

西安市住房和城乡建设局  
西安市发展和改革委员会  
西安市公安局  
西安市民政局  
西安市财政局  
西安市人力资源和社会保障局  
西安市自然资源和规划局  
西安市卫生健康委员会  
西安市退役军人事务局  
西安市市场监督管理局  
西安市数据局  
西安住房公积金管理中心  
国家税务总局西安市税务局

文件

市建发〔2025〕104号

## 西安市住房和城乡建设局等 13 部门关于 印发《西安市公共租赁住房管理办法》的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

《西安市公共租赁住房管理办法》已经市委、市政府同意，现印

发给你们，请认真贯彻落实。



2025年8月27日

# 西安市公共租赁住房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强公共租赁住房建设管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）、《公共租赁住房管理办法》（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共租赁住房的意见》（建保〔2019〕55号）等规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内公共租赁住房的建设、分配、运营、使用、退出和管理适用本办法。

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住房收入困难家庭等群体出租的保障性住房。

**第三条** 公共租赁住房保障采取实物配租与租赁补贴并举的方式，满足困难群众多样化的居住需求。

**第四条** 市住房建设行政主管部门负责全市公共租赁住房保障工作，具体工作由市保障性住房管理中心实施。

发改、公安、民政、财政、人社、资源规划、卫生健康、退

役军人、税务、市场监管、公积金、数据等部门按照各自职责做好公共租赁住房相关工作。

区县住房建设行政主管部门、开发区管委会负责辖区内公共租赁住房资格审核、实物配租、租赁补贴等工作。

镇人民政府、街道办事处负责辖区内公共租赁住房的申请受理、调查公示、资格初审等工作。社区、人才交流中心协助做好公共租赁住房的受理等工作。

## 第二章 规划和建设

**第五条** 市住房建设行政主管部门应当会同市发改、市财政、市资源规划等部门，根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、住房建设规划、城镇化发展规划，结合经济社会发展水平和政府财政能力等因素，科学编制公共租赁住房规划及年度建设计划，经市人民政府批准后向社会公布，并实施动态调整。

**第六条** 公共租赁住房通过新建、改建、配建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资。

新建公共租赁住房的规划选址应充分考虑保障对象的需求，优先选取交通便利、生活方便、市政基础设施和公共服务设施相对完善的区域。

**第七条** 公共租赁住房项目应当执行国家、省、市城市规划

技术规范及管理规定，并按照本市居住区公建配套设施建设相关规定，科学合理配置公共服务设施。

新建的成套公共租赁住房，单套建筑面积原则上控制在 60 平方米以内；以宿舍型住房建设的，应执行国家宿舍建筑设计规范；非新建方式筹集的，要坚持小型、适用、满足基本住房需求的原则。

公共租赁住房应当按照不低于《陕西省保障性住房建设标准》（DB 61/T5050-2022），提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。

**第八条** 公共租赁住房项目应当严格按照法律法规和强制性标准规定进行勘察、设计、施工、监理和验收，积极推广应用先进成熟、经济适用、安全可靠的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动绿色、智能、节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高整体建设水平。

**第九条** 政府投资建设和配建移交政府的公共租赁住房以及配套的非住宅资产（公共用房、经营性用房、车位、设施设备用房等房屋建筑物），产权登记在政府指定单位名下，不得融资抵押和担保。

社会企业投资的公共租赁住房以及配套的非住宅资产（公共用房、经营性用房、车位、设施设备用房等房屋建筑物），产权登记在投资人名下。

不动产登记机构应当在不动产权证书上注明“公共租赁住房”

字样。

**第十条** 公共租赁住房建设按照总建筑面积免收城市基础设施配套费等各项行政事业性收费和政府性基金。

公共租赁住房建设筹集、经营管理所涉及的相关税费优惠政策，按照国家关于公共租赁住房有关税费政策的规定执行。

### 第三章 申请和审核

**第十一条** 申请公共租赁住房以家庭为单位，每个家庭应当确定 1 名年满 18 周岁且具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，配偶及法定赡养、抚养、扶养、收养关系且共同居住的其他家庭成员为共同申请人。家庭成员不具有完全民事行为能力，但具备申请条件的，由监护人代为申请。

未婚、离婚和丧偶的无子女人员以及 16 周岁以上以自己的劳动收入为主要生活来源的未成年人可以作为单身家庭申请，本人为申请人。

每个家庭只能承租一套公共租赁住房。

**第十二条** 申请市级公共租赁住房的低收入人口家庭、中等偏下收入家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，应当同时满足下列相应条件：

（一）申请人具有本市户籍或者在城六区有稳定工作和收入来源，其中：

申请人为新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、灞桥区、未央区（以下简称城六区）户籍，应在本市长期居住；

申请人为阎良区、临潼区、高陵区、长安区、鄠邑区、蓝田县、周至县、西咸新区户籍（以下简称非城六区），需与注册地在城六区的用人单位签订 1 年以上的劳动合同，且连续缴纳（申报）个人所得税、缴纳城镇职工社会保险和缴存住房公积金 1 年以上且处于在缴状态；或者持有注册地在城六区的营业执照满 1 年，并按规定连续进行纳税申报满 1 年以上，且处于正常经营状态。

申请人为非本市户籍但具有城六区居住证的，需与注册地在城六区的用人单位签订 3 年以上的劳动合同，且连续缴纳（申报）个人所得税、缴纳城镇职工社会保险和缴存住房公积金 3 年以上且处于在缴状态；或者持有注册地在城六区的营业执照满 3 年，并按规定连续进行纳税申报满 3 年以上，且处于正常经营状态。

（二）年满 18 周岁的子女、申请人父母、申请人配偶父母作为共同申请人的，应当具有本市户籍或居住证。其中，现役军人或者就读全日制学校期间将户籍迁出本市的年满 18 周岁的子女，不受户籍限制。

（三）未享受其他住房保障政策，或已退出住房保障的。

（四）申请家庭收入、住房、财产等情况符合规定标准限额。

（五）法律法规规章和上级文件规定的其他情形。

### **第十三条 认定标准及限额**

（一）收入。市住房建设行政主管部门根据上年度城镇居民

人均可支配收入确定收入标准，报市人民政府批准后公布执行。

可支配收入由申请家庭主动申报，人社、公积金、税务等部门协助住房建设行政主管部门核实。可支配收入主要包含工资、奖金、津贴补贴（含取暖费、降温费等）、奖励补助（含独生子女保健费、城镇独生子女父母补助金等）、过节费、实物收入、兼职收入、经营净收入、财产性收入等各项收入，不含抚恤补助和优待金。

（二）住房。申请家庭在本市无城镇住房，或者家庭人均住房面积低于本市城镇人均住房建筑面积的 60%，且申请前 5 年内无住房交易、赠予等转移登记行为。现有住房建筑面积认定范围包括：

- 1.已购商品房和自建房；
- 2.继承、司法裁判等依法取得的住房；
- 3.已签订拆迁安置补偿协议的安置住房；
- 4.其他具有所有权的住房。

（三）财产。申请家庭无营运机动车辆，无商业、办公、仓储、车库等非住宅类不动产；持有的非营运机动车辆及非机动车辆交易总价不超过 10 万元，持有企业不超过 1 个且个人认缴出资额不超过 10 万元。

**第十四条** 申请市级公共租赁住房应以下列程序办理：

（一）申请。城六区户籍家庭应向户籍所在地社区或者人才交流中心提交书面申请，非城六区户籍家庭应向工作单位所在地



社区提交书面申请。非本市户籍家庭应向居住证所在地社区提交书面申请。申请材料包括公共租赁住房资格申请表及身份、财产资料等。材料齐全的，社区或者人才交流中心应在 3 个工作日内完成信息录入并将信息及纸质资料报送街道办事处。

（二）初审。街道办事处应在 2 个工作日内按规定完成初审，经初审符合条件的，提交区住房城乡建设行政主管部门。不符合条件的，书面告知社区或人才交流中心，由社区或人才交流中心书面告知申请人。

（三）终审。区住房城乡建设行政主管部门应在 2 个工作日内将符合条件的家庭信息提交市住房城乡建设行政主管部门；市住房城乡建设行政主管部门应在 10 个工作日内组织相关部门联审，并将联审结果反馈区住房城乡建设行政主管部门。区住房城乡建设行政主管部门应在 3 个工作日内完成终审，符合条件的予以公示，公示期限为 5 个工作日；不符合条件的，按程序通过社区或人才交流中心书面告知申请人。

（四）异议复核。对公示有异议的组织或个人，可以在公示期内向区住房城乡建设行政主管部门提出异议，区住房城乡建设行政主管部门会同有关部门调查核实后，出具复核意见。经核实异议成立的，应书面告知申请人并说明理由。

（五）向社会公开。经公示无异议或者复核异议不成立的，区住房城乡建设行政主管部门应当将终审符合申请条件家庭登记为轮候对象，并向社会公开。

## 第四章 轮候和配租

**第十五条** 公共租赁住房配租遵循公开、公平、公正的原则，按照轮候时间先后以及优先次序实行轮候制度，轮候期一般不超过5年。

**第十六条** 轮候期间，申请人死亡的，申请家庭应在共同申请人中重新确定申请人。其中，符合本办法第十二条、第十三条规定条件的，保留其轮候排序；不符合条件的，退出轮候库。

申请人离异的，由符合本办法第十二条、第十三条规定条件的一方按照原轮候排序继续轮候；离异双方均符合第十二条、第十三条规定条件的，由双方协商确定其中一方按照原轮候排序继续轮候；协商不一致的由收入、住房、财产等更困难的一方按照原轮候排序轮候，另一方按照复审通过时间轮候。

申请家庭发生下列变化，且符合本办法第十二条、第十三条规定条件的，其轮候排序按照以下规则处理，不符合条件的，退出轮候库：

（一）增加配偶、申请人父母、申请人配偶父母、子女作为共同申请人的，保留其轮候排序。

（二）因户籍迁出本市、死亡等原因导致共同申请人减少的，保留其轮候排序。

**第十七条** 公共租赁住房配租户型与申请人数相对应，单身人员配租以开间户型为主，两人家庭配租以一室一厅户型为主，

三人以上家庭配租以两室一厅以上户型为主。家庭成员只有父女或母子两人的，可以按照三人标准配租。

**第十八条** 符合下列情形之一的轮候家庭，公共租赁住房配租时在同等条件下优先安排。

（一）家庭成员中有在服兵役期间荣立二等功、战时三等功以上奖励的。

（二）本市户籍的城市最低生活保障、城市分散供养特困人员、城市最低生活保障边缘和刚性支出困难等低收入人口家庭。

（三）孤寡老人、计划生育特殊家庭，家庭成员中有享受国家定期抚恤补助的优抚对象或者二级以上残疾的。

（四）家庭成员中有获得市级以上见义勇为表彰、特殊贡献奖励、劳动模范称号的。

（五）家庭成员中有军队文职人员、消防救援人员、多名未成年子女的。

（六）法律法规规章和上级文件规定的其他情形。

**第十九条** 区住房城乡建设行政主管部门定期对轮候家庭进行资格复审，发现存在下列情形之一的，清退出轮候库：

（一）发现不再符合本办法第十二条、第十三条规定条件的；

（二）超过三年未参加公共租赁住房配租报名的；

（三）两次放弃分房结果的；

（四）法律法规规章和上级文件规定的其他情形。

**第二十条** 市级公共租赁住房集中配租按照以下程序进行：

（一）发布通知：市住房建设行政主管部门通过官方网站、微信公众号发布公共租赁住房配租通知。

（二）意向登记：符合配租条件的申请家庭，在通知规定的时间内登录市住房建设行政主管部门官网进行意向登记。

（三）资格复审：区住房建设行政主管部门在 15 个工作日内对意向登记的轮候家庭进行复审，对不符合条件的应书面通知并说明理由，对符合条件的上报市住房建设行政主管部门，并由市住房建设行政主管部门向社会公示，公示时间不少于 5 个工作日。

（四）摇号配租：市住房建设行政主管部门对复审通过且公示无异议或者异议不成立的轮候家庭组织公开摇号，确定配租对象与配租排序，并向社会公示不少于 5 个工作日。公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择公共租赁住房。连续两次通过复审的轮候对象未摇中的，可优先安排。

（五）合同签订：市住房建设行政主管部门对选中房屋的轮候家庭出具配租通知单，轮候家庭应在 30 日内持配租通知单与公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位签订租赁合同，办理入住手续。无正当理由逾期未办理的，视为自动放弃当次分房结果。租赁合同期限一般不超过 3 年。

公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位在 30 日内将入住情况报送市住房建设行政主管部门备案。

（六）公开结果：市住房建设行政主管部门应在 7 个工作日内将配租结果向社会公开。

**第二十一条** 公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位应及时向市住房建设行政主管部门报送空置房源信息，市住房建设行政主管部门将房源以小区为单位向社会公开，对复审通过的轮候家庭按照轮候排序的规定确定选房顺序并向社会公示，实行日常配租。空置房源应在 30 个工作日内安排轮候家庭入住。

## 第五章 租金和补贴

**第二十二条** 公共租赁住房租金标准实行政府定价，按照略低于同地段住房市场租金水平的原则，由住房建设行政主管部门会同发改等有关部门确定公共租赁住房租金标准，报本级人民政府批准后实施。公共租赁住房租金标准应当向社会公布，并定期调整。

**第二十三条** 公共租赁住房根据保障对象的收入水平，按照以下标准，实行差别化租金：

（一）本市户籍的城市最低生活保障、城市分散供养特困人员、城市最低生活保障边缘和刚性支出困难等低收入人口家庭，租金标准按照 2.89 元/月·每平方米执行。

（二）家庭人均收入低于上年度城镇人均可支配收入 80% 的，租金按照公共租赁住房租金标准的 60% 执行。

（三）家庭人均收入低于上年度城镇人均可支配收入的，租金按照公共租赁住房租金标准的 75% 执行。

**第二十四条** 本市户籍城市最低生活保障家庭符合以下条件之一的，租金减半收取。

（一）申请人或者共同申请人年满 60 周岁，且无经济来源，或者生活特别困难的家庭；

（二）申请人或者共同申请人为残疾且丧失劳动能力的；

（三）市总工会认定的特困职工；

（四）法律法规规章和上级文件规定的其他情形。

**第二十五条** 符合条件并享受国家定期抚恤补助的优抚对象，租金按照核算金额减半收取。

**第二十六条** 住房建设行政主管部门应当会同财政部门推行承租家庭按市场租金标准支付租金，政府根据承租家庭的困难程度给予相应租金补助的支持政策。

**第二十七条** 政府投资的公共租赁住房以及配套商业服务设施的租金按照相关规定严格管理，专项用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维修维护、管理等，财政予以适当支持。

社会企业投资的公共租赁住房以及配套商业服务设施的租金由所有权人及其委托的运营单位自行管理，维修维护、管理费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

**第二十八条** 本市户籍的城市最低生活保障、城市分散供养特困人员、城市最低生活保障边缘和刚性支出困难等低收入人口家庭轮候期间在市场租房居住的可以选择领取租赁补贴。

市住房建设行政主管部门会同市财政部门合理确定公共租

赁住房租赁补贴标准，实行动态调整。

## 第六章 使用和退出

**第二十九条** 承租家庭不得擅自装修所承租的公共租赁住房或改变房屋的结构和内部设施。确需装修或改变的，应当取得公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位同意。

**第三十条** 承租家庭应按租赁合同约定按时缴纳租金，在租赁住房期间发生的水、电、燃气等费用由承租家庭承担。租赁期间承租家庭无正当理由不得闲置公共租赁住房。

公共租赁住房未配租期间所发生的相关费用由公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位按照相关规定承担。

**第三十一条** 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

公共租赁住房房源满足公共租赁住房保障对象基本住房需求后，剩余房源可以按规定统筹用作其他保障性住房。

**第三十二条** 公共租赁住房项目配套的商业服务设施对外出租应当通过公开方式进行招租。

**第三十三条** 公共租赁住房承租家庭人口、住房和经济状况发生变化的，承租家庭应自发生变化之日起 30 日内按照本办法第十四条规定提交有关资料，申请资格复审。

经审核，仍符合条件的，租金标准按照本办法第二十三条规定调整，自调整下月起重新计租。

不再符合条件的，取消保障资格，承租家庭应当在 30 日内结清费用并腾退住房。30 日内无法腾退的，经申请再给予 60 天的搬迁期，总搬迁期不得超过 90 天，搬迁期内按照租赁合同缴纳相关费用。搬迁期满不腾退公共租赁住房，承租家庭确无其他住房的，应当按照市场租金价格缴纳租金；承租家庭有其他住房的，公共租赁住房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，要求承租家庭腾退公共租赁住房。

**第三十四条** 公共租赁住房承租家庭在租赁合同期限届满后需要续租的，应在租赁期满 3 个月前按照本办法第十四条规定提交有关资料，申请资格复审。经审核符合条件的，续签租赁合同；不符合条件的，按照本办法第三十三条第三款规定执行。

未按规定提出续租申请的承租家庭，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，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。

**第三十五条** 公共租赁住房承租家庭累计 6 个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公共租赁住房；拒不腾退的，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。

## 第七章 运营管理和物业服务



**第三十六条** 公共租赁住房运营管理按照相关规定执行，公共租赁住房所有权人及其委托的运营单位应当提高精细化管理水平，强化运营责任。

**第三十七条** 集中建设的公共租赁住房小区由一个运营单位、一个物业服务企业统一管理，服务标准及收费标准按本市相关规定执行。其他项目配建的公共租赁住房，物业服务标准及收费标准应与同住宅小区保持一致。

**第三十八条** 按照公共租赁住房 2.89 元/月·平方米以下标准缴纳租金的承租家庭，物业服务费由政府补贴，补贴费用列入财政年度预算，并按季度向物业服务企业拨付。

**第三十九条** 公共租赁住房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安全使用。

**第四十条** 住房建设行政主管部门应当建立公共租赁住房的运营管理、物业服务评价体系，并按规定及时将评价结果向社会公开。

## **第八章 监督管理**

**第四十一条** 住房建设行政主管部门应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。公共租赁住房所有权人及运营单位应当对承租家庭使用公共租赁住房的情况进行巡查，建立健全协同治理

住用监管机制，可以采取走访入户、联合核查、群防群治和智能门禁等措施实施监管，有关单位和个人应当配合。

**第四十二条** 住房建设行政主管部门应当畅通投诉举报渠道，通过各种形式主动接受媒体和公众的监督，接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

**第四十三条** 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的，区县住房建设行政主管部门、开发区管委会不予受理，给予警告，并记入公共租赁住房管理档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公共租赁住房的，由住房建设行政主管部门按照有关规定处理。

**第四十四条** 有下列情形之一的，承租家庭应腾退住房，自退回之日起五年内不得再次申请公共租赁住房，并按照有关规定进行处理：

- （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）其他违反法律法规规定的情形。

**第四十五条** 住房建设行政主管部门及其工作人员在公共租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、

玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十六条** 公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位违反本办法，有下列行为之一的，由住房建设行政主管部门责令限期改正，并按照规定进行处理：

- （一）向不符合条件的对象出租公共租赁住房的；
- （二）未履行公共租赁住房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）改变公共租赁住房的保障性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

公共租赁住房的所有权人为行政机关的，按照本办法第四十五条处理。

**第四十七条** 任何单位和个人不得从事公共租赁住房的申请、租赁等经纪业务，不得发布公共租赁住房申请服务等信息。对涉及的违规行为，住房建设行政主管部门、公安、网信、市场监管等部门按职责分工依法查处。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第九章 附 则

**第四十八条** 本办法实施前已受理资格申请的，按照申请公共租赁住房时的准入条件进行资格审核、实物配租、签订租赁合同；本办法实施前已进入轮候的家庭，实物配租时按照申请公共租赁住房时的准入条件进行复审并签订租赁合同；本办法实施前

已签订公共租赁住房租赁合同且未到期的，按照租赁合同执行。

租赁合同到期后需要续租的，按照申请公共租赁住房时的准入条件进行资格复审，对其收入、住房、财产情况的认定标准执行本办法第十三条的规定。

**第四十九条** 阎良区、临潼区、长安区、高陵区、鄠邑区、蓝田县、周至县、西咸新区及各开发区投资建设的公共租赁住房管理，可参照本办法结合区域实际制定实施办法。

企业自建的公共租赁住房，由项目所在地的区县住房建设行政主管部门、开发区管委会参照本办法制定实施细则。

**第五十条** 本办法自 2025 年 9 月 1 日起施行，有效期 5 年。