龙泉市公共租赁住房管理办法

（征求意见稿）

**第一章 总 则**

一、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《廉租住房保障办法》（建设部等九部委令第 162 号）、《公共租赁住房管理办法》（住建部令第 11 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，结合本市实际，制定本办法。

二、本市市区范围内公共租赁住房的规划、建设、分配管理，适用本办法。

三、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、新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员等对象的保障性住房。

四、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。

五、龙泉市住房和城乡建设局（以下简称“市建设局”）是本市公租房管理的行政主管部门。龙泉市住房保障服务中心（以下简称“市住保中心”）受委托承担保障资格复核、房源配租、租赁补贴计发等相关工作；市民政和人力社保局牵头相关单位负责审核申请人婚姻、低保、家庭收入等情况；市自然资源和规划局负责审核申请家庭不动产权登记情况；各街道办事处负责审核申请人家庭批地建房情况；市民政、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、农业农村等有关部门按照职责分工，负责公租房的有关工作。

市建设局会同相关部门研究制定全市公租房保障年度计划，统筹做好公租房建设和房源调配工作；制定市区公租房建设管理相关制度，公布公租房保障信息和执行标准，以及监督管理等综合性管理工作。

**第二章 保障资金和房屋来源**

六、市建设局会同发改、财政、自然资源等相关部门，根据住房保障规划，拟定市区公租房年度建设计划。

公租房建设用地应纳入市区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。

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。

七、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，具体由市建设局会同发改、财政、税务和自然资源等部门另行制定，报市人民政府批准后予以实施。

八、公租房的资金来源，主要包括：

（一）中央和省财政安排的专项补助资金；

（二）市财政预算安排的年度公租房建设资金和专项资金；

（三）通过投融资等方式筹集的资金；

（四）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；

（五）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；

（六）公租房租金收入；

（七）社会捐赠及其他方式筹集的资金。

九、公租房的房源筹集渠道，主要包括：

（一）政府直接投资建设和收购的公租房；

（二）政府在商品房开发项目中配建的公租房；

（三）拆迁安置房、经济适用房等按有关规定调剂转换的房屋；

（四）改造的既有住宅；

（五）腾退的直管公房；

（六）各类企业等社会力量投资建设的公租房；

（七）社会捐赠及其他渠道筹集的公租房；

（八）政府在市场上租赁的公租房。

十、政府投资的公租房资产处置收入，按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公租房贷款本息及公租房的维护、管理等。

十一、政府投资和各类企业等社会力量投资建设的公租房，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 40 ㎡到 60 ㎡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 70 ㎡；针对多孩家庭，可适当筹集户型面积较大的公租房房源。

十二、公租房建设实行属地管理和“谁投资、谁所有”原则。各类企业等社会力量投资建设的公租房，住宅部分应以批建项目整体确权，由不动产登记部门在不动产权证书上注明“公共租赁住房”字样，不得分割登记，除相关规定明确禁止外，可依法整体抵押、转让，转让后公租房性质不变。

**第三章 保障对象和准入管理**

十三、公租房保障对象主要为：城镇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）、新就业无房职工、在市区稳定就业外来务工人员和市政府根据国家、省有关规定认定的其他特定对象。

十四、公租房的申请以家庭为基本申请单位。家庭成员是指主申请人、配偶、未婚子女（离异人员的子女监护权归属以生效的离婚协议或司法文书为准）

与申请人实际共同居住的其他法定抚养、赡养关系（需提供证明材料）的人员是否列入申请家庭成员，由申请家庭自行确定。其他人员不计入申请家庭成员。

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。

未满35周岁的未婚人员不得单独申请（年满18周岁的孤儿、社会救助家庭或一至二级残疾、新就业人员、外来务工人员除外）。

十五、城镇居民中等偏下及以下收入住房困难家庭申请公租房保障的，应当同时符合以下条件：

（一）申请家庭至少有一人（不包括未成年子女）具有本市市区常住居民户口满五年（含）以上；

（二）申请家庭年人均可支配收入不高于上年度龙泉市

城镇常住居民人均可支配收入，并满足市区公租房保障收入准入标准；

（三）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符合规定标准；

（四）申请家庭在本市城区无自有住房、3年内无转让住房记录、现未承租公有住房，或现有的住房面积未超过同期公布的公租房保障面积标准；

（五）市政府根据有关规定认定的其他条件。

十六、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:

（一）申请人持有全日制大专或本科及以上毕业证书，且毕业当月计算起就业未满 5 年；

（二）申请人具有本市户籍或持有《浙江省居住证》；

（三）申请家庭年人均可支配收入不高于上年度龙泉市城镇常住居民人均可支配收入，并满足市区公租房保障收入准入标准；

（四）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符合规定标准；

（五）申请人与市区用人单位签订劳动（聘用）合同，且在市区连续缴纳6个月以上职工基本养老保险或住房公积金；

（六）申请人及申请家庭成员在本市区无房，3 年内无转让住房记录、现未承租公有住房；申请人父母及申请人配偶的父母在本市区人均住房面积低于同期公布的公租房保障面积标准；

（七）市政府根据有关规定认定的其他条件。

　　十七、稳定就业的外来务工人员申请公租房保障的，应当同时符合以下条件：

　　（一）申请人具有本市户籍或持有《浙江省居住证》；

　　（二）申请人与市区用人单位签订劳动（聘用）合同，且在市区连续缴纳6个月以上职工基本养老保险或住房公积金；

　　（三）申请人持有的职称或职业资格证书符合规定标准；

　　（四）申请家庭年人均可支配收入不高于上年度龙泉市城镇常住居民人均可支配收入，并满足市区公租房保障收入准入标准；

　　（五）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符合规定标准；

　　（六）申请家庭在龙泉市区无自有住房、3年内无转让住房记录、现未承租公有住房；

　　（七）市政府根据有关规定认定的其他条件。

　　十八、一线环卫工人申请公租房保障的，应当同时符合以下条件：

　　（一）申请人具有本市户籍或持有《浙江省居住证》；

　　（二）申请人连续从事一线道路清扫清运工作满3年，与用人单位签订一年以上劳动合同或聘用合同；

　　（三）申请家庭年人均可支配收入不高于上年度龙泉市城镇常住居民人均可支配收入，并满足市区公租房保障收入准入标准；

　　（四）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符合规定标准；

　　（五）申请家庭在龙泉市区无自有住房、3年内无转让住房记录、现未承租公有住房；

　　（六）市政府根据有关规定认定的其他条件。

十九、公交司机申请公租房保障的，应当同时符合以下条件：

（一）申请人具有本市户籍或持有《浙江省居住证》；

（二）申请人连续从事一线公交工作满3年，与用人单位签订一年以上劳动合同或聘用合同；

（三）申请家庭年人均可支配收入不高于上年度龙泉市城镇常住居民人均可支配收入，并满足市区公租房保障收入准入标准；

（四）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符合规定标准；

（五）申请家庭在龙泉市区无自有住房、3年内无转让住房记录、现未承租公有住房；

（六）市政府根据有关规定认定的其他条件。

二十、搬迁进城农民申请公租房保障的，应当同时符合以下条件:

（一）主申请人须户籍迁移到市区或主申请人在市区区域内企业工作，已与用人单位签订1年以上劳动合同或个体工商户；

（二）主申请人在市区连续缴纳6个月（含）以上社会保险或住房公积金；

（三）申请家庭年人均可支配收入不高于上年度龙泉市城镇常住居民人均可支配收入，并满足市区公租房保障收入准入标准；

（四）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符合规定标准；

（五）申请家庭在本市城区无自有住房、3年内无转让住房记录、现未承租公有住房，或现有的住房面积未超过同期公布的公租房保障面积标准；

（六）市政府根据有关规定认定的其他条件。

二十一、申请家庭在龙泉市城区范围内的下列房产面积应认定为申请家庭的住房建筑面积：

（一）现房或期房面积（包括住宅和非住宅用房）；

（二）申请之日前 3 年内，因离婚、析产、赠予、出售等转让的房产面积；

（三）本市市区范围内批地建房的房产面积；

（四）其他法定情形。

二十二、申请家庭具有下列情形之一的，不列入公租房保障范围：

（一）申请家庭成员中住房条件不符合申请公租房保障条件的；

（二）申请家庭成员中拥有15万元以上非营运车辆（以车辆购置税发票上的计税金额为准）或两辆以上汽车的，注销或过户车辆户籍的须满1周年（不包括旧车换新车后3个月内办理过户手续的）；

（三）申请家庭成员中在各类企业中投资（含出资认缴额）总和超过30万；

（四）申请家庭成员中正在享受公共租赁住房保障的；

（五）相关法律、法规规定不得申请的其他情况。

二十三、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可以通过浙江政务服务网、浙里办网上申请或向市住保中心提出书面申请。

二十四、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。

二十五、城镇居民中等偏下及以下收入住房困难家庭申请公租房保障的，应提供以下材料：

（一）公租房申请表；

（二）申请人及其共同申请人的身份证明、户籍证明、婚姻情况证明材料；

（三）需要提供的其他材料。

二十六、新就业无房职工申请公租房保障的，应提供以下材料：

（一）公租房申请表；

（二）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；

（三）申请人与市区所在单位签订的劳动（聘用）合同；

（四）申请人的全日制大专或本科及以上毕业证书；

（五）职工基本养老保险或住房公积金缴纳证明；

（六）需要提供的其他材料。

二十七、外来务工人员申请公租房保障的，应提供以下材料：

（一）公租房申请表；

（二）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；

（三）申请人的职称证书或职业资格证书；

（四）申请人与市区所在单位签订的劳动（聘用）合同；

（五）职工基本养老保险或住房公积金缴纳证明；

（六）需要提供的其他材料。

　　二十八、一线环卫工人申请公租房保障的，应提供以下材料：

（一）公租房申请表；

（二）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；

（三）申请人与用人单位签订的劳动（聘用）合同；

（四）需要提供的其他材料。

二十九、公交司机申请公租房保障的，应提供以下材料：

（一）公租房申请表；

（二）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；

（三）申请人与用人单位签订的劳动（聘用）合同；

（四）需要提供的其他材料。

三十、搬迁进城农民申请公租房保障的，应当同时符合以下条件:

（一）公租房申请表；

（二）申请人的身份证明、户籍证明、婚姻情况证明及共同申请人的身份证明；

（三）申请人与用人单位签订的劳动（聘用）合同或营业执行；

（四）需要提供的其他材料。

三十一、有关部门应当分别依照下列对应条件和程序，对公租房申请家庭予以审核：

（一）受理。申请家庭提出公租房保障申请的，市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核。材料齐全的，予以受理；材料不齐全的，通知补齐材料；不符合申请条件的，终止办理并告知申请人。

（二）审核。市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。市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。

（三）公示。经复核不符合申请条件的，市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，市住保中心应当在龙泉政府网站予以公示，公示期为 5 个工作日。经公示有异议的，市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，市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。

**第四章 配给管理**

三十二、公租房保障实行实物配租和租赁补贴相结合的方式。

三十三、公租房实物配租是指市政府向符合公租房保障条件的对象提供住房并按照规定标准收取租金。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。

三十四、公共租赁住房实行轮候制度。住房保障实施部门根据房源情况确定选房家庭数量。符合条件未列入选房范围的人员进行轮候，轮候期为两年，轮候期内根据房源情况按选房顺序依次配租。轮候期届满后轮候资格自动终止。轮候期内，已获得保障资格的家庭在轮候期间享受租赁补贴保障，自取得保障资格次月起发放租赁补贴。轮候期间，申请家庭人口、收入、住房等情况发生变化的，应当主动向市住房保障实施部门报告。

三十五、实行实物配租保障家庭，公租房所有权人或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。公租房租赁期限为3年。

新就业人员享受保障期限不得超过2个租期，即最长不得超过6年，保障期届满经审核符合中等偏下收入住房困难家庭条件的，可转为中等偏下收入住房困难家庭保障对象。

三十六、已取得公租房保障资格的家庭，有下列情形之一的，优先安排公租房实物配租：

（一）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；

（二）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、现役军人及其家属、退役军人、三属（烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）、见义勇为人员、英雄模范、市级及以上劳动模范、夫妻一方年满 70 周岁、二孩及以上家庭等；

（三）其他急需救助的家庭。

具备上述优先实物配租资格的家庭应提交相关证件材料，实物配租轮候顺序以登记时间排序。

三十七、符合公租房承租条件的申请家庭发生发下情况之一的，视同放弃保障资格，住房保障实施部门三年内不再受理弃权家庭公租房申请。

 （一）未在规定的时间、地点参加选房，且无正当理由的；

 （二）参加选房但拒绝选定住房或选定住房后拒绝在规定时间内签定租赁合同的；

 （三）签订租赁合同后未在3个月内实际入住的；

 （四）签订租赁合同后放弃租房的；

 （五）其他放弃配租资格的情况。

三十八、公租房租赁补贴是指市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。

三十九、实行租赁补贴保障家庭，市住保中心应与保障对象签订租赁补贴合同。

四十、公租房中等偏下及以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，政府一般不再提供公租房实物配租，按规定发给住房租赁补贴。每户每月租赁补贴不足 100 元的，按 100 元计发。

**第五章 配后管理**

四十一、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、燃气等费用由公租房保障对象承担。

　　四十二、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。

　　四十三、公租房所有权人或委托的运营管理机构应当负责公租房及其配套设施的维修养护，确保公租房的正常使用。

　　四十四、公租房所有权人或委托的运营管理机构不得改变公租房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

　　四十五、承租人在签订公租房租赁合同时应缴纳租赁保证金，缴纳额度原则上不超过中等偏下收入家庭二居室住房六个月租金总和，低保低收入家庭可适当进行减免。承租人退出公租房时，如出现因承租人造成的房屋或附属设施损失、欠租等情况，住房保障实施部门可相应扣除租赁保证金；如无违约行为，住房保障实施部门应在解除租赁合同后全额退不租赁保证金（不计利息）。

　　四十六、因就业、子女就学等原因需要调换公租房的，书面报经住房保障实施部门同意，承租人之间可以互换所承租的公租房，并重新签订公共租赁合同。

　　四十七、保障家庭中有75周岁以上老人或一至二级肢体残疾家庭成员的，可向住房保障实施部门提出房源调换申请，住房保障实施部门可根据房源情况进行统筹调配（原保障户型不变）。

　　四十八、公租房实行物业管理。独立选址建设的公租房由住房保障实施部门选聘物业公司进行管理，所需费用由市财政承租。住房保障实施部门可依据相关法律法规对公租房物业公司建立管理制度及考核机制。配建的公租房纳入对应住宅统一实施物业管理。

四十九、市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。

**第六章 退出管理**

五十、公租房保障实行动态管理。市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。

　　五十一、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，应当及时向市住房保障实施部门报告。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。

五十二、承租人有下列行为之一的，应当退回公租房：

（一）采取隐瞒事实、提供虚假资料、伪造证明材料等手段，骗租公租房保障的；

（二）转借、转租或者擅自调换所承租公租房的；

（三）改变所承租公租房用途的；

（四）破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；

（五）在公租房内从事违法活动的；

（六）无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房的；

（七）不再符合本办法规定的继续承租条件，未按要求及时办理退出手续的；

（八）存在违反公租房使用规定和合同约定其他行为的。

承租人拒不退回公租房的，市建设局应当责令其限期退回；承租人逾期不退回的，市建设局可以依法申请人民法院强制执行。房屋租金自前款规定行为发生之日起按照市场价格缴纳。

五十三、承租人累计 6 个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的公租房；拒不腾退的，公租房的所有权人或者委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公租房。

五十四、不符合承租条件的, 承租人应当在 3 个月内腾退公租房。因正当的理由无法按期退房的，经公租房所有权人或委托的运营管理机构同意后，可延长退房期限，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；购买存量房或赠与、继承等其他方式获得房产的，从取得不动产权登记之日起开始计算；其他情形的，从腾退通知书发放之日起开始计算。搬迁期3个月内租金按照合同约定的租金数额缴纳，超出期限按同区域同类住房市场租金计收。

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。

承租家庭违反公租房使用规定拒不改正或应退出保障拒不腾退公租房的，住房保障实施部门有权通知供水、供电部门暂停供水、供电，相关部门应予以实施。

**第七章 监督管理和法律责任**

五十五、有关单位和个人为他人申请公租房保障出具虚假证明材料的，依法追究相关责任人的责任

五十六、从事公租房保障工作的部门及其工作人员，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，侵害公租房保障合同双方当事人合法权益的，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；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

五十七、社会公众应对涉及公租房保障工作的政府相关职能部门在房源建设、准入审核、分配使用、后续管理等相关工作的违规行为进行监督举报，并对保障对象提供虚假材料骗租、违规使用公租房等违规行为进行监督举报。

五十八、违反本办法规定的行为，法律法规和规章已有法律责任规定的，从其规定。

**第八章 附则**

五十九、本办法所规定的住房面积均指房屋建筑面积。

六十、市政府规定的其他特定对象的准入条件、申请和资格审核流程另行制定。

六十一、本办法自正式发文30日后施行。原《龙泉市区公共租赁住房管理办法》（龙政办发〔2018〕35号）同时废止。