

鄂州市住房和城市更新局

〔2025〕597号

鄂州市住房和城市更新局 关于进一步加强主城区公共租赁住房管理的 通 知

市住房服务和保障中心，鄂城区住建局，公共租赁住房运营单位：

为规范我市主城区公共租赁住房（包括实物配租和租赁补贴，以下简称公租房）管理，提升服务和保障水平，根据国家、湖北省以及《鄂州市公共租赁住房管理办法》等有关规定，结合我市实际，现就进一步加强主城区（包括凤凰、古楼、西山、樊口4个街道）公租房管理有关要求通知如下：

一、明确工作职责

市住房和城市更新局负责主城区公租房管理工作。

市住房服务和保障中心具体负责主城区公租房信访投诉、接待咨询答复、制定配租方案、房源调换、运营管理监督、考核评价、维修管理、资格复核监管、租金催缴、退出管理等工作。

鄂城区住建局负责主城区公租房的保障资格审核、资格复核、资格取消等工作。

主城区公租房运营管理机构负责房源接收、租住服务、入户巡查、租金收缴、维修服务、安全监督、物业服务、档案建立、综合服务、增值服务以及受委托实施等工作。

二、明确保障对象和标准

主城区公租房保障对象包括城市低保、城市低保边缘、城镇中等偏下收入住房困难家庭，在主城区稳定就业外来务工人员，新就业无房职工等。

城市低保、城市低保边缘家庭以实物配租为主、租赁补贴为辅，其他家庭原则上采用实物配租。

三、优化申请条件

申请人应以家庭为单位提出申请，家庭成员主要包括本人、配偶及其未成年子女。每个家庭限申请承租一套公租房。

申请主城区公租房保障，应满足以下基本条件：

（一）申请人本人应具备完全民事行为能力，并代表家庭成员办理申请公租房保障相关事宜，家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或扶养关系；

（二）申请人及共同申请人在主城区无住房或家庭人均住房面积不超过 15 平方米，且未享受其他住房保障政策；

（三）申请人及共同申请人近三年（从申请之日往前推算）在本市范围内无房产转移、注销记录；

（四）申请人及共同申请人名下拥有机动车辆的，总数不得超过 1 辆，且车辆本身价值不高于本市 12 倍城市低保年标准（机动车辆价值以车辆管理部门登记的税票或二手车交易材料为准）；

(五) 申请人及共同申请人在各类企业中认缴出资额累计不超过 15 万元。

不同类别保障家庭还应符合以下条件：

(一) 城市低保、城市低保边缘、城镇中等偏下收入住房困难家庭：

1. 具有本市主城区城镇户籍；

2. 人均可支配月收入低于上年度城镇常住居民人均可支配月收入的 70%，家庭成员仅一人的，收入标准上浮 10%。

(二) 在主城区稳定就业外来务工人员：

非主城区城镇户籍在主城区注册登记的用人单位就业，连续缴纳社会保险费 1 年以上且处于在缴状态。

(三) 新就业无房职工：

1. 具有主城区城镇户籍或者在主城区正常缴纳社会保险费；

2. 具有全日制大专及以上学历，最后学历毕业未满 5 年。

四、规范分配租赁管理

市住房服务和保障中心负责制定配租方案并组织公开摇号。分配优先级依次为城市低保家庭、城市低保边缘家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭、在主城区稳定就业外来务工人员、新就业无房职工。

配租对象获得配租资格后 1 个月内未签订租赁合同的，视为放弃，本次申请资格作废。实物配租和租赁补贴可按规定申请变更，变更为实物配租后合同期内不得再次申请变更。在主城区稳定就业外来务工人员和新就业无房职工实物配租保障期限最长不超过 5 年。

主申请人在租赁合同期内死亡，符合保障条件的共同申请人可申请变更为承租人，并按原租赁合同期限继续承租；无共同申请人的或共同申请人不符合保障条件的，租赁合同终止。

承租人有交还房屋钥匙、搬离自有物品等退租意思表示，但不配合房屋查验或费用结算等情形的，视为申请退租，不再计租，运营管理机构可组织实施退租查验。主申请人死亡或宣告失踪的，不再计租，经核查无共同申请人且无法定继承关系的，由运营管理机构发布公告，公告期满后办理退租，租金依法予以核销。

承租人经认定应该退出公租房但无法建立联系的，由市住房保障部门进行公告，公告期满后，运营管理机构在社区、市住房保障部门共同见证下对屋内物品按废弃物进行处理。

本通知自发布之日起施行。

鄂州市住房和城乡建设局

2025年12月30日