《青田县公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》政策解读

一、政策背景

根据中共浙江省委办公厅、浙江省人民政府办公厅印发的《关于建立健全基本公共服务标准体系的实施意见》和省委数字化改革的要求，为进一步明确住房保障领域关于公租房保障基本公共服务要求，提升我县住房保障领域基本公共服务质量，切实解决城镇居民中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员和搬迁进城农民等对象的住房问题，立足现行有关规章、政策和我县实际，制定本办法。

二、文件依据

根据《公共租赁住房管理办法》、《廉租住房保障办法》、《浙江省城镇廉租住房保障办法》、《关于全面推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行的实施意见》、《浙江省住房和城乡建设厅关于进一步规范公共租赁住房保障家庭经济状况核对工作的通知》、《浙江省住房和城乡建设厅关于印发<公租房保障基本公共服务导则>的通知》等。

三、主要内容

《青田县公共租赁住房管理办法》由总则、保障资金和房屋来源、准入管理、配给管理、配后管理、退出管理、监督管理和法律责任、附则等八部分内容组成。

第一部分为总则。明确公共租赁住房管理的目的依据、适用范围、定义原则、职责分工等方面内容。

第二部分为保障资金和房屋来源。明确公共租赁住房的房源筹集渠道、保障资金来源与分配、建设标准等方面内容。

第三部分为准入管理。明确公共租赁住房的保障对象、申请条件与证明材料、资格审核流程等方面内容。

第四部分为配给管理。明确公共租赁住房的保障实行方式、标准的动态管理模式、配租制度与合同签订等方面内容。

第五部分为配后管理。明确公共租赁住房保障对象所需的费用承担与征收配合工作、动态档案管理制度、房屋调换方法、房屋装修规定等方面内容。

第六部分为退出管理。明确公共租赁住房的动态监管定期审核保障家庭资格，合同期满后的退租与续签机制，承租人的违反合同行为细则等方面内容。

第七部分为监督管理和法律责任。明确公众举报投诉机制，对公租房使用的监督检查机制，依法追究因提供虚假证明材料的相关单位及个人责任机制等方面内容。

第八部分为附则。

四、新旧政策差异

1、差异1：依据文件调整。

旧管理办法：“根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《廉租住房保障办法》（建设部等九部委令第162号）和《浙江省住房和建设厅关于全面推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行的实施意见》（浙建保〔2014〕82号）等有关规定。”

新管理办法：“根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《廉租住房保障办法》（建设部等九部委令第162号）、《浙江省城镇廉租住房保障办法》（浙政令〔2010〕276号）、《浙江省住房和城乡建设厅关于印发<公租房保障基本公共服务导则>的通知》（浙建保发〔2023〕69号）等有关规定。”

2、差异2：保障对象调整。

旧管理办法：“面向符合规定条件的城镇居民低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在县城稳定就业的外来务工人员等对象出租的保障性住房。”

新管理办法：“租赁给符合条件的城镇居民中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员和搬迁进城农民等对象的保障性住房。”

3、差异3：建成区范围调整。

旧管理办法：“本县县城（鹤城、瓯南、油竹等街道）建成区（以下简称“县城”）范围内公共租赁住房的规划、建设、分配及相关管理活动，适用本办法。”

新管理办法：“青田县县城（鹤城、瓯南、油竹、三溪口街道）建成区（以下简称“县城”）范围内公共租赁住房的规划、建设、分配及相关管理活动，适用本办法。”

4、差异4：公租房建设标准调整。

旧管理办法：“新建公共租赁住房可以是成套住房，也可以是集体宿舍，户型以一、二居室小户型为主，多层单套建筑面积严格控制在60平方米以下，中高层、高层可以放宽10平方米。通过改建、购买、长期租赁等其他方式筹集的公共租赁住房房源，面积标准可适当放宽，但一般不超过80平方米。”

新管理办法：“新建的成套公租房单套建筑面积可以40m2到60m2为主，根据公租房保障对象的实际情况确定，其中高层、小高层原则上单套建筑面积不超过70m2；针对多孩家庭，可适当筹集户型面积较大的公租房房源。”

5、差异5：住房条件调整。

旧管理办法：“申请人及家庭保障成员在县城无自有住房且未承租公有住房，申请人直系亲属在县城不超过一处（套）自有房屋。”

新管理办法：“家庭成员在县城建成区范围内无自有住房、未承租直管公房，或现有的住房面积未超过公租房保障面积标准。”

6、差异6：外来务工证书条件调整。

旧管理办法：“申请人具有中级（含）以上专业技术资格，或高级（含）以上职业资格证书。”

新管理办法：“主申请人持有中级及以上专业技术职称，或三级（高级）及以上职业资格（技能等级）证书。”

7、差异7：浙江省居住证认定调整。

旧管理办法：“主申请人具有本县户籍，或持有《浙江省居住证》。”

新管理办法：“主申请人具有青田县（不含建成区范围）户籍，或持有青田县制发（含互认转换）的《浙江省居住证》。”

8、差异8：稳定就业的外来务工人员放宽至环卫工人和公交司机。

新管理办法：“（十九）7.主申请人在县城建成区范围内连续从事一线清扫清运工作满3年且所在单位为青田县城投市政园林维护有限公司或由其确定的服务单位的环卫工人，不受第1、2、3点条件限制（仅限货币补贴申请家庭）；8.主申请人在本县范围内连续从事一线公交工作满3年且所在单位为青田县公共交通有限公司或由其确定的服务单位的公交司机，不受第1、2、3点条件限制（仅限货币补贴申请家庭）。”

9、差异9：增加优先安排公租房实物配租保障对象。

旧管理办法：“低保户、孤寡老人、一至二级残疾人、老党员、老游击队员、老交通员、复员军人、带病回乡退伍军人、参战退役人员、参加核试验军队退役人员、烈士遗属、见义勇为伤残人员、英雄模范、劳动模范及其他急需救助的对象，可以随时向县住房保障中心提出公共租赁住房保障的书面申请，符合公共租赁住房保障条件的，应当优先安排公共租赁住房实物配租。现承租县直管公房的无房户，如需政策征收，或直管公房被鉴定为危房的，应当优先安排公共租赁住房实物配租。”

新管理办法：“1.城镇居民最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、分散供养的特困家庭等住房救助家庭；2.无赡养人的老人、由政府在福利机构供养成年的孤儿、一至二级残疾人、老党员、老游击队员、老交通员、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、复员军人、一至六级残疾军人及其配偶、参战退役人员、参加核试验军队退役人员、见义勇为人员家庭、英雄模范、市级及以上劳动模范、夫妻一方年满70周岁、二孩及以上等家庭；3.现承租县直管公房的无房户，如需政策征收，或直管公房被鉴定为危房的，符合公租房保障条件的。4.其他急需救助的家庭。”

10、差异10：对不符合承租条件的承租人腾退处理办法调整。

旧管理办法：“承租人不再符合公共租赁住房条件，自收到退房通知后，拒不退房的，公共租赁住房所有权人或其委托的运营单位可以根据签订的《公共租赁住房合同》约定，向供水、供电单位提出对该住房实施停水、停电申请，供水、供电单位应予以配合。”

新管理办法：“经审核不符合承租条件的，承租人应当在接到腾退通知之日起3个月内腾退公租房。因正当的理由无法按期退房的，可适当延长退房期限，延长期限不得超过3个月；购买新建商品房的，从购房合同约定的交付之日起开始计算；购买存量房等其他方式获得房产的，从房产交易登记之日起开始计算；其他情形的，从承租家庭条件变化之日起开始计算。按期腾退的，腾退期内租金按照原合同约定的标准缴纳；未按期腾退的，不享受腾退期租金优惠政策，其房屋占有使用费自前款规定的开始计算之日起按照市场价格缴纳。搬迁期满不腾退公租房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳房屋租金；承租人有房拒不腾退或者承租人确无其他住房且不按规定缴纳房屋租金的，公租房所有权人或其委托的运营管理机构可依法向人民法院提起诉讼。”

五、文件施行时间

本办法自正式发文30日后施行。

六、关键词解释

1、“（含互认转换）的《浙江省居住证》”：指凡持有《浙江省居住证》的新居民，符合合法稳定居住、就业与连续就读条件之一的，即可在青田县域范围内进行居住证互认转换。

2、“搬迁进城农民”：类型包括异地搬迁(含衔接乡村振兴异地搬迁、地质灾害避让搬迁、城乡建设用地增减挂钩项目搬迁)、其他政策搬迁、自主集聚等。

3、“二孩及以上等家庭”：“二孩家庭”是指，由符合政策的同一对夫妻（至少一方为青田县建成区范围户籍），2016年1月1日（含）以后生育二孩的家庭。即申请人双方应具有合法的夫妻关系，已共同生育（含合法收养）二个子女（现有子女数），其中第二个子女的出生或者收养日期应在2016年1月1日（含）以后，且该子女应为本县公租房保障家庭的保障人口。“三孩家庭”是指，符合“二孩家庭”的条件下，第三个子女的出生或收养日期应在2021年5月31日（含）以后的家庭，且该子女应为本县公租房保障家庭的保障人口。

七、解读机关及联系人、联系方式

解读机关：青田县住房和城乡建设局

联系人：王琦

联系方式：0578-6818719