

烟台高新技术产业开发区规划国土建设局文件

烟高建字〔2026〕39号

签发人：张 伟

烟台高新技术产业开发区公共租赁住房 管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步完善公共租赁住房管理，保障城市中等偏下和低收入住房困难家庭的基本住房需要，根据《烟台市公共租赁住房管理办法》（烟建住房〔2026〕9号）等有关要求和规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本区范围内的公共租赁住房保障和管理工作的，适用本办法。

第三条 本区公共租赁住房保障实行实物配租的方式，实物配租指政府提供符合建设标准和租金水平的住房，面向符合规定条件的住房保障对象分配出租。

第四条 区规划国土建设局会同各有关部门，在区管委的统

筹领导下，按照各自职责分工，协同做好本区域内公共租赁住房的保障与管理工作。并协调街道办事处落实相关工作责任。

区工委政法委（民政科）负责结合城市特困人员、最低生活保障对象、最低生活保障边缘家庭、刚性支出困难家庭等工作开展，建立本地低收入人口数据库，供规划国土建设局查询使用。

街道办事处负责本辖区居民申请公共租赁住房保障的受理、初审等工作。

第二章 保障条件与保障标准

第五条 申请公共租赁住房保障的住房困难家庭，应当同时符合下列条件：

（一）申请人具有高新区城市居民常住户口 3 年以上；

（二）近一年内家庭成员人均年收入低于本市上年度城镇居民人均可支配收入的 80%；

（三）家庭成员在市区无自有产权房屋，或自有产权房屋建筑面积低于 50 平方米且人均建筑面积低于 15 平方米；

（四）未婚人员提出申请的，申请人应当年满 25 周岁。

（五）本办法所称家庭成员，是指申请人夫妻双方与同户口未婚子女。其中，单身家庭申请的，家庭成员为申请人本人。

申请公共租赁住房的家庭成员人均年收入数额标准，由规划国土建设局会同财政局根据保障能力与保障需求相适应的原则适时进行调整。

第六条 经民政部门认定的城市特困人员、最低生活保障对

象、最低生活保障边缘家庭、刚性支出困难家庭等四类群体可不受本办法第五条有关家庭成员人均年收入的限制。孤儿和事实无人抚养儿童年满 18 周岁后以及符合条件的退役军人可不受本办法第五条有关未婚人员申请年龄的限制。

第七条 在市区有符合以下情形的房屋或房屋不动产份额，其面积纳入申请对象自有产权房屋的面积核定范围：

- （一）所有权登记在申请人及家庭成员名下的房屋；
- （二）办理转移登记不满 5 年的曾有产权房屋；
- （三）取得使用权的宅基地以及在宅基地上拥有的房屋；
- （四）已办理商品房预售合同备案的房屋；
- （五）与他人共有产权的房屋。

第八条 已购买经济适用住房、共有产权住房、配售型保障性住房或者承租保障性租赁住房、人才公寓以及以非市场租金标准承租成套直管公房的家庭和个人，不得申请公共租赁住房保障。上述家庭成员中的子女符合条件的，可以按规定申请公共租赁住房保障。

申请人的家庭成员为外地户籍且已在户籍地享受住房保障政策的，不得在本市重复申请公共租赁住房保障。

第九条 公共租赁住房市场租金按建筑面积收取，收取标准暂定为：

- （一）家庭成员人均年收入低于 27820 元（含）按 4 元/m²月；

(二)家庭成员人均年收入 27820 元(不含)至 35900 元(含)的家庭按 7 元/m²月;

第三章 申请与准入

第十条 符合条件的家庭申请公共租赁住房保障的,应当以家庭为单位向户籍所在地街道办事处提出申请。申请家庭应当确定 1 名具备完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人,其他家庭成员为共同申请人。申请人确不具备完全民事行为能力的,应由监护人代为申请。

申请人委托他人代为申请的,应当采取书面委托的方式。

第十一条 经民政部门认定符合条件的城市中等偏下和低收入家庭申请住房保障的,应当以家庭为单位向户籍所在地街道办事处提出书面申请。每个家庭应当确定一名申请人,其他家庭成员为共同申请人,申请人原则上应当具有完全民事行为能力。申请人如不具备完全民事行为能力的,由监护人代为申请,并承担相应的责任和义务。

申请住房保障应当提交下列材料:

- (一)《烟台高新区住房保障资格申报登记册》;
- (二)家庭成员的身份证件、户口簿以及婚姻状况材料;
- (三)由不动产登记机构出具的申请人和共同申请人在高新区范围内的住房状况证明材料;
- (四)由民政部门出具的申请家庭经济状况核对报告;
- (五)申请人名下的建设银行银行卡;

（六）申请家庭属于退役士兵或者在册低保、分散供养特困人员家庭的，应当提交退役士兵证书或者低保证件、特困人员证明材料；

（七）由监护人代为申请的，应当提交监护人身份证和监护关系的证明材料；有他人代为申请的，应当提交代理人身份证原件和授权委托书；

（八）其他与住房保障资格认定直接相关的材料。

申请人应当对所申报信息的真实性负责。按照规定需要由有关单位出具证明材料的，有关单位应当出具，并对材料的真实性负责。对申请材料不齐全的，受理单位应当一次性告知申请人需要补正的申请材料。申请人提供相关申请材料为电子证照的，可无需另行提供纸质材料。

第十二条 申请人提交的材料齐全完整的，街道办事处应当予以受理，并通过政务大数据联网查询等方式，对申请对象的户籍、婚姻、人口、不动产登记、收入等基础信息和相关材料的真实性、准确性进行核验。

第十三条 经核验申请对象符合条件的，街道办事处应当报送区规划国土建设局进行公共租赁住房保障对象资格审核确认。区规划国土建设局应当对申请对象各项基础信息和材料的完整性、准确性进行复核，对申请人及共同申请人的住房困难情况进行重点核查。经审核申请对象符合条件的，区规划国土建设局应当将其登记为公共租赁住房保障对象（以下简称“保障对象”），

并向社会公示，公示期 7 天。对公示无异议或异议不成立的，保障对象可取得《公共租赁住房保障对象资格确认书》。《公共租赁住房保障对象资格确认书》的有效期为 3 年。

经审核申请家庭不符合条件的，应当逐级退回其申请，书面告知申请人并说明理由。

第十四条 保障对象可以在政府投资的公共租赁住房具备使用条件的前提下申请实物配租。承租政府投资的公共租赁住房的，按规定实行租金减免，不发放住房租赁补贴。

第十五条 区规划国土建设局公布房源项目、位置、数量、套型面积以及租金标准等信息，采取综合评分或随机摇号等轮候方式，参考收入、住房、家庭人口、年龄、落户时间以及取得公租房保障资格年限等情况，面向保障对象进行分类配租，配租情况向社会公开。

公共租赁住房可以根据有关规定，对符合条件的住房救助群体、烈士遗属、退役军人、年满 18 周岁的孤儿和事实无人抚养儿童、公交、环卫等公共服务行业保障对象、子女数量较多的保障对象进行优先配租；对属于有关部门认定的市级以上劳模、优抚对象、见义勇为人员、消防救援人员、城镇计划生育特殊家庭以及在房屋征收范围内无经济能力回购产权调换房屋的被征收人家庭等保障对象，可以在轮候配租时予以加分照顾。

公共租赁住房拟配租对象为单身家庭的，申请人应具备完全民事行为能力。

公共租赁住房轮候配租规则由区规划国土建设局制定。

第十六条 政府投资的公共租赁住房配租后，区规划国土建设局应当按规定标准核算租金减免数额。公共租赁住房所有权人或其委托的运营管理机构（以下简称出租人）应当与承租人签订《公共租赁住房租赁合同》，租赁期限原则上为 3 年，但不超过《公共租赁住房保障对象资格确认书》的有效期。

《公共租赁住房租赁合同》应当明确下列内容：

- （一）合同当事人的名称或姓名；
- （二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；
- （三）租赁期限、基准租金、租金减免和实际应缴租金数额及租金支付方式；
- （四）房屋安全使用和房屋维修责任；
- （五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；
- （六）退回公共租赁住房的情形；
- （七）违约责任及争议解决办法；
- （八）其他应当约定的事项。

公共租赁住房的承租人为申请家庭确定的申请人。承租人负责处理与承租公共租赁住房相关的各项事务，申请家庭其他成员作为共同居住人，平等享有居住使用公共租赁住房的权利。

承租人不具有完全民事行为能力或在租赁期间丧失民事行

为能力的，出租人应当与其监护人签订《公共租赁住房租赁合同》。监护人应当代为履行《公共租赁住房租赁合同》约定的权利义务，并承诺与承租人共同居住。监护人违反合同约定或承诺的，应当退回公共租赁住房。

第四章 管理与退出

第十七条 保障对象应当按照本办法规定和合同约定履行诚信申报义务。其家庭人口、户籍、婚姻、住房、收入等信息发生变化的，应当自发生变化之日起3个月内主动向受理单位申报，按规定办理公共租赁住房保障相关的资格变更手续。

保障对象未在前款规定期限内主动申报的，区规划国土建设局应当责令其限期申报，并暂停其公共租赁住房保障待遇。保障对象在责令期限内申报，经审核仍符合条件的，按照变更后的保障资格恢复其公共租赁住房保障待遇。保障对象在责令期限内拒不申报，或申报后经审核不符合条件的，应当取消其公共租赁住房保障对象资格，终止《住房租赁补贴发放协议》或《公共租赁住房租赁合同》，保障对象自前款规定期限到期之日起至终止《住房租赁补贴发放协议》或《公共租赁住房租赁合同》期间的公共租赁住房保障待遇应当在合同终止之日起30日内退回，逾期不退回的，区规划国土建设局应当依法行使权利。

第十八条 公共租赁住房保障实行动态监管制度。区规划国土建设局应当会同有关部门充分利用大数据信息平台，对保障对象的家庭人口、婚姻、户籍、房产、收入等基础信息定期进行核

查比对，核查比对频率每季度不少于1次。对发现相关信息发生变化的，应当督促其在1个月内限期申报，变更公共租赁住房保障资格；对经核实已不再符合条件的，取消公共租赁住房保障资格。

第十九条 承租公共租赁住房的，承租人应当在所承租住房内实际居住，并合理使用房屋及附属设施，按期缴纳租金及承租期间发生的各类费用。承租期间，不得闲置、转租、出借所承租的公共租赁住房，不得改变房屋结构和用途，不得损毁房屋配套设施，不得擅自对房屋进行装修。

承租人签订《公共租赁住房租赁合同》后，应当按3个月的租金标准向出租人交纳履约保证金，以保证合同约定的正常履行。合同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金。

第二十条 出租人应当负责公共租赁住房及其配套设施在预定使用期限内正常使用所必需的维修养护，确保公共租赁住房的正常使用。

政府投资的公共租赁住房在预定使用期限内正常使用所必需的维修养护费用，主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决。

第二十一条 出租人不得改变公共租赁住房的性质、用途及其配套设施的规划用途，不得将公共租赁住房出租给准予配租范围之外的家庭。

出租人应当及时收取公共租赁住房的租金，并对承租人及共

同居住人使用公共租赁住房的情况进行巡查,发现有违反规定和合同约定行为的,应当及时依法处理。

第二十二条 公共租赁住房租赁期间,承租人家庭基本情况发生变化但仍符合住房保障条件的,区规划国土建设局应当按规定对承租人所享受的租金减免额度进行调整。出租人与承租人应当在3个月内就相关事项签订补充协议。

公共租赁住房租赁期间,承租人不再符合住房保障条件,但确无其他住房的,应当按照市场价格缴纳租金或者退回公共租赁住房。

第二十三条 承租政府投资的公共租赁住房的城市中等偏下和低收入住房困难家庭,在租赁期届满需要续租的,应当在租赁期满3个月前向区规划国土建设局提出申请。经审核符合条件的,准予续租,通知出租人与承租人签订续租合同,续租期限一般为3年。

未按规定提出续租申请或按规定不予批准续租的承租人,租赁期满应当腾退公共租赁住房;拒不腾退的,出租人可以向区人民法院提起诉讼,要求承租人腾退公共租赁住房。

第二十四条 承租人有下列行为之一的,应当退回公共租赁住房:

- (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,拒不恢复原状的;
- (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。

以上行为经调查属实的，区规划国土建设局应当责令承租人限期整改或退回；承租人逾期拒不整改或退回公共租赁住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当与承租人解除《公共租赁住房租赁合同》，区规划国土建设局可以依法申请人民法院强制执行。自解除《公共租赁住房租赁合同》之日起，不再按公共租赁住房租金标准计算房租，可按照住房城乡建设部门会同发展改革部门核定的市场租金标准依法向承租人追究房屋占有使用费，至房屋实际腾退之日止。

第二十五条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

(一) 租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合公共租赁住房配租条件的；

(二) 租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的；

(三) 租赁期内，累计拖欠租金 6 个月以上，经催告仍不缴纳的；

(四) 租赁期届满，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。

承租人有前款规定情形之一的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当与承租人解除《公共租赁住房租赁合同》。

同》，为其安排不超过 3 个月的搬迁期，搬迁期内租金按照原合同约定的租金数额缴纳。

第二十六条 搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租人确无其他住房或者其他住房确不具备居住条件，申请继续租住公共租赁住房的，应当按照市场价格缴纳租金，并另行签订租赁合同；承租人拒不按市场价格缴纳租金或者有其他具备居住条件的住房的，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房，并可按照住房城乡建设部门会同发展改革部门核定的市场租金标准依法向承租人追究房屋占有使用费，至房屋实际腾退之日止。

租赁期内，承租人经审核不再符合条件，但无本条上述规定情形的，在原租赁期内可继续承租公共租赁住房，但不再享受相应的租金减免待遇，公共租赁住房的所有权人或者其委托的运营单位应当与其另行签订补充协议。承租人已去世的，应当与其共同申请人签订相关补充协议；无共同申请人的，应当收回公共租赁住房。

承租人或其共同申请人拒绝签订补充协议的，应当参照本办法第二十五条有关规定腾退公共租赁住房。

第五章 监督管理

第二十七条 公共租赁住房保障制度实施情况，依法接受监督。

任何单位和个人对住房保障工作中的违法行为有权举报和

投诉，有关部门应当依照各自职责及时核查并依法处理。

第二十八条 区规划国土建设局及相关部门应当对住房保障对象遵守本办法和合同约定情况进行监督检查，并有权采取以下措施：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对与核查事项相关的情况作出说明、提供相关证明材料；

（二）在至少 1 名具备完全民事行为能力的家庭成员在场的情况下，进入公共租赁住房检查住房使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象与住房保障工作相关的资料，了解其家庭成员、家庭收入和财产状况；

（四）对违反住房保障相关法律、法规、规章规定的行为予以制止并责令改正；

（五）法律、法规、规章规定的其他措施。

有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与公共租赁住房保障有关的资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

第二十九条 区规划国土建设局和有关部门及其工作人员在公共租赁住房保障工作中不履行规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，应当责令改正，通报批评，并依法追究主要负责人和直接责任人的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公共租赁住房保障的，区规划国土建设局应当按《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部第 11 号令）等有关规定执行。该家庭

和个人的有关行为应当记入住房保障档案，5年内不得再次申请住房保障。

第六章 附 则

第三十一条 本办法发布前，未按照市民政局等部门《关于印发〈烟台市最低生活保障边缘家庭认定实施办法〉的通知》（烟民〔2022〕68号）的有关规定认定，但已享受相应公共租赁住房保障待遇的保障对象，应当在申报复核时按照《关于印发〈烟台市最低生活保障边缘家庭认定实施办法〉的通知》（烟民〔2022〕68号）的有关规定，重新进行最低生活保障边缘家庭认定。

第三十二条 本办法自 2026 年 09 月 01 日起施行，有效期至 2031 年 09 月 01 日。

烟台高新区规划国土建设局

2026 年 9 月 1 日



烟台高新区规划国土建设局办公室

2026 年 9 月 1 日印发
