都昌县人民政府办公室　　2026 年 7 月 15 日印发