

# 济宁高新技术产业开发区管理委员会办公室

济高新管办字〔2022〕19号

## 济宁高新区管委会办公室 关于印发济宁高新区公共租赁住房管理 工作方案的通知

各街道办事处，区直各部门单位，各驻区单位，各区管国有企业：

为做好我区公租房管理工作，提升运营管理水平，现将《济宁高新区公共租赁住房管理工作方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

济宁高新区管委会办公室

2022年10月20日

（此件依申请公开）

# 济宁高新区公共租赁住房管理工作方案

为完善高新区住房保障体系,规范高新区保障性租赁住房管理行为,根据《公共租赁住房管理办法》(建设部令第11号)、《住房城乡建设部办公厅关于完善公租房分配方式的通知》(建办保函〔2017〕634号)、《关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)、《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》(鲁政办发〔2021〕17号)、《关于修改〈济宁市主城区公共租赁住房和租赁补贴管理办法〉的通知》(济政办发〔2022〕6号)等文件精神,结合高新区实际,制定本方案。

## 一、适用范围及工作原则

(一)本方案适用于高新区范围内公共租赁住房的申请、审批、配租、退出和租金管理等方面的工作。

(二)本方案所称的公共租赁住房,是指济宁高新技术产业开发区管理委员会(以下简称区管委会)使用财政资金投资建设、高新控股集团投资建设或相关部门委托高新区管理的,限定户型面积和租金标准,面向高新区用人单位内在高新区内无自有住房员工出租的公共租赁住房。企业投资建设,面向高新区用人单位出租的公共租赁住房,在必须满足租住人员在高新区内无自有住房的基础上,可参照本方案自行制订分配条件及方案并送高新区

城乡建设和交通局备案。

(三)高新区城乡建设和交通局作为行政主管部门负责拟订全区公共租赁住房政策,会同有关部门做好财政住房保障资金安排并监督组织实施,并监督高新区公共租赁住房管理工作。高新区财政金融局负责财政投资公共租赁住房资金的筹集、租金收入的监督管理;党工委组织部(人力资源部)、科技创新局、经济发展局、行政审批服务局、投资促进局、发展软环境保障局等各行业主管部门负责根据高新区重点扶持产业、人才等政策,定期拟订、调整本行业住房配套分配条件,协同公共租赁住房运营机构进行高新区公共租赁住房分配审核等相关管理工作;公共租赁住房运营机构受行政主管部门的委托负责区所属公共租赁住房的申请受理、审核、配租与运营等管理工作。

(四)公共租赁住房行政主管部门根据国家、省、市相关法律、法规及高新区管委会同意,以向市场购买服务的方式确定公共租赁住房运营机构;公共租赁住房运营机构除主管部门委托的公共租赁住房辅助管理职能之外,同时负责公共租赁住房配套商铺的招租、物业管理等运营管理工作;公共租赁住房行政主管部门与公共租赁住房运营机构签署《公共租赁住房委托管理协议》,明确双方权利义务,设定公共租赁住房运营考核评价指标,并按考核评价结果相应支付公共租赁住房运营管理费。

## **二、申请与配租**

(一)高新区公共租赁住房原则上面向全区范围内行政企事

业单位及公益性社会组织集体出租。租赁合同签订主体为该申请单位或组织，附租住人员信息。高新区范围内公民自行申请的参照济宁市人民政府办公室《关于修改〈济宁市主城区公共租赁住房和租赁补贴管理办法〉的通知》（济政办发〔2022〕6号）执行。申请公共租赁住房的用人单位及其拟入住人员，必须符合以下条件：

1. 在高新区注册的行政机关、企业、事业单位及公益性社会组织，包括高新区范围内的工业企业、研发企业、服务业企业及机关、学校、医院、新型研发机构等用人单位；或经区管委会认定短期内需重点扶持的单位、组织。用人单位为企业或其他营利性组织的，工商或税收关系应在高新区内。

2. 高新区用人单位拟入住公共租赁住房的员工必须同时满足以下条件：（1）与申请公共租赁住房的行政企事业单位签订1年及以上的劳动合同；（2）已婚员工本人、配偶及未成年子女在高新区内无自有住房，未婚员工本人及父母在高新区无自有住房，未同时租住其他保障性住房及区配套宿舍、领取租赁补贴，未享受经济适用住房、人才住房及房屋修葺等优惠政策；（3）拟入住人（含境外及港澳台员工）在单位填报申报信息的当月，需具备以下条件之一：①已依法在高新区缴纳社会保险；②已在高新区申报个人所得税；③在职消防救援人员；④经相关行业主管部门报区管委会审核批准的其他情形。

（二）高新区各类科技创新平台参照企业申请租赁执行，其相关联工作人员申请入住公共租赁住房由科技创新平台出具工

作证明或派出机构证明文件,并经相关行业主管部门加盖审核意见。

(三)符合申请基本条件的用人单位及拟租住员工,由用人单位统一向公共租赁住房运营机构提出租住申请。用人单位应安排人员统筹进行员工配套住房管理,并按要求申报材料。

(四)高新区公共租赁住房分配采取“贡献导向”和向高端人才倾斜的总原则,对各单位分档设置租住限额。具体参考包括企业、金融机构的经营状态、重点扶持行业类别、营收、税收、产值等贡献度因素,以及科研、教育机构的机构级别、类别和人员比例等因素。在满足单位租住限额前提下,公共租赁住房运营机构受理租住申请。

(五)公共租赁住房运营机构收集到批量可分配公共租赁住房房源后,按申请登记时间先后顺序,定期进行公共租赁住房租住资格初审。若符合租赁公共租赁住房条件,则审核通过;不符合条件,则审核不通过,并明确审核不通过理由,退回相关资料。

(六)原则上符合申请条件且具备以下条件之一的单位员工,可优先承租公共租赁住房:

1. 享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员、随军家属、残疾军人、烈士遗属、因公牺牲和病故军人遗属,见义勇为人员家庭;

2. 高层次人才:包括省级及以上人才计划入选者;市级人才计划入选者、或济宁高新区管委会认定评定的高层次人才;具有全日制硕士及以上学历、副高及以上职称、或高级技师职业资格;

3. 获得以下荣誉称号之一：（1）获得国家、山东省、济宁市或区党委授予的“优秀共产党员”、“优秀党务工作者”荣誉称号的；（2）获得国家、山东省或济宁市授予的“劳动模范”荣誉称号的；（3）获得国家、山东省或济宁市总工会授予的“五一劳动奖章”荣誉称号的；（4）获得区教育部门授予的“优秀教育工作者”“优秀教师”“优秀班主任”及以上称号者。

4. 优秀青年人才：（1）符合条件的用人单位，需具备以下条件之一：①具有独立法人资格，工商注册、税务登记和实际经营管理所在地均在高新区的企业、社会组织、研发机构；②经高新区管委会研究通过的重点招商项目。（2）符合条件的人才，是指在符合条件的用人单位工作，签订正规劳动协议并在高新区缴纳职工保险的企业职工，在高新区无住房且未享受相关支持政策的人才，并且具备以下条件之一：①按照青年人才引进标准，毕业不超过5年的全日制专科以上学历人才；②其他有突出贡献的急需紧缺人才。（3）符合条件人才的工作形式，需具备以下条件之一：①全职工作：按照青年人才引进标准，与高新区符合条件的用人单位签订1年以上劳动合同或聘用合同，在职在岗并依法缴纳社会保险；②柔性引进：未在高新区缴纳社会保险，高新区管委会研究通过的其他用工形式。

（七）公共租赁住房运营机构将经审核符合条件的申请人情况提交公共租赁住房行政主管部门，由行政主管部门审批并组织在政府网站上进行10天公示。公示无异议或异议不成立的，公

共租赁住房行政主管部门将汇总表格交回公共租赁住房运营机构进行配租；公示异议成立的将不予同意。申请人对审核结果有异议的，可向高新区公共租赁住房行政主管部门申请复核。

高新区党工委组织部（人力资源部）负责对各类人才条件进行核准确认，并联合高新区城乡建设和交通局确定拟申请公共租赁住房。

（八）公共租赁住房运营机构根据住房申请提交的先后顺序和人才集聚的原则，逐栋、逐层、按套有序分配租赁；因方位不好等因素主动放弃当前轮到的房源，要求重新选房的，视为放弃保障资格，2年后方可重新申请。

（九）公共租赁住房租赁合同由租住单位统一与高新区公共租赁住房主管部门签订，区公共租赁住房租赁合同期限为1年。租赁期满，用人单位总租住套数未超过租住限额且租住人员仍满足租住条件的，可向公共租赁住房运营机构申请办理续租手续。如用人单位被取消配套住房分配资格的或超出租住限额部分，租赁合同期满后公共租赁住房主管部门将不再与之续租。

（十）租住单位必须在收到租赁合同30天内完成租赁合同的签署，由公共租赁住房运营机构安排办理入住手续。超期未签署合同的视为自动放弃此次公共租赁住房申请。

（十一）与公共租赁住房租住个人有法定赡养、抚养、扶养义务关系的直系亲属可作为共同租住人，但须到公共租赁住房运营机构登记备案，统一管理。

(十二)若租住单位经管委会或相关行业主管部门认定,存在违规或未履约失信以及其他不宜扶持的行为,则自相关认定送达区公共租赁住房运营机构之日起,中止该单位公共租赁住房申请资格。该单位原已租住的公共租赁住房,合同期满后不予续租。若经管委会或相关行业主管部门认定存在违法行为且情节严重的,公共租赁住房运营机构有权终止租赁合同、收回住房。

### **三、租住管理与监督**

(一)公共租赁住房只能用于租住人员自住,不得擅自转租、转借,不得违反消防规定,不得存放危险物品。

(二)承租期间,承租单位和租住人员必须提供真实公共租赁住房入住人员信息,不得随意更改房屋内的入住人员。需要增加或更改共同租住人员的,应向公共租赁住房运营机构登记备案。

(三)公共租赁住房行政主管部门和公共租赁住房运营机构有权对租住单位及租住人员申请信息真实性及履行租赁合同的情况进行随机的监督检查,相关单位及个人必须给予配合,如实提供资料、反映情况。相关单位或租住人员拒不配合监督检查、不提供实际居住人员相关信息的,视为违规使用公共租赁住房。

(四)公共租赁住房连续超过6个月没有产生任何水电费的记录,将视为闲置,闲置住房收回,已缴纳租金不退回。

(五)租住单位、租住人员必须遵守公共租赁住房物业管理区域内相关管理规约,爱护并合理使用房屋及附属设施,不得擅自对房屋进行装修和改变用途。因使用不当造成房屋或者附属设

施损坏的，须负责修复或赔偿。

（六）租住人员须按时交纳房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、有线电视、网络、物业管理服务、租金等相关费用。

（七）违反上述第（一）至（四），或有第（五）损坏情况严重、第（六）拖欠相关费用总金额超过房屋押金情形的，公共租赁住房运营机构将解除租赁合同、收回住房、没收押金。押金不足抵扣部分，应由租住单位负责承担。

（八）合同到期需续租的，租住人员需在合同期满2个月前通过租住单位统一向公共租赁住房运营机构提出续租申请，并按要求登记信息、审核。

（九）租住单位需变更租住人员的按新申请程序办理。租住员工在高新区单位之间变更就业单位，仍需租住原公共租赁住房房间的，经新旧两家单位同意，向公共租赁住房运营机构提出变更申请。经批准后原单位已分配总套数核减，新单位已分配总套数增加。

（十）租住人员有下列情形之一，应当腾退公共租赁住房：  
1. 提出续租申请但经审核不符合续租条件的；2. 租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他房产的；3. 租赁期内，承租或承购其他政策性住房的；4. 租赁期内，入住人员与原用人单位终止劳动关系，且未与高新区符合条件用人单位建立劳动关系的；5. 租赁期内，审计、纪检、住建等行政部门审核不符合公共租赁住房保障条件的；6. 存在转租、转借公共租赁住房或

其他违法违规行为的。承租人有前款规定情形之一的，应在3个月内完成搬迁，该3个月搬迁期内租金按合同约定租金数额缴纳。如承租人有前款情形但确有正当理由暂无法迁出的，可申请将搬迁期最长延至6个月，3个月延长期内，按市场价格缴纳租金。如搬迁期满拒不腾退的，公共租赁住房运营机构有权采取适当的措施强制收回住房，必要时通过司法途径解决。

(十一) 租住人员需提前退房的，应提前1个月向公共租赁住房运营机构提出书面申请，并按要求办理退房手续。

(十二) 租住单位或租住人员有下列情况之一的，公共租赁住房运营机构有权直接采取相应措施，解除租赁合同，收回住房，自违规之日起按同期市场租金标准追缴租金，违规的租住单位或个人5年内不得再次在高区内申请租赁公共租赁住房：

1. 采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得公共租赁住房的；
2. 利用公共租赁住房进行牟利的；
3. 在公共租赁住房从事违法活动的；
4. 转租、转借公共租赁住房，违反相关法律法规规定，严重影响公共租赁住房管理秩序，造成严重后果的。

(十三) 租赁期满应当腾退而拒不腾退房屋、违规使用应收回房屋的租住单位或个人，公共租赁住房运营机构依法告知后无实质回应的，运营机构按同期市场租金标准计收租金，并有权采取适当的措施强制收回住房，必要时通过司法途径解决。

(十四) 承租单位应当配合公共租赁住房运营机构进行租住

管理。经核查发现承租房源存在擅自变更、转租或闲置等违规租住情形，责令承租单位在一个月內落实该住房员工腾退住房，将通报单位所属行业主管部门。承租单位未如期完成整改的，暂停受理配租资格一年。

(十五)为满足园区内创新创业发展人才住房的需求，园区內公共租赁住房将按总房源5%—10%的比例储备可分配房源。

(十六)公共租赁住房行政主管部门和公共租赁住房运营机构设立举报电话、举报邮箱，接受社会监督。公共租赁住房管理人员在公共租赁住房分配、使用和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依法追究責任。

#### **四、租金管理**

(一)高新区公共租赁住房租金价格按照《关于调整济宁高新区公共租赁住房租金标准的公告》制定最高限价，最高限价将根据区经济社会发展及房屋租赁市场的租金水平等情况定期调整，调整周期原则上不低于5年。

(二)公共租赁住房租金由租住方缴交，公共租赁住房运营机构须按照“收支两条线”的原则，直接缴纳至财政非税收入账户。

#### **五、有关事项**

本方案未尽事宜，按照国家、省、市有关规定执行。如遇国家、省、市有关规定调整，按照国家、省、市政策规定执行。本方案由济宁高新区城乡建设和交通局负责解释，施行至2023年10月20日。

---

济宁高新区管委会办公室

2022年10月20日印发

---