青田县公共租赁住房管理办法

（征求意见稿）

一、总则

1. 为加强公共租赁住房管理，建立和完善住房保障体系，充分发挥住房保障制度的作用，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，结合本县实际，制定本办法。
2. 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。
3. 公共租赁住房（以下简称“公租房”）是指由政府主导投资、建设和管理，或由政府提供政策支持、其他各类主体投资筹集、纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，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。
4. 公租房管理应当坚持政府主导、社会参与，统筹房源、交互使用，梯度保障、统一管理的原则。
5. 县住房和城乡建设局（以下简称“县建设局”）是本县公共租赁住房管理的行政主管部门。县住房保障中心受县建设局委托（以下简称“县住保中心”）负责保障资格复核、租赁补贴计发、房源配租、房屋使用后续监管等相关工作。

县建设局定期会同财政等部门根据本县住房保障规划、财政承受能力以及城镇中低收入住房困难家庭人口数量、结构等因素，制定公租房保障面积、家庭经济条件、租赁补贴和租金标准，报县人民政府批准后予以公布。

财政、民政、自然资源、公安、人力社保、住房公积金、税务、经信、发改、大数据、市场监管、金融管理、农业农村、司法、教育、残联、交通、退役军人事务等有关部门以及县人民政府按照职责分工，负责公租房的有关工作。

1. 县建设局应当加强公租房管理信息系统建设，建立和完善公租房档案管理。

二、保障资金和房屋来源

1. 公租房规划应当综合统筹交通、就业、就学、就医等日常生活需求，合理安排区位布局。
2. 县建设局会同财政、自然资源等相关部门，根据住房保障规划，拟定县公租房年度建设计划，报县人民政府批准后实施。

公租房建设用地应纳入县土地利用年度计划和住房保障规划年度实施计划，在申报年度用地计划时单独列出，保证供应。

1. 公租房建设按规定减免城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金，建设、运营和社会捐赠的公租房，税收减免政策按照国家和省有关规定执行。

鼓励企业和其他机构投资建设公租房，并给予享受国家和省、市政府规定的优惠政策。

1. 公租房的房源筹集渠道，主要包括：

1.政府直接投资建设和收购的公租房；

2.政府在商品房开发项目中配建的公租房；

3.经济适用住房、拆迁安置房等按有关规定调剂转换的房屋；

4.改造的既有住宅；

5.各类企业等社会力量投资建设和收购的公租房；

6.社会捐赠及其他渠道筹集的公租房；

7.政府在市场上租赁的公租房。

1. 公租房的保障资金来源，主要包括：

1.中央和省财政安排的专项补助资金；

2.县财政预算安排的年度公租房建设资金和专项资金；

3.通过投融资等方式筹集的资金；

4.提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；

5.按市值不低于以招拍挂和协议方式出让国有土地使用权确定的总成交价款的2％安排的住房保障资金；

6.公租房租金收入；

7.社会捐赠及其他方式筹集的资金。

1. 公租房保障资金应当用于公租房建设、购置、管理、分配、维护、住房租赁补贴和物业服务费支出，不得挪用、截留、私分。公租房保障资金实行财政专户管理，分账核算、专款专用。
2. 政府投资和各类企业等社会力量投资建设和收购的公租房，建设标准应当以满足基本居住需求为原则，具体按浙江省保障性住房相关建设标准执行。

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。

三、准入管理

1. 本县县城公租房保障对象主要为城镇居民中等偏下及以下收入住房困难家庭（包括最低生活保障家庭、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、低收入家庭及中等偏下收入的住房困难家庭）、新就业无房职工、在县城稳定就业外来务工人员、搬迁进城农民和根据国家、省、市、上级有关部门等相关规定认定的其他专项保障对象。
2. 公租房的申请以家庭为基本申请单位。每个申请家庭原则上应当推举1名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，与申请人共同生活的其他家庭成员作为共同申请人。特殊情况下，申请人、共同申请人不具备完全民事行为能力的，由监护人代为申请。

家庭成员组成包括申请人、配偶、未成年子女、因就学或服兵役等原因迁出的成年子女及与申请人实际共同居住的其他法定抚养、赡养关系的人员。其他人员不得计入家庭成员作为保障。

家庭成员中的外地户籍、不在县城实际居住的人员不计入家庭保障人口，但其经济状况应纳入公租房保障审核范围；申请家庭中因就学、服兵役等原因将户口迁出县城建成区的，可计入家庭保障人口；

以下情形可作为单独家庭提出申请：

1.已婚的；

2.离异或丧偶后带子女共同生活的；

3.年满30周岁单身的；独立户籍的放宽至18周岁，其中孤儿、社会救助家庭或一至二级残疾不受年龄限制。

1. 城镇最低生活保障家庭、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申请公租房保障的，应当同时符合以下条件：

1.申请人为民政部门认定的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.申请人具有县城建成区范围户籍；

3.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；

4.县人民政府规定的其他条件。

1. 城镇低收入或中等偏下收入住房困难家庭申请公租房保障，应当同时符合以下条件：

1.申请人具有县城建成区范围户籍；

2.申请家庭年人均可支配收入不高于上年度我县城镇居民人均可支配收入，并满足我县公租房保障收入准入标准；

3.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；

4.申请家庭人均货币财产、机动车辆及在各类企业中投资情况（含出资认缴额）符合规定标准；

5.县人民政府规定的其他条件。

1. 新就业无房职工申请公租房保障的，应当同时符合以下条件：

1.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》；

2.申请人具有全日制大中专或本科及以上毕业证书，且毕业当月计算起未满7年；

3.申请人在县城建成区范围内的用人单位工作，劳动关系稳定，并签订1年以上手续完备的劳动合同或聘用合同，且在县城连续缴纳6个月（含）以上社会保险或住房公积金；

4.申请家庭年人均可支配收入不高于上年度我县城镇居民人均可支配收入，并满足我县公租房保障收入准入标准；

5.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.申请家庭人均货币财产、机动车辆及在各类企业中投资情况（含出资认缴额）符合规定标准；

7.县人民政府规定的其他条件。

1. 稳定就业的外来务工人员申请公租房保障，应当同时符合以下条件：

1.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》；

2.申请人在县城建成区范围内的用人单位工作，劳动关系稳定，并签订1年以上手续完备的劳动合同或聘用合同，且在县城连续缴纳6个月（含）以上社会保险或住房公积金；

3.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；

4.申请家庭年人均可支配收入不高于上年度我县城镇居民人均可支配收入，并满足我县公租房保障收入准入标准；

5.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.申请家庭人均货币财产、机动车辆及在各类企业中投资情况（含出资认缴额）符合规定标准；

7.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.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.县人民政府规定的其他条件。

1. 搬迁进城农民申请公租房保障，应当同时符合以下条件：

1.申请人须户籍迁移到县城建成区范围或申请人在县城建成区范围内企业（纳税地）工作，已与用人单位签订了1年以上劳动合同或个体工商户，且在本县连续缴纳社会保险或公积金6个月（含）以上；

2.申请家庭年人均可支配收入不高于上年度我县城镇居民人均可支配收入，并满足我县公租房保障收入准入标准；

3.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；

4.申请家庭人均货币财产、机动车辆及在各类企业中投资情况（含出资认缴额）符合规定标准；

5.县人民政府规定的其他条件。

1. 家庭成员在县城建成区范围内具有下列情形之一的，视同为自有住房：

1.名下登记有现房或购买期房（包括住宅和非住宅用房）；车库、贮藏室（地下室）等除外；

2.其他法定情形。

1. 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、搬迁进城农民可以通过浙江政务服务网、浙里办网上申请或向县住保中心提出书面申请。
2. 申请人申请公租房保障必须如实申报家庭户口、经济、住房等情况，并签署诚信申报承诺书及经济核查授权书。
3. 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申请公租房保障的，应提供以下材料：

1.公租房申请表；

2.申请人及共同申请人的身份证明、户籍证明、婚姻情况证明；

3.依法需提供的其他材料。

本县相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上2项数据，不能共享的由申请人提供。

1. 城镇居民低收入及中等偏下收入住房困难家庭申请公租房保障的，应提供以下材料：

1.公租房申请表；

2.申请人及共同申请人的身份证明、户籍证明、婚姻情况证明；

3.属无赡养人的老人、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（特指1954年10月31日之前入伍，后经批准从部队复员的人员）、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等特殊情况的，提供相应证明材料；

4.依法需提供的其他材料。

本县相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上2、3项数据，不能共享的由申请人提供。

1. 新就业无房职工申请公租房保障的，应提供以下材料：

1.公租房申请表；

2.申请人的身份证明、户籍证明或《浙江省居住证》、婚姻情况证明及共同申请人的身份证明；

3申请人的全日制大专或本科及以上毕业证书；

4.申请人与本县县城建成区范围内的用人单位签订的用工合同；

5.依法需提供的其他材料。

本县相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上2、3项数据，不能共享的由申请人提供。

1. 稳定就业的外来务工人员申请公租房保障的，应提供以下材料：

1.公租房申请表；

2.申请人的身份证明、户籍证明或《浙江省居住证》、婚姻情况证明及共同申请人的身份证明；

3.申请人的职称证书或职业资格（技能等级）证书；

4.申请人与本县县城建成区范围内的用人单位签订的用工合同；

5.依法需提供的其他材料。

本县相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上2、3项数据，不能共享的由申请人提供。

1. 搬迁进城农民申请公租房保障的，应提供以下材料：

1.公租房申请表；

2.申请人的身份证明、户籍证明或《浙江省居住证》、婚姻情况证明及共同申请人的身份证明；

3.申请人与本县县城建成区范围内的用人单位签订的用工合同，个体工商户需提供营业执照；

4.依法需提供的其他材料。

本县相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上2、3项数据，不能共享的由申请人提供。

1. 有关部门应当分别依照下列对应条件和程序，对公租房申请家庭保障资格予以审核：

1.受理。申请家庭提出公租房保障申请的，县住保中心应当自收到申请之日起5个工作日内，就申请人的基本材料进行审查。材料齐全的，予以受理；材料不齐全的，通知补交材料；不符合申请条件的，终止办理并告知申请人。

2.审核。县住保中心通过一体化智能化公共数据平台对申请家庭准入条件进行审核。出具家庭经济状况审核报告不超过15个工作日，其他相关部门从接收资料到出具相应的审核报告不超过5个工作日。县住保中心应当自收到审核报告之日起的3个工作日内进行复核。县住保中心可在信息核对同时通过实地调查、信函索证等方式，进一步调查核实公租房申请家庭经济状况，申请人及有关单位、组织和个人应当予以配合，如实提供有关情况。

3.公示。经复核不符合申请条件的，县住保中心应当告知申请人，并说明理由。经复核符合申请条件的，县住保中心应当在青田县人民政府门户网站予以公示，公示期为5个工作日。经公示有异议的，县住保中心应当根据异议内容会同相关部门予以核查。经公示无异议或者异议不成立的，县住保中心予以登记备案。

从申请受理后到保障资格确认完毕，不应超过30个工作日；情况复杂的，不应超过45个工作日。

四、配给管理

1. 公租房保障实行租赁补贴和实物配租相结合的方式。
2. 公租房租赁补贴，是指青田县人民政府向公租房保障对象发放货币补贴，由保障对象自行承租住房的保障方式。

公租房低收入及中等偏下收入申请家庭现有住房面积高于可享受保障面积标准70％（含）的，政府不再提供公租房实物配租，按照保障对象家庭现有住房面积与公租房保障面积标准的差额部分计发住房租赁补贴。

1. 公租房实物配租是指公租房所有权人或其委托的运营管理机构向保障对象提供公租房、签订租赁合同并按照政府规定或指导的公租房租金标准收取租金的保障方式。公租房申请家庭获取实物配租后，不再享受公租房保障内其他补助或补差。
2. 有下列情形之一的，优先安排公租房实物配租：

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。

1. 公共租赁住房保障面积标准、租赁补贴标准、租金标准实行动态管理，每两年调整一次，并向社会公布。当年未公布相关标准的按上一年标准实施。其中保障面积标准由县人民政府根据本县城镇家庭平均住房水平、财政承受能力及保障对象的人口数量、结构等因素，以户为单位确定；租赁补贴标准、租金标准由县人民政府根据本县城镇经济发展水平、市场租金、保障对象的经济承受能力等因素确定。

公租房实物配租实行差别化租金，根据保障对象类别不同、公租房居住条件不同，实施不同档次的租金标准。

1. 公租房配租实行公开配租制度。县住房保障中心根据登记申请对象的类型及房源情况通过现场抽签或电脑摇号等方式，确认配租对象及配租排序。配租对象按照配租排序选择公租房。

公租房房源不足的情况下实行轮候制度，轮候期一般不超过3年，3年内未轮候到公共租赁住房保障房源的，轮候资格失效。

1. 实物配租保障对像配租后，公租房所有权人或其委托的运营管理机构应当与保障对象签订公租房租赁合同。

公租房租赁合同期限一般不超过3年。

五、配后管理

1. 公租房保障对象应按租赁合同约定的支付方式按时缴纳租金，在租赁住房期间发生的水、电、燃气、公共能耗费等费用由公租房保障对象承担。
2. 公租房列入政府征收范围内的，产权单位、承租人应配合征收工作，依法按征收政策执行。
3. 县建设局应当建立健全公租房保障档案管理制度，完善纸质档案和电子档案的收集、管理及利用等工作，保证档案数据的完整、准确，并根据申请家庭享受住房保障变动情况，及时变更住房档案，实现公租房保障档案的动态管理。
4. 公租房小区可以聘请专业机构提供物业服务，其所需物业服务费由县财政承担。
5. 因就业、子女就学等原因需要调换公租房的，书面报经公租房所有权人或者其委托的运营单位同意，承租人之间可以互换所承租的公租房，并重新签订《公租房租赁合同》。
6. 承租人不得擅自装修所承租公租房。确需装修的，应当取得公租房所有权人或其委托的运营管理机构同意。

六、退出管理

1. 公租房保障实行动态管理。县住保中心联合相关部门定期对公租房保障家庭的住房、收入、财产等家庭状况信息进行审核。经审核符合保障条件的，给予继续保障；未按规定参加资格审查或审查不符合条件的，取消保障资格。
2. 公租房保障对象因家庭成员、住房、财产、收入等家庭状况发生变化的，应当及时向县住保中心报告。经审核后，符合保障条件的，继续享受实物配租或租赁补贴保障；不符合保障条件的，应及时办理退出手续或停止享受租赁补贴。
3. 合同期满后，公租房保障对象应主动退出公租房保障。需要继续保障的，应在合同期满三个月前向县住保中心提出申请。经审核符合条件的，可继续享受公租房保障并重新签订合同。
4. 承租人租住公租房实物配租合同期满不再续租的，应当在合同期满之日起15日内退房。租赁期内需要退房的，应当提前3个月向县住保中心提出申请。

承租人违反合同约定，县住保中心有权按照租赁合同的有关条款提前解除合同，并要求承租人承担相应的违约责任。违约责任在租赁合同中具体明确。

1. 公租房承租人有下列行为之一的，公租房所有权人或其委托的运营管理单位有权解除租赁合同、收回房屋、并记入公租房管理档案：

1.转借、转租或者擅自调换所承租公租房的；

2.改变所承租公租房用途的；

3.破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；

4.在公租房内从事违法活动的；

5.无正当理由连续6个月以上闲置公租房的；

6.已欺骗等不正当手段承租公租房的；

7.累计6个月以上拖欠租金的；

8.严重扰乱公租房居住秩序，影响他人居住，经多次责令后仍拒不改正的。

1. 承租人有本办法第四十七条规定情形之一的，县建设局可取消其公租房资格，并按以下方式处理：

1.将承租人相关违规行为计入公租房保障管理档案，并适时纳入青田县公共信用平台管理；

2.将承租人相关违规信息在公租房现场进行通报，或在有关媒体上曝光；

3.承租人属于国家工作人员的了，由县监察部门和单位主管部门按照有关规定予以处理；

4.自取消公租房资格之日起至实际退房之日止，租金按市场租金数额收取；

5.自取消公租房资格之日起5年内，不得再次申请公租房。

1. 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。

七、监督管理和法律责任

1. 任何单位和个人均有权对违反本办法规定的行为进行检举和投诉。

申请人对公租房保障审核结果、处理决定有异议的，可自收到书面通知之日起15日内向县建设局申诉。县建设局应当自收到申诉书之日起10日内作出复查决定。申请人对复查决定不服的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。

1. 县建设局应当加强对公租房使用的监督检查。

公租房所有权人或其委托的运营管理机构应当对承租人使用公租房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

1. 国家机关、企事业单位、社会团体、街道办事处、村民委员会以及其他社会组织和个人，为他人申请政府提供的公租房保障出具虚假证明材料的，依法依纪追究相关责任人的责任。

**八、附则**

1. 县城（鹤城、瓯南、油竹、三溪口等街道）建成区范围外的公租房规划、建设、分配、管理可参照本办法执行。
2. 本办法所规定的住房面积均指房屋建筑面积。
3. 本办法自正式发文30日后施行。原《青田县公共租赁住房管理办法》（青政办发〔2018〕83号）同时废止。