

福州市长乐区住房和城乡建设局

长建住宅〔2026〕1号

关于印发《福州市长乐区公共租赁住房房源调换操作规程》和《福州市长乐区公共租赁住房使用情况入户(巡查)走访操作规程》的通知

各有关单位:

《福州市长乐区公共租赁住房房源调换操作规程》和《福州市长乐区公共租赁住房使用情况入户(巡查)走访操作规程》已经区政府专题会议研究同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

- 附件: 1. 《福州市长乐区公共租赁住房房源调换操作规程》
2. 《福州市长乐区公共租赁住房使用情况入户(巡查)走访操作规程》

福州市长乐区住房和城乡建设局

2026年1月9日

附件 1:

福州市长乐区公共租赁住房房源调换工作规程

根据国家、省、市及我区公共租赁住房（以下简称“公租房”）相关政策规定，为进一步提高我区公租房使用效率，规范和完善房源调换工作机制，制定本工作规程。

一、工作原则

本《规程》适用于我区公租房保障家庭因自愿互换、家庭人口增加、特殊困难对象需要调整保障标准、调换保障房源的相关工作。相关工作遵循保障家庭自主自愿、主动申请，坚持公平、公正、公开原则。

二、申请条件及标准

(一) 申请公租房调换首先需同时满足以下基本条件:

1. 保障家庭经上年度资格复核仍符合保障条件的;
2. 保障家庭的公租房租赁合同仍在有效期内;
3. 保障家庭承租期间无故意欠缴租金、物业费、水电费等情形;
4. 保障家庭承租期间无转租、转借、无故空置满6个月等违规行为记录。

(二) 自愿互换: 两户保障家庭所承租的公租房户型标准相同，且有就近照料亲属(或被亲属照料)的，可申请互换公租房。

(三)人口增加：保障家庭因结婚、生育等导致保障人口增加的可申请调换配租房源。原承租单人型房源的多人家庭可申请调换家庭型房源。

(四)特殊困难：根据《关于印发〈长乐市公共租赁住房租赁管理实施细则（试行）〉的通知》（长建住宅〔2017〕2号）第十五条规定，特殊困难对象为：二级以上重度残疾人、年满70周岁、精神障碍、因疾病完全或部分丧失生活自理能力需要他人照顾以及永久性上下楼梯腿脚不便人员等。

三、申请与审核

实行分类申请和常态化受理制度，由公租房主申请人提出申请。

(一)自愿互换类型

应提交申请书、亲属关系证明材料、亲属租赁合同或相关材料向福州市长乐区住宅发展有限公司（以下简称“住宅公司”）申请互换房源。

(二)人口增加类型

若已在公租房资格年审时申报增加人口，除申请书外无需准备其他材料；若未在公租房资格年审时申报增加人口，应提交申请书、结婚证复印件或育有子女凭证（医院出具的出生医学证明或能证明父母子女关系的户口簿复印件）向住宅公司申请调换房源。

(三)特殊困难类型

特殊困难对象，需要调整配租房源的，应提交申请书、残疾证、医疗诊断或有权机构的鉴定证明等材料向住宅公司申请调换房源。

上述申请材料齐全的，由住宅公司收件受理后出具受理回执，并在10个工作日内完成审核。在开展上述审核工作过程中，住宅公司还应核实申请人申请前6个月承租公租房的水电使用情况、公租房系统内信息档案、入户走访、居住信用登记等相关信息，切实把好准入关。

四、房源调换的公示与登记

1. 经审核认定符合房源调换条件的申请人，住宅公司报送区住建局后，由区住建局按月通过政府门户网站，将脱敏处理后的申请人名单、申请受理时间进行公示，公示期5日，公示期满无异议或异议不成立的，由住宅公司予以登记调换资格。

2. 经审核认定不符合房源调换条件的，由住宅公司书面通知申请人并退还申请材料。

五、轮候与调换

存量公租房优先保障尚未配租家庭需求，余房用于对接申请调换房源家庭的需求。调换房源原则上提供申请人原居住公租房小区内的适宜房源，若原小区无适宜房源的，由住宅公司在其他公租房房源中统筹安排。

1. 建立调换房源申请人轮候库。轮候次序以申请月份（以申请受理回执单落款时间为准）确定，每月为一个批次；同月受理

的，未成年子女数量较多的优先；同月且未成年子女数量相同的，由住宅公司组织公开抽签，确定调换顺序。

2. 结合房源情况，适时、分批开展调换活动，并由住宅公司制定相关调换活动方案（含调换人名单、备选房源、调换流程等）并报送区住建局公示。

3. 已调换房源的申请人办理原承租公租房的退房手续，结清相关费用，并签订换房后的新租赁合同（租金标准按新换房源的租金标准执行）。

4. 新租赁合同自签定之日起生效，租赁期限与原合同剩余期限一致，其他费用按相关规定执行。

5. 放弃调换房源的申请人，即视为自愿弃权；待下一轮年审结束后仍符合届时保障条件的，方可重新申请调换房。放弃两次保障家庭，不得再申请调换房源。

6. 房源调换后未在规定时间内签订新租赁合同并交房入住的申请人，视为自愿弃权，其原选中的调换房源收回，该申请家庭5年内不得再申请调换房源。

六、工作要求

（一）诚信申报。调换房申请人应如实填写相关情况，提供真实有效的佐证材料。申请材料中属证明的提交原件，属证件、证书或合同的提交复印件并现场核查原件。申请人虚报、瞒报，提供虚假材料的，取消申请调换房源资格，5年内不得再申请调换房源。

(二)严格履职。申请受理、审核及调换全过程应主动公开，相关审核单位自觉接受监督，确保调换房源工作规范、公平、公正，坚决杜绝各类违规行为。

附件 2:

福州市长乐区公共租赁住房使用情况 入户(巡查)走访操作规程

一、入户(巡查)走访主体

由公共租赁住房（以下简称“公租房”）运营单位福州市长乐区住宅发展有限公司负责，各小区物业服务企业配合，或采取购买服务方式，完成全覆盖入户巡查，建立健全入户巡查台账机制，并将相关资料录入公租房信息系统。由区住房和城乡建设局负责公示入户巡查结果。

定向配租房源入户巡查由定向单位负责自查，由福州市长乐区住宅发展有限公司督促定向单位及时反馈巡查结果，并结合反馈情况抽查部分定向房源。

二、入户走访内容

走访内容包括核对承租对象身份信息，了解家庭成员变动情况和房屋使用情况，宣传公租房管理政策和房屋使用安全知识，提醒公租房承租对象安全规范使用公租房及所属配套设施、设备、物品，提醒承租对象不得违反公租房管理相关规定，不得有危及人身、财产和房屋安全的行为。

三、信用体系及入户走访频次

公租房运营单位负责组织入户走访工作，每半年1次，当年新增配租入住家庭，不再进行入户走访。建立信用体系，分为“居住信用良好”与“居住信用待定”两种类别，通过日常台账管理，居住信用待定的在整改后连续两年未出现负面清单行为，即可转为居住信用良好；居住信用良好的若出现负面行为，则需立即转入居住信用待定。居住信用良好的每年上半年入户一次，下半年无需入户，以《公租房居住“信用体系”记录单》(详见附件)作为入户结果上传公租房信息管理系统；居住信用待定的每年上半年入户一次，下半年入户一次。

居住信用良好需同时满足以下正面清单条件：

1. 既往租金缴交记录良好；
2. 积极配合资格复核、入户巡查工作；
3. 积极配合续签合同工作；
4. 对房屋无违规装修，无违建、擅自占用公共区域；
5. 无转租借及长期空置情形；
6. 未在公租房小区内从事违法犯罪活动；
7. 无破坏公共设施设备行为及其他违规行为。

出现以下负面清单情形之一的即认定为居住信用待定：

1. 过去2年内存在无理由超期欠租行为；
2. 未按时配合资格复核、入户巡查；
3. 未按通知要求及时续签公租房租赁合同；
4. 对房屋违规装修，违建、擅自占用公共区域；

5. 存在转租借及长期空置情形；
6. 在公租房小区内从事违法犯罪活动的；
7. 破坏公共设施设备行为及其他违规行为。

四、智慧安防门禁应用

已经安装使用智慧安防系统的小区，且具备掌握、获取承租对象租住动态的，经承租对象授权，可结合承租对象的通行数据和入户走访相结合方式，开展年度公租房使用情况走访，系统通行数据结果可作为入户走访记录，在公租房信息管理系统登记录入。

五、入户走访发现问题处置

发现承租家庭疑似存在违规使用公租房或转租、转借、长期无故空置公租房等行为，通过拍照、约谈当事人、邻里访问、人脸识别信息、调阅水电气使用情况等做好调查取证，敦促其限期整改。未配合整改或拒绝整改的，转区住房保障部门取消公租房保障资格（定向配租的转资格审批部门取消保障资格）。

公租房居住“信用体系”记录单

经审核，_____于_____年至今，在下列居住行为方面均符合居住信用良好正面清单条件。

1. 既往租金缴交记录良好；
2. 积极配合资格复核、入户巡查工作；
3. 积极配合续签合同工作；
4. 对房屋无违规装修，无违建、擅自占用公共区域；
5. 无转租借及长期空置情形；
6. 未在公租房小区内从事违法犯罪活动；
7. 无破坏公共设施设备行为及其他违规行为。

综上，认定该户为“居住信用良好”。