《关于修订〈龙泉市公共租赁住房管理办法〉（征求意见稿）》起草说明

为进一步加强公共租赁住房管理，建立和完善住房保障体系，结合我市公共租赁住房保障实际情况，特起草《关于修订〈龙泉市公共租赁住房管理办法〉（征求意见稿），起草说明如下：

一、起草背景

适应相关政策的需要。根据2023年6月16日省建设厅制定印发了《公租房保障基本公共服务导则（试行）》（以下简称《导则》）；2022年1月印发的《浙江省退役军人事务厅关于印送浙江省军人军属、退役军人和其他优抚对象基本优待目录清单的函》及2023年4月印发的《省建设厅进一步贯彻落实<关于支持推进“浙有善育”+工作的若干意见>的通知》等文件要求，为进一步提升我市住房保障领域基本公共服务要求，完善住房保障体系，结合我市实际，制定本办法。

二、文件依据

1. 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》、《省建设厅关于印发〈公租房保障基本公共服务导则〉的通知》（浙建保发〔2023〕69号）、《浙江省人民政府办公厅关于实施浙江省军人军属、退役军人和其他优抚对象基本优待目录清单的通知》（浙政办发〔2021〕79号）、《省建设厅进一步贯彻落实〈关

于支持推进“浙有善育”+工作的若干意见〉的通知》（浙建保函〔2023〕136号）等。

三、主要内容

《龙泉市公共租赁住房管理办法》（征求意见稿）由总则、保障资金和房屋来源、保障对象和准入管理、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。

第三部分为保障对象和准入管理。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、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、档案管理制度、房屋调换等方面内容。

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）、《住房和城乡建设部关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（浙建保〔2014〕82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：“面向符合保障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本市市区稳定就业的外来务工人员等住房困难对象。”

新管理办法：“面向符合保障条件的城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在本市市区稳定就业的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等住房困难对象。”

3、差异3：公租房建设标准调整。

旧管理办法：“公共租赁住房建设根据市区经济发展水平、群众生活水平、住房状况、家庭结构和人口等因素，按照保基本、可持续的要求，合理确定公共租赁住房建设规模和各种套型的比例。新建的公共租赁住房单套建筑面积原则上控制在60平方米以下（中高层、高层可放宽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，但不一般不超过80平方米。公共租赁住房向保障对象交付使用前，应按照省建设厅等部门发布的《公共租赁住房装饰装修基本要求》，为公共租赁住房提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。已装修的廉租住房调整为公共租赁住房的，其装修标准可不做调整。”

新管理办法：“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。”

4、差异4：住房条件调整。

旧管理办法：“已有住房是指申请家庭成员在不动产登记部门登记的房屋、房改部门登记的房改房和3周年内领取的货币补贴部分、征收部门登记的拆迁安置房（包括拆迁货币补偿的原有拆迁房屋、待安置房）、以及因赠与、继承、自建等方式获得的自有房屋。”

新管理办法：“申请家庭在本市城区无自有住房、3年内无转让住房记录、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。”

1. 差异5：工商投资额标准调整。

旧管理办法：申请家庭具有下列情形的，不列入公租房保障范围：“申请家庭成员中在工商登记注册额超过20万元的，或工商登记注册额超过20万元但注销工商登记及税务登记未满1周年的”。

新管理办法：申请家庭具有下列情形的，不列入公租房保障范围：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；

1. 差异6：外来务工证书条件调整。

旧管理办法：“申请人持有中级及以上职称或三级及以上职业资格证书。”

新管理办法：“申请人持有的职称或职业资格证书符合规定标准。”

7、差异7：增加环卫工人、公交司机、搬迁进城农民保障群体。

新管理办法：“一线环卫工作是指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的一线环卫工人；一线公交司机是指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的一线公交司机；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。”

8、差异8：增加优先安排公租房实物配租保障对象。

旧管理办法：“1.城市住房救助对象，即符合规定标准的住房困难的最低生活保障家庭、分散供养的特困人员和最低生活保障边缘家庭；2.享受国家定期抚恤补助的优抚对象、一级至二级残疾人、烈士遗属、伤残军人、见义勇为的伤残人员、英雄劳模、市级以上劳动模范、计划生育特殊困难家庭和家庭主要劳动力丧失的住房困难家庭。”

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.其他急需救助的家庭。”

9、差异9：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：“以实物配租方式保障的家庭经审查，符合条件的，可续签租赁合同；年审后，不符合条件的，住房保障实施部门依照有关规定和合同约定收回住房，退出确有困难的，经批准，可适当延长退房期限，延长期限不得超过6个月，在此期间的租金按同区域同类住房市场租金计收。保障家庭因购买预售房产须退出公共租赁住房的，退房期限可延长至其预售房产竣工交付后6个月（竣工交付时间参照商品房购买合同），但在此期间的租金按同区域同类住房市场租金计收。”

新管理办法：“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。”