

滕州市人民政府文件

滕政发〔2026〕5号

滕州市人民政府 关于印发《滕州市公共租赁住房保障 实施细则》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济技术开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

《滕州市公共租赁住房保障实施细则》已经19届市政府第72次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

滕州市人民政府
2026年6月26日

滕州市公共租赁住房保障实施细则

第一章 总 则

第一条 为进一步完善我市公共租赁住房保障制度，规范公共租赁住房管理，根据《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租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《枣庄市城市住房保障管理办法》（枣政发〔2025〕2号）等文件精神，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 市住房和城乡建设局是全市公共租赁住房保障主管部门，市住房建设事业发展中心（以下简称：市住建中心）具体负责全市公共租赁住房保障的组织实施和管理工作；市人民武装部负责提供现役军人情况；市民政局负责提供婚姻状况以及分散供养特困人员、最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、刚性支出困难家庭等情况；市农业农村局负责提供防止返贫监测对象信息；市财政局负责资金保障等情况；市公安局负责提供户籍登记、车辆登记等情况；市人力资源和社会保障局负责提供就业、缴纳社会保障费和领取社会保障待遇等情况；市卫生健康局负责提供达到49周岁以上的城市计划生育特殊家庭情况；市退役军人事务局负责提供优抚抚恤等情况；

市市场监督管理局负责提供企业生产经营等情况；市行政审批服务局负责提供企业和个体工商户的注册登记等情况；市税务局负责提供个体工商户的经营额和纳税情况、个人所得税申报缴纳等情况；枣庄市住房公积金管理中心滕州分中心负责提供个人住房公积金交纳等情况；市不动产登记中心负责提供房屋等不动产登记情况；市综合行政执法局负责相关部门移交的涉公共租赁住房保障违法行为的行政处罚工作。以上各部门在各自职责范围内负责公共租赁住房保障相关工作，同时建立信息共享机制。

第三条 本细则所称公共租赁住房保障是指住房租赁补贴和实物配租两种保障方式。我市公共租赁住房保障实行“租赁补贴为主、实物配租为辅”的保障方式，常态化受理住房租赁补贴申请，新建或腾退出的公共租赁住房，优先配租给住房租赁补贴保障家庭；如有剩余房源，市住建中心可根据剩余房源数量组织实物配租申请。

申请家庭只能在以上两种保障方式中选择其中一种，不能要求同时获得两种保障。

第四条 对符合公共租赁住房保障条件并享受抚恤定补优抚对象，租住公共租赁住房的，租金标准下浮 10%，享受住房租赁补贴的，住房租赁补贴标准上浮 10%。

第五条 已购买过经济适用住房、集资合作建房、房改房等政策性住房的，以及享受枣庄市引进人才购房补贴等政策的，不得申请公共租赁住房保障；正在承租企业自建保障性住

房以及正在享受枣庄市引进人才租房补贴等政策的，不得重复享受公共租赁住房保障。

第六条 为进一步提升我市公共租赁住房管理和服务效能，可立足现有条件，根据相关政策将适宜采用市场化运作的公共租赁住房运营管理服务事项，委托给专业化、社会化程度高的企业和机构负责实施，所需运营管理费用经住建、财政等部门核定后在现有保障性住房管理费中统筹考虑。市住建中心负责对运营机构进行量化考核，受委托运营机构以招投标方式确定。

第二章 保障对象和申请条件

第七条 公共租赁住房保障对象为中等偏下收入家庭和外来务工人员。

公共租赁住房保障以家庭为单位进行申请，分为主要申请人和共同申请人。一个家庭推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主要申请人，主要申请人的配偶、未满 30 周岁的未婚子女应当作为共同申请人。与主要申请人具有法定的赡养、扶养、抚养关系的其他家庭成员，可以作为共同申请人。

年满 30 周岁的未婚居民、离异或丧偶居民、年满 18 周岁的孤儿以及外来务工人员，按家庭对待。

第八条 申请条件

申请公共租赁住房保障应当同时符合下列条件：

（一）户籍条件

- 1.主要申请人为居民的，须具有滕州市常住户籍；
- 2.主要申请人为稳定就业的外来务工人员的，须在我市居住且已办理居住证，同时在我市按规定缴纳社会保险 1 年以上。

（二）经济状况条件

- 1.以我市统计部门公布的上年度城镇居民人均可支配收入为标准，申请家庭年人均可支配收入低于我市上年度城镇居民人均可支配收入的 80%。
- 2.主要申请人及共同申请人名下无机动车辆（不含普通二轮摩托、三轮摩托、农用三轮汽车）或机动车辆现值在 5 万元以下，车辆价值按申请人提出住房保障申请时的评估价认定。被车辆管理部门登记为达到报废标准公告牌证作废的机动车辆不作为限制条件。
- 3.主要申请人和共同申请人名下工商注册资金（含出资认缴额）总和不高于 20 万元（含 20 万元）。

（三）住房条件

在滕州市以家庭为单位无自有住房或人均住房建筑面积在 20 平方米以下（包括住宅和商业用房），且申请住房租赁补贴的自有住房建筑面积低于 60 平方米。

- 1.主要申请人和共同申请人的下列房产计入家庭自有住房，且合并计算面积：

- （1）承租的公有住房（含保障性住房）；

- (2) 自有住房;
- (3) 与他人共有的住房;
- (4) 原住房征收后实行产权置换未回迁的住房;
- (5) 离异人员凭法院判决书、裁定书、调解书或离婚协议认定产权归属的房产;
- (6) 已办理买卖合同登记备案手续, 以及已受赠或继承的房产;
- (7) 以其它合法方式取得的住房。

2. 自有住房人均建筑面积的计算

自有住房人均建筑面积 = 家庭住房的总建筑面积 ÷ 申请家庭的人口数。

(1) 征收补偿安置方式属于按房屋比例置换的, 按置换后的面积认定现有住房面积。

(2) 尚未取得不动产权证的住房, 以购房合同记载的建筑面积为准; 未办理不动产登记的自建住房, 以实测面积为准。

(3) 应当继承的房产, 未办理房产继承转移手续的, 按公证机构的继承公证书或者法院的调解书、裁定书、判决书认定的应继承的房产面积计算。

第三章 住房租赁补贴

第九条 申请家庭申请住房租赁补贴, 须在我市城市规划区范围内租赁房屋性质为住宅的住房, 实际居住后方能申请。

保障人口以申请家庭中实际在所租赁住房长期居住的人口为准，商品房合租的不保障。

第十条 申请及审核程序

（一）申请

线下申请的，主要申请人到户籍（居住证）所在地镇人民政府（街道办事处）提出申请，并携带主要申请人和共同申请人的以下相关要件的原件：

1.户口簿（居住证）、身份证。

2.婚姻状况证明：已婚的提交结婚证，离异的提交离婚证、离婚协议书或者法院的判决书、裁定书、调解书。

3.现居住和房产情况证明：申请住房租赁补贴的，提交房屋租赁合同及房屋合法权属证明。拥有私有房产的提交房屋产权证明（无房屋产权证明的提交宅基地证等建房手续）；应当继承的房产，未办理继承手续的，提交公证机构的继承公证书或者人民法院的调解书、裁定书、判决书；租住公有住房的，提交公房租赁证明；住房已征收安置的，提交征收补偿安置协议。

4.收入证明，主要申请人和共同申请人中年龄超过 18 周岁的，均需提供自申请之日起前 12 个月（不含当月）的收入证明：有工作单位的由工作单位出具，离退休人员由人社部门出具，无工作单位的可由个人承诺并签字按手印，满 18 周岁的学生由所在学校出具学生证明。

5.外来务工人员除提交以上 1-4 项要件外，还须提交社会

保险费缴交证明。

镇人民政府（街道办事处）验审申请人提交的以上相关手续及证明材料是否齐全，对手续齐全的发放《滕州市公共租赁住房保障申请表》（以下简称《申请表》）。

线上申请的可按照届时使用的公共租赁住房管理信息系统进行申请。

（二）受理和初审

镇人民政府（街道办事处）对申请人提交的相关申请材料予以核对，手续齐全的予以受理，不齐全的要求补正。镇人民政府（街道办事处）自受理之日起 15 个工作日内，依托枣庄市住房保障资格核查平台，对申请家庭的户籍、住房、车辆、收入及资产等情况进行审核，并对主要申请人和共同申请人的收入进行认定。家庭可支配收入通过申请家庭申报收入和核查系统核对报告的收入数据，按照“就高原则”认定收入。

经审核符合申请条件的，镇人民政府（街道办事处）组织工作人员对申请家庭租房情况和保障人口进行入户核查，申请家庭及有关单位和个人应当予以配合，如实提供有关情况。

对经初审符合条件的，由镇人民政府（街道办事处）在主要申请人户籍（居住证）所在地公示 5 个工作日。公示期满无异议或异议不成立的：线下申请的，由镇人民政府（街道办事处）工作人员将相关信息录入公共租赁住房管理信息系统并在系统中完成《入户核查表》上传、初审和提交工作，同时将初审意见、申请手续、《入户核查表》和入户核查视频资料一并

报送市住建中心；线上申请的，镇人民政府（街道办事处）通过公共租赁住房管理信息系统完成《入户核查表》上传、初审和提交工作，同时将《入户核查表》和入户核查视频资料一并报送市住建中心。

（三）复核和公示

市住建中心自收到镇人民政府（街道办事处）报送的相关材料之日起 15 个工作日内，依托枣庄市住房保障资格核查平台，对申请资料进行复核，如有必要，可现场核查。市住建中心对复核结果汇总后在市住建局网站等平台公示 10 日。公示期间有异议的，市住建中心应当会同镇人民政府（街道办事处）对相关情况进行查证。经审核公示合格的申请家庭登记为公共租赁住房保障对象，并在公共租赁住房管理信息系统完成相关操作。

第十一条 核准享受住房租赁补贴的申请家庭，主要申请人持本人身份证、房屋租赁证等相关材料到住房保障窗口签订住房租赁补贴协议。

第十二条 住房租赁补贴标准按照枣庄市住房城乡建设部门、财政部门等确定的标准执行。

住房租赁补贴保障面积为：保障家庭保障人口为 1 人的保障面积为 30 平方米，2 人的保障面积为 45 平方米，3 人及以上的保障面积为 60 平方米。保障家庭拥有自有住房的，住房租赁补贴保障面积扣减掉家庭自有住房面积后计算补贴额。

住房租赁补贴每季度核发一次，实际领取的住房租赁补贴

金额不得超过所承租住房租金。

第十三条 住房租赁补贴协议期限一般为 1-2 年，被保障家庭应在协议期限届满前 10 个工作日内到市住建中心办理续约申请。逾期未续签协议的，停止发放住房租赁补贴。

被保障家庭在享受住房租赁补贴期间，其家庭住址、婚姻、人口、收入及资产、住房和联系方式等情况发生变动的，应当自变动之日起 10 个工作日内向市住建中心如实申报，并提交新的家庭住址、婚姻证明、家庭人口、收入、资产及住房等情况的申报资料。

第十四条 被保障家庭有下列行为之一的，取消其住房租赁补贴保障资格：

（一）住房租赁补贴协议期满，不提出续约申请或未按规定提供手续的，或提出续约申请经审核不符合保障和续签条件的；

（二）协议期间，其家庭住址、婚姻、人口、收入、资产及住房等情况发生变动，不主动申报或者不如实申报的；

（三）协议期内获得其它形式政策性住房保障的。

第四章 公共租赁住房实物配租

第十五条 公共租赁住房实物配租实行综合评分排序的办法，综合考虑住房租赁补贴保障家庭的收入水平、住房困难程度、保障年限、享受优先保障政策等情况进行综合打分排序

（综合评分标准详见附件）。

第十六条 符合配租条件的申请家庭每户只能配租一套公共租赁住房。住房租赁补贴保障人口在 3 人以上（含 3 人）和单身带一名异性子女的家庭原则上配租二居室以上住房，其余家庭配租一居室住房。

已配租当期公共租赁住房，未在规定期限办理租赁手续的，取消其配租资格，两年内不得再次参加实物配租。

第十七条 申请家庭配租公共租赁住房后，主要申请人作为承租人与市住建中心或委托运营机构签订公共租赁住房租赁合同，并办理入住手续。公共租赁住房租赁合同期限为 3-5 年，租赁合同中应明确下列内容：

- （一）合同各方主体及相关情况；
- （二）房屋位置、面积、结构、附属设施及设备状况；
- （三）房屋用途和使用要求；
- （四）租赁期限；
- （五）租金标准和支付方式；
- （六）租赁保证金；
- （七）房屋维修责任、违约责任及争议解决办法。

第十八条 租赁合同到期，承租人申请续约的，应当在合同期限届满前 3 个月向市住建中心提出书面申请以备复核；承租期间承租人的家庭婚姻、人口、收入、资产及住房等情况发生变动的，应当自变动之日起 10 个工作日内向市住建中心如实申报，并提交婚姻证明、家庭人口、收入、资产及住房等情

况的申报资料，由市住建中心审核；承租人提前解除租赁合同的，应当提前 10 个工作日书面告知市住建中心，办理退房手续，腾退住房，并按照租赁合同约定交清相关费用。

第十九条 公共租赁住房租金

（一）租金标准由市价格主管部门会同市住房城乡建设部门、市财政部门根据相关规定，按照略低于同地段住房市场租金水平的原则评估确定，结合实际动态调整，经市政府批准后实施。

（二）低收入家庭中有城镇分散供养特困人员、城市低保人口的，按照租金标准 100%核减租金；其他低收入家庭按照租金标准的 50%核减租金；中等偏下收入家庭不予核减租金。承租家庭有自有住房的，自有住房面积对应公共租赁住房部分按市场价租金收取。

（三）无自有住房的承租家庭应交租金额按配租的公共租赁住房实际建筑面积计算。

有自有住房的承租家庭应缴纳租金额按以下办法计算：承租家庭自有住房面积对应公共租赁住房部分，按市场价租金收取，其余部分按相应的公共租赁住房租金标准收取。

（四）政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入国库，实行收支两条线管理，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护、管理等。

第二十条 承租人应按租赁合同约定的方式和时间缴纳

租金。逾期未缴纳租金的，按照《公共租赁住房租赁合同》的约定收取滞纳金。

第二十一条 为保证公共租赁住房租赁合同的正常履行，承租人应当缴纳租赁保证金，保证金由承租人按照 3 个月的租金标准缴纳（低于 500 元的按 500 元收取）。租赁合同期满或终止，承租人无违约责任的退还保证金本金。

租赁合同期满或终止后，承租人欠交房屋租金、水、电、气、物业服务等费用的，在承租人缴纳的保证金中扣缴，扣缴后的本金余额退还给承租人。承租人租赁的住房及内部设施损坏、遗失的，在承租人修复完毕验收合格或收取相应的赔偿金后，方可退还保证金本金。

第二十二条 承租人有下列情形之一的，应当腾退公共租赁住房：

（一）租赁合同期满，不提出续租申请或未按规定提供手续的，或提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（二）租赁期内，家庭婚姻、人口、收入、资产及住房等情况发生变动，不再符合公共租赁住房保障条件的；

（三）租赁期内获得其它形式政策性住房保障的；

（四）累计 6 个月以上拖欠租金的；

（五）无正当理由连续 6 个月以上闲置公共租赁住房的；

（六）转租、转借或擅自调换所承租公共租赁住房的；

（七）改变所承租公共租赁住房用途的；

（八）破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房，拒不恢复

原状的；

（九）在公共租赁住房内从事违法活动的。

承租人有本条第（一）、（二）、（三）款规定情形之一的，可为其安排不超过3个月的搬迁期，搬迁期内的租金按照市场价租金标准缴纳。搬迁期满不腾退公共租赁住房的，承租人确无其他住房的，可按照市场价格缴纳租金，直至收回所承租的公共租赁住房；承租人有其他住房或有本条第（四）、（五）、（六）、（七）、（八）、（九）款规定情形之一，在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，逾期不腾退公共租赁住房的，市住房和城乡建设局可以依法申请人民法院强制执行。

第五章 公共租赁住房的维修养护

第二十三条 公共租赁住房的维修养护主要包括房屋日常维修养护、腾退公共租赁住房翻新、大中小维修和共用部位、共用设备、共用设施日常维修养护、更换和改造等。

（一）共用部位：一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶，以及外墙、公共门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井、架空层及设备间等。

（二）共用设备：一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、变配电设备、给排水管线、室外供电线路、室外供热管路、室外燃气管线等。

（三）共用设施：一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

第二十四条 承租家庭作为公共租赁住房的使用人，下列项目的维修由承租家庭自行负责：

（一）房屋入户门、室内门窗（含玻璃和纱窗）、锁具等构件；

（二）分户水表后的地埋以上水管、水嘴、洗面盆、洗菜盆、坐便器及室内给排水设施；

（三）分户电表后的电线、插座、开关、灯具等供电照明设施；

（四）室内通讯、网络、有线电视等设施设备；

（五）室内的燃气表及燃气管线等燃气设施；

（六）分户热力表后的管道及供热设施；

（七）卫生间、厨房、灶台等室内铺装瓷砖；

（八）因租户自身原因造成的设施设备损坏或失灵；

（九）排水管道堵塞。

第二十五条 除第二十四条中规定由承租家庭自行负责维修的项目外，公共租赁住房及其他附属设施设备、共用部位、共用设备、共用设施，保修期内由开发建设单位负责维修，保修期满后由市住建中心或委托运营机构负责组织维修。

第二十六条 供水、供电、供暖、燃气等设施的维修由专营单位实施。

第二十七条 维修程序

（一）市住建中心通过政府采购选定维修施工单位。

（二）公共租赁住房日常维修，由承租家庭或物业服务企业向市住建中心或委托运营机构提出维修申请。市住建中心或委托运营机构受理申请后进行核实确认，对确需维修的项目组织维修。

腾退公共租赁住房翻新，由市住建中心或委托运营机构组织施工单位进行现场勘验，对确需维修的项目组织维修。

公共租赁住房应急维修的项目，市住建中心先行安排有工程资质的企业进行维修，并负责留存维修影像资料。

大型维修项目，由市住建中心或委托运营机构组织施工单位进行现场勘验，由施工单位维修。

（三）市住建中心或委托运营机构在维修过程中应做好记录，包括维修前后影像资料，维修内容文字记录。

（四）工程竣工后，由市财政局、市住建中心及委托运营机构、施工单位组成验收小组，按相关程序进行验收。验收合格后，市财政局委托评审机构对维修项目的工程价值进行审核，评审机构审核后出具维修项目的审核报告，财政部门根据审核报告拨付维修资金。

第六章 监督和管理

第二十八条 有关部门按照上级住房保障政策的要求和各自职能，加强对公共租赁住房保障工作的监督管理，确保公共租赁住房保障工作公正、公平、公开。

第二十九条 市住建中心和镇人民政府（街道办事处）应建立和完善公共租赁住房保障动态核查机制，对公共租赁住房保障家庭的资格实行动态管理。

第三十条 市住建中心应建立健全公共租赁住房档案管理制度，完善档案收集、保管、利用等工作。

第三十一条 申请人隐瞒家庭成员人口、婚姻、收入、资产和家庭住房等情况，或提供虚假材料申请公共租赁住房保障的，各受理、初审、复审、审核单位不予受理或终止审核，其行为记入住房保障信用档案，两年内不再受理其家庭的住房保障申请，同时计入人民银行和个人信用信息基础数据库及有关部门建立的诚信体系。

第三十二条 申请人通过隐瞒真实情况、欺骗、提供虚假资料等不正当手段，已经取得公共租赁住房保障资格但尚未发放租赁补贴或配租公共租赁住房的，取消其保障资格；已经配租公共租赁住房或已经领取住房租赁补贴的，责令其退出公共租赁住房或退回已享受的住房租赁补贴。拒不退出、退回的，可以依法向人民法院申请强制执行。同时市住房保障部门将以上违规行为记入住房保障信用档案，该家庭自处置完毕之日起

五年内不得再次申请住房保障，失信信息一并计入人民银行和个人信用信息基础数据库及有关部门建立的诚信体系。

第三十三条 承租人及共同申请人有第二十二条第（四）、（五）、（六）、（七）、（八）、（九）款规定情形之一的，市住房保障部门将其行为记入住房保障信用档案，该家庭自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请住房保障。

第三十四条 公共租赁住房保障家庭应充分配合住房保障部门的入户调查、核查工作，如实提供户口簿、身份证、婚姻状况证明、家庭经济状况等资料信息。拒不配合的，市住建中心取消其保障资格，两年内不再受理该家庭的住房保障申请。

第三十五条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、出售等经纪业务。

第三十六条 申请人对申请公共租赁住房保障工作中的行政行为不服，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。

第七章 附 则

第三十七条 本细则所称的公共租赁住房应急维修是指公共租赁住房出现直接影响承租人居住生活或影响居住人生命财产安全的情况时所进行的维修。一般包括屋面、外墙渗漏，电梯故障，消防设施故障，公共护栏（围）破损严重，楼体外立面有脱落危险等情况；本细则所称的公共租赁住房大型维修

是指对公共租赁住房小区内一些重要的、涉及范围较广的共用设备或设施进行的维修，且费用在 10 万元以上的维修项目。

第三十八条 我市行政辖区内由市政府投资建设的公共租赁住房实物配租适用于本细则，其它各类社会主体投资建设的公共租赁住房，可由投资主体参照本细则执行。

第三十九条 2025 年 4 月 1 日之前纳入公共租赁住房保障的家庭在后续保障资格复核时，住房限制政策按照原保障政策执行，即：在我市主城区内无自有住房，或有住房但人均住房建筑面积 20 平方米及以下。

第四十条 本细则自 2026 年 8 月 1 日起施行，有效期至 2031 年 7 月 31 日。

附件

滕州市公共租赁住房实物配租综合评分标准

一、按家庭收入计分（最高计 30 分）

- （一）最低生活保障家庭和分散供养特困人员计 30 分；
- （二）防止返贫监测对象、最低生活保障边缘家庭、刚性支出困难家庭计 20 分；
- （三）中等偏下收入家庭计 10 分。

二、按人均住房建筑面积计分（最高计 20 分）

$(1 - \text{家庭人均住房建筑面积} / 20) \times 20$

三、按取得住房租赁补贴保障年限计分（不设上限）

申请家庭最近一次纳入补贴保障时签订住房租赁补贴协议之日起计算，每满一年加 5 分，超过 6 个月不满 1 年的按 3 分计。

四、符合国家、省、市文件规定并经市政府相关部门认定的应予以优先配租的群体（计 50 分）

- （一）肢体一级或二级残疾人家庭，视力一级残疾人家庭；
- （二）夫妻一方达到 49 周岁以上的城市计划生育特殊家庭；
- （三）优抚对象、军转干部、革命烈士遗属以及现役军人家属；

（四）见义勇为家庭；

（五）县级以上劳动模范；

（六）70 岁以上孤寡老人家庭；

（七）分散供养特困人员；

（八）年满 18 周岁的孤儿；

（九）2021 年 5 月 31 日后符合法律法规规定生育三孩的居民家庭；

（十）国家、省、市文件规定并经市政府相关部门认定的其他应予以优先配租的群体。

本计分规则数值精确到小数点后两位数，对总分值相同的申请家庭，其顺序依据资格申请的先后顺序确定。