三明市三元区公共租赁住房换房管理办法

（征求意见稿）

1. **（目的依据）**为规范三明市三元区公共租赁住房（下称“公租房”）实物配租家庭住房换房相关工作，更好地满足承租家庭的实际生活需求，实现精准保障，根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第11号）、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《福建省住房和城乡建设厅等6部门关于印发〈福建省公共租赁住房租后管理办法〉的通知》（闽建〔2024〕18号）、《三明市人民政府关于印发三明市区公共租赁住房建设管理暂行办法的通知》（明政文〔2013〕128号）等文件，结合三明市三元区实际和承租家庭需求，制定本办法。
2. **（适用范围）**本文适用于三明市三元区区划范围内公租房换房相关事宜。
3. **（相关定义）**本文所称公租房换房是指公租房承租人因家庭人口、家庭成员身体状况等原因更换承租房源。
4. **（职责分工）**三元区住房和城乡建设局（下称“三元区住建局”）负责三元区公租房换房的申请审核等相关工作；三明市住房保障中心（下称“市住房保障中心”）负责三元区公租房换房的选房配租等相关工作。
5. **（换房范围）**申请公租房换房的承租家庭（含承租人和共同承租人，下同）必须满足以下条件：
6. 承租家庭是符合公租房承租条件且在保障期内的家庭（本年度取得保障资格或完成本年度保障资格复核）；
7. 承租家庭无欠缴租金、物业费、水电费等费用；
8. 承租家庭当前承租房源及附属设施无人为损坏情况；
9. 承租家庭无违规转租、转借、空置等行为记录；
10. 承租家庭中有二个及以上未成年子女，但依据三元区公租房房源库信息，其当前承租房源的面积已无匹配改善房源可供选择的，不属于可申请公租房换房情形。
11. **（换房条件）**满足本文第五条要求的承租家庭，有以下情形之一的，可申请公租房换房：
12. 多子女家庭情形。承租家庭中有二个及以上未成年子女且现承租房源人均居住面积低于15平方米保障标准的；
13. 家庭成员健康情形。承租家庭有成员因肢体残疾、瘫痪等原因行动不便，现承租房源未安装电梯且房源所在楼层位于二层及以上（含架空层），影响正常生活的。
14. **（换房原则）**承租家庭换房选房时，应优先选择现承租房源所在小区的公租房房源，该小区无合适房源的，方可选择其他小区公租房房源。

因多子女家庭情形申请换房的，换房目标房源面积和家庭人口应匹配。3人户家庭，目标房源面积应在45平方米至60平方米（不含）之间；4人户及以上家庭，目标房源面积应在60平方米（含）以上。

因家庭成员健康情形申请换房的，换房目标房源面积应与现承租房源面积基本相当，面积差异应在5平方米以内；现承租房源所在小区有房源面积匹配且位于楼栋一层的，应优先选择同小区房源。

1. **（提交申请）**承租家庭申请公租房换房，应当向三元区住建局提出书面申请，并提交下列材料：
2. 《公共租赁住房换房申请表》（见附件）；
3. 公租房承租合同；
4. 承租人和共同承租人的身份证明；
5. 因多子女家庭情形申请换房，须完成“全国公租房信息管理系统”中承租家庭成员信息的维护，并提供结婚证、户口簿或出生医学证明等能够证明未成年子女人数的相应证明材料。
6. 因家庭成员健康情形申请换房的，须提供二级及以上残疾人证或三甲医院出具的载明相关家庭成员瘫痪等情况的诊断证明等相应证明材料。

以上规定材料除《公共租赁住房调换申请表》外，均提交复印件并现场核对原件。承租人提供虚假材料的，退回换房申请，并自退回之日起五年内不得再次申请换房。

1. **（审核公示）**三元区住建局在受理申请后的10个工作日内完成审核。承租家庭补齐补正申请材料、维护公租房系统信息、年度资格复核等事项所需时间不计入审核时限。
2. 经审核符合换房条件的，三元区住建局将承租家庭信息及申请事项向社会公示，公示期为5个工作日。公示无异议或异议不成立的，三元区住建局通过书面或短信等方式告知承租家庭审核结果，并报送市住房保障中心。
3. 经审核不符合换房条件或公示异议成立的，三元区住建局退回换房申请，并通过书面或短信等方式告知承租家庭审核结果。
4. **（轮候配租）**市住房保障中心根据收到的审核结果，建立换房轮候家庭库。换房轮候顺序根据承租家庭的换房申请审核通过时间先后确定；同日审核通过的，以换房申请受理的时间先后确定。

市住房保障中心应依据可换房源数量及轮候家庭户数等情况，制定公租房换房选房方案并统一组织实施。选房方案和结果应向社会公布。

1. **（房屋衔接）**承租家庭完成选房后，应自收到换房签约通知之日起15个工作日内结清原承租房源的租金、物业、水电等相关费用，重新签订租赁合同。承租家庭应自新租赁合同签订之日起10个工作日内腾退原承租房源，并于腾退当日办理新承租房源入住手续。
2. **（取消换房）**有以下行为之一的，取消公租房换房，并自取消之日起五年内不得再次申请换房：
3. 放弃选房累计2次的；
4. 收到换房签约通知后未按规定时间结清原承租房源各项费用并重新签订租赁合同的；
5. 重新签订租赁合同后未按规定时间腾退原承租房源的。
6. **（文件时效）**本办法自印发之日起实施，有效期三年。办法施行后，上级有新规定的，从其规定。
7. **（相关要求）**各县（市、区）住房保障主管部门根据属地实际情况，制定本区域的实施办法。

附件：《公共租赁住房换房申请表》

附件

公共租赁住房换房申请表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请时间： 年 月 日 | | | | | | |
| **申请人（承租家庭）信息** | | | | | | |
| 承租人 | 姓名 |  | 身份证号码 |  | 联系电话 |  |
| 共同承租人 | 姓名 |  | 身份证号码 |  | 与承租人关系 |  |
| 姓名 |  | 身份证号码 |  | 与承租人关系 |  |
| 姓名 |  | 身份证号码 |  | 与承租人关系 |  |
| 姓名 |  | 身份证号码 |  | 与承租人关系 |  |
| **当前承租房源情况** | | | | | | |
| 地址 |  | | | | | |
| 面积 | 平方米 | | | 户型 | 室 厅 | |
| **申请事项** | | | | | | |
| 申请理由： | | | | | | |
| 申请人声明： 本人保证所提交材料的真实性和合法性，如有虚假，自愿取消换房申请，五年内不再申请换房并承担相关法律责任。 | | | | | | |
| 申请人（承租人）签字：     年 月 日 | | | | | | |