

# 温州市人民政府办公室文件

温政办〔2023〕42号

## 温州市人民政府办公室关于印发 温州市区公共租赁住房保障管理办法的通知

各区人民政府，市各有关单位：

《温州市区公共租赁住房保障管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际遵照执行。

温州市人民政府办公室

2023年4月6日

（此件公开发布）

# 温州市区公共租赁住房保障管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范公共租赁住房（以下简称公租房）管理，完善公租房保障制度，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《公共租赁住房保障基本公共服务导则（试行）》（浙建〔2021〕12号）、《关于支持推进“浙有善育”工作的若干意见》（浙建〔2022〕7号）等文件规定，结合温州市区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于温州市区公租房保障和监督管理。

**第三条** 本办法所称公租房保障，是指政府向公租房保障对象提供实物配租或发放租赁补贴方式，为符合规定条件的城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭提供的住房保障。

租赁补贴是指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市场住房的保障方式。

实物配租是指由保障对象承租政府提供或者社会力量投资建设的公租房，并按照政府规定或指导的公租房租金标准缴纳租金的保障方式。

**第四条** 公租房保障应当遵循保障基本居住需要及政府主导、

社会参与，统筹规划、分步保障，规范管理、公平公开的原则。

**第五条** 市住建局为本市公租房保障牵头部门，负责指导和监督市区公租房保障工作，负责编制市区公租房保障发展规划和年度计划，制定并适时调整市区公租房保障的准入条件、保障面积标准和租赁补贴标准。

市发展改革委、市公安局、市民政局、市财政局、市人力社保局、市自然资源和规划局、市卫健委、市退役军人事务局、市市场监管局、市大数据发展管理局、市税务局、人行温州市中心支行、温州银保监分局、市总工会和市残联等有关部门，根据各自职责分工，做好公租房保障相关工作。

各区政府（功能区管委会）负责辖区内公租房保障的组织领导工作，负责制定本区域公租房保障实施细则、发展规划和年度计划。区住建局为本区公租房保障牵头部门，负责本区域公租房建设筹集、申请审核和日常管理等具体工作。各街道办事处（乡镇人民政府）负责公租房保障的申请受理和初审工作。

**第六条** 公租房保障的申请、受理、审核、变更、退出等纳入浙江省住房保障统一管理系统管理。市、区住建局应当根据管理需要不断完善住房保障统一管理系统。

## 第二章 房源与资金

**第七条** 公租房房源由政府提供政策支持，通过新建、改建、

配建、购买、调剂及市场租赁等方式筹集。主要包括：

（一）政府出资建设或者购买的住房；

（二）在普通商品住房开发和棚户区改造、城中村改造项目中配建的住房；

（三）调剂、市场租赁、社会捐赠的其他住房；

（四）开发区、各类园区及社会力量投资建设的公租房；

（五）其他途径筹集的住房。

**第八条** 公租房的规划、建设及装修标准应当符合国家和省有关规定。

**第九条** 公租房建设筹集应当坚持小户型、适用原则，提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，满足拎包入住的基本要求。成套的公租房单套建筑面积以 40 平方米到 60 平方米为主，根据公租房保障对象的实际情况确定，其中高层、小高层可按不超过 70 平方米控制，三孩家庭配租房源可按不超过 90 平方米控制。

**第十条** 公租房的建设、购买、租赁和运营等，相应享受国家、省规定的用地保障、税费减免、资金和信贷支持等优惠政策。

**第十一条** 公租房保障资金来源包括：

（一）中央、省财政专项补助资金；

（二）财政公共预算安排资金；

（三）按土地出让金净收益的 10%以上或者土地出让金总额的 2%以上提取的资金；

(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)出租、出售保障性住房及其配套用房和设施回收的资金;

(六)通过融资方式筹集的资金;

(七)社会捐赠、其他方式筹集的资金。

**第十二条** 公租房保障资金专项用于公租房房源建设筹集、发放租赁补贴、购买运营管理服务、房源维修维护和物业管理等相关费用。

财政、审计等部门应当依法对公租房保障资金使用情况进行监督。

### 第三章 准入管理

**第十三条** 申请公租房保障的家庭,应当确定1名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人,其配偶和未婚子女作为共同申请人。单身且年满35周岁的,可作为一个独立家庭申请。申请人不具备完全民事行为能力的,由其监护人代为申请。

**第十四条** 申请公租房保障的家庭,应当同时符合下列条件:

(一)申请人具有温州市区居民户籍;

(二)申请家庭在市区无住房或者人均住房建筑面积在18平方米以下(含),且5年内无转让住房记录;

(三)无住房家庭人均年收入低于市区上年度城镇居民人均可支配收入(含)或有住房家庭人均年收入低于市区上年度城镇居民人均可支配收入的80%(含);

(四)家庭成员名下无非营运机动车辆,或仅有1辆非营运机动车辆且机动车辆价格在12万元以下(以车辆购置税发票上计税金额为准);

(五)申请家庭在各类企业(市场主体)投资及再投资中认缴出资累计低于30万元;

(六)家庭人均货币财产低于市区上年度城镇居民人均可支配收入的2倍。

**第十五条** 公租房保障采用线上或线下申请方式。线上申请的,申请人可在浙江政务服务网或“浙里办”APP公租房申办事项中提交申请;线下申请的,申请人可向当地街道办事处(乡镇人民政府)行政服务窗口申请受理。

申请人应当按规定如实填写、提交相关申请材料,并签署家庭收入、住房和财产情况查询授权书。

**第十六条** 申请公租房保障家庭在温州市区住房核查范围:

- (一)私有住房;
- (二)承租的公有住房;
- (三)实行产权调换的征收(拆迁)待安置住房;
- (四)已签订商品房买卖合同并备案的期房;
- (五)子女(或父母)拥有的住房,计入其家庭住房核查范

围，人均住房建筑面积应当低于上年度统计部门公布的城镇居民人均住房建筑面积；

（六）住建部门可以认定的其他住房。

**第十七条** 申请家庭的收入和财产状况核对，依照国家和省、市有关规定执行。

**第十八条** 街道办事处（乡镇人民政府）应当自申请受理之日起4个工作日内对申请材料进行初审，并将初审意见和申请材料一并报送区住建局。区住建局应当自收到初审意见和申请材料之日起，18个工作日内完成对申请家庭住房、收入和财产状况的审核。

对经审核符合规定条件的申请家庭，由区住建局统一向社会公示，接受社会监督，公示期限为3个工作日。经公示无异议或者异议不成立的，由区住建局登记为公共租赁住房保障家庭。

对经审核不符合规定条件的申请家庭，区住建局应当以书面或电话、短信等形式告知申请人并说明理由。申请人对审核结果有异议的，应当在收到告知后3个工作日内向市住建局申请复核。市住建局应当会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

**第十九条** 公租房保障从申请受理到保障资格确认完毕，应不超过25个工作日；情况复杂的，应不超过40个工作日。

**第二十条** 对符合规定条件的分散供养的特困家庭、住房困难的低保和低保边缘家庭，依申请做到应保尽保。

## 第四章 实物配租

**第二十一条** 公租房保障实物配租实行轮候制，轮候期间按相应标准发放租赁补贴。

**第二十二条** 市、区住建局应根据房源数量和保障家庭需求，制定具体实物配租方案，明确配租条件及优先配租对象，报同级人民政府批准后公布实施。

**第二十三条** 以下家庭依法应当优先保障并依申请优先安排实物配租：

（一）现役军人军属、享受国家定期抚恤补助的退役军人、“三属”（烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）和其他优抚对象；

（二）见义勇为、英雄模范、市级以上劳动模范；

（三）分散供养特困、低保、低保边缘无房家庭，一级和二级残疾人无房家庭；

（四）三孩家庭、计划生育特殊困难家庭、主要劳动力丧失劳动能力的家庭；

（五）其他经认定优先的家庭。

**第二十四条** 公租房所有权人、区住建局或者其委托的运营单位应当与实物配租保障家庭签订租赁合同。租赁合同中应当明确合同编号、出租人信息、承租人和共同承租人信息、公租房信息（含地址、面积、装修、设施等情况）、租赁期限及用途、租



金押金及支付方式、租赁期间相关费用、房屋使用及修缮、房屋退出与验收、违约责任、争议解决方式等相关事项。租赁合同期限一般不超过 5 年。

**第二十五条** 公租房实物配租房源的租金标准，按照适当低于同类地段、相同品质普通商品住房市场平均租金的原则，结合保障家庭支付能力、建设与运营成本等因素，由市发改委会同住建、财政等部门分类制定并适时调整，报市人民政府批准后公布执行。

**第二十六条** 公租房承租人应当按照公租房租金标准按时缴纳租金，符合租金减免政策的，在保障面积标准内实行租金减免，超出保障面积标准的按公有住房租金标准缴纳；其他保障家庭承租公租房按照公有住房租金标准的 2 倍缴纳租金。

公租房实物配租家庭收入、住房和财产等情况发生变化但仍符合公租房保障条件的，应当相应调整保障方式、保障标准及租金标准。

**第二十七条** 公租房实物配租人均保障面积标准为 18 平方米。实物配租面积与保障面积标准存在差额的，差额部分不再给予租赁补贴。

## 第五章 租赁补贴

**第二十八条** 公租房租赁补贴标准，按照下列对象分类确定：

（一）分散供养特困、低保、低保边缘等家庭按照市场平均租金确定；

（二）其他保障家庭按照市场平均租金的 50%确定。

租赁补贴人均保障面积标准为 18 平方米，且按家庭保障面积不低于 45 平方米。符合公租房保障条件的三孩家庭选择租赁补贴保障的，未达到低收入家庭标准比照低收入家庭标准发放租赁补贴。

**第二十九条** 公租房租赁补贴金额按照保障面积标准乘以租赁补贴标准确定。已有住房且未达到保障面积标准的申请家庭，以保障面积标准与现住房面积的差额计算租赁补贴金额。

**第三十条** 区住建局应当与公租房租赁补贴保障家庭签订租赁补贴合同，合同应当明确合同编号、合同双方信息、补贴受益人、补贴标准及补贴金额核定、补贴发放及时间、资格年度复核（或动态核查）、违约责任及争议解决方式等相关事项。

## 第六章 监督管理

**第三十一条** 市、区住建局应当年度复核（或动态核查）公租房保障对象家庭人口、收入、住房、财产等家庭经济状况变化情况，并根据年度复核（或动态核查）结果作出继续、变更、停止保障的决定，并以书面或电话、短信等形式告知保障家庭。

经年度复核（或动态核查）不再符合公租房保障条件的，应

当及时办理公租房腾退手续或停止发放租赁补贴，退还违规领取的租赁补贴。公租房承租人应当自收到腾退通知之日起三个月内腾退；腾退期满不腾退公租房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公租房所有权人、区住建局或者其委托的运营单位可依法向人民法院提起诉讼，必要时向人民法院申请强制执行，腾退期间按市场租金价格缴纳租金。

**第三十二条** 承租人在租赁期内死亡，其共同申请人仍符合条件的，可向区住建局申请变更承租人，并重新签订租赁合同或租赁补贴合同，实物配租、租赁补贴期限按原合同剩余时间计算。

**第三十三条** 因就业、身体疾病等原因需要调换公租房实物配租房源的，经区住建局、公共租赁住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住房，并相应变更租赁合同。

**第三十四条** 公租房承租人有下列行为之一、且拒不整改的，应当按照租赁合同约定支付违约金，区住建局应当根据约定或者法定情形解除租赁合同，收回出租住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租公租房的；
- （二）改变所承租公租房用途的；
- （三）破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；
- （四）在公租房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续6个月以上闲置公租房的；

(六) 无正当理由累计 6 个月拒不缴纳租金的。

承租人在规定期限内拒不退回公租房的，公租房所有权人、区住建局或者其委托的运营单位可依法申请人民法院强制执行，期间租金按市场价格收缴。

## 第七章 法律责任

**第三十五条** 有关部门及其工作人员在公租房保障管理工作中不履行法律法规规章及本办法规定职责的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十六条** 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公租房保障的，所在街道不予受理，给予申请人警告，并记入公租房保障管理档案。

以欺骗等手段承租公租房实物配租或者取得租赁补贴的，由区住建局责令限期退出承租公租房，追回已发放的租赁补贴，依法予以处罚，并记入公租房保障管理档案；逾期不退回的，区住建局可依法申请人民法院强制执行。承租人自退回公租房或租赁补贴之日起 5 年内不得再次申请公租房保障。

**第三十七条** 承租人有本办法第三十四条第一款第 1 至 5 项行为的，记入公租房管理档案，并依法予以处罚。承租人自退回公租房之日起 5 年内不得再次申请公租房保障；造成损失的，依

法承担赔偿责任。

## 第八章 附 则

**第三十八条** 各区政府（功能区管委会）可根据本办法制定实施细则。

**第三十九条** 本办法自 2023 年 5 月 10 日起施行，有效期 5 年。有效期届满，根据实施情况依法评估修订。《温州市区公共租赁住房保障办法》（温州市人民政府令第 147 号）同时废止。

---

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

---

温州市人民政府办公室

2023年4月6日印发

---