

瑞安市人民政府办公室文件

瑞政办〔2023〕6号

瑞安市人民政府办公室 关于印发瑞安市公共租赁住房 保障办法的通知

各功能区管委会，各乡镇人民政府，各街道办事处，市政府直属各单位：

《瑞安市公共租赁住房保障办法》已经市政府第12次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

瑞安市人民政府办公室

2023年2月15日

（此件公开发布）

瑞安市公共租赁住房保障办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范我市公共租赁住房（以下简称“公租房”）管理，完善公租房保障制度，健全完善公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的城镇住房保障体系，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《浙江省住房和城乡建设厅关于支持推进“浙有善育”工作的若干意见》（浙建〔2022〕7号）、《温州市区公共租赁住房保障办法》（温政令〔2014〕147号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内公租房保障及其监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称公租房保障，是指政府通过租赁补贴或者实物配租的方式，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（具体保障范围划定将另行规定）和在本市新就业大学毕业生、稳定就业的新居民提供住房保障。

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 本办法的准入条件及实物配租和租赁补贴规定，适用于城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭。

在本市新就业大学毕业生及稳定就业的新居民申请公租房保障的，根据我市人才、新居民等有关政策文件执行。

第五条 公租房保障应当遵循保障基本居住需要以及政府主导、社会参与，统筹规划、分步保障，公平公开、规范管理的原则。

第六条 实行廉租住房和公租房并轨运行，统一房源筹集、统一申请受理、统一资金使用、统一运营管理。已建成和在建的廉租住房统一纳入公租房；廉租住房保障家庭统一纳入公租房保障对象；原用于廉租住房保障的资金，统一纳入公租房保障资金使用。

第七条 市住建局为我市公租房保障主管部门（以下简称“住房保障部门”），负责监督、指导和组织实施公租房保障工作；属地乡镇（街道）负责公租房保障的申请受理和初审等工作；公安部门负责核查申请家庭的户籍登记和车辆登记情况；税务部门负责核查申请家庭的个税缴纳情况；自然资源和规划部门负责核查申请家庭的不动产登记情况；综合行政执法部门负责公租房使用过程中存在违法违规等行为的查处工作；民政部门配合市住建

部门做好公租房保障申请家庭经济状况的核对工作；大数据管理部门负责协助相关单位将各自所掌握的申请家庭相关信息数据归集到市公共数据平台并提供使用。

发改、财政、监察、审计、统计、法院、教育、卫生健康、人力社保、市场监管、农业农村、新居民服务、金融工作服务、总工会、残联、退役军人事务、公积金管理等有关单位要按照职责分工，协同做好公租房保障工作。

公租房保障工作纳入市政府对相关单位和乡镇（街道）的年度考核，具体考核工作由住房保障部门组织实施。

第八条 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（以下简称“管理系统”）。住房保障部门应当利用管理系统，完善公租房档案管理，加强信用体系建设。住房保障部门通过省大救助信息系统开展经济状况核对，其他有关部门应当及时准确提供相关信息数据，为保障家庭的审核认定和核查提供依据。

第九条 住房保障部门应当会同发改、财政、民政等部门，根据我市经济社会发展水平、居民收入和住房状况以及财政收入状况等因素，编制公租房保障发展规划和年度计划，制定并适时调整公租房保障的准入条件、保障面积标准和租赁补贴标准。

第二章 资金保障

第十条 公租房保障资金来源包括：

- (一) 财政预算安排资金;
- (二) 通过融资方式筹集的资金;
- (三) 社会捐赠;
- (四) 其他方式筹集的资金。

第十一条 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、租金减免，以及政府投资的公租房的管理、房源维修维护、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 房源筹集

第十二条 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) 已建成和在建的廉租住房转为公租房;
- (三) 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;
- (四) 调剂、市场租赁、社会捐赠的其他住房;
- (五) 开发区、各类园区及社会力量投资建设的公租房;
- (六) 其他途径筹集的住房。

第十三条 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。

第十四条 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。

第十五条 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。

第四章 准入管理

第十六条 申请公租房保障的中等偏下及以下收入住房困难家庭，应当确定一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。单身未婚且男性年满30周岁/女性年满28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，由监护人代为申请。

经民政部门认定的低保家庭、低保边缘家庭、分散供养的特困家庭及其他相关部门认定的低收入家庭，可以将相关证书载明的其他家庭成员作为共同申请人。

第十七条 申请公租房保障的家庭，应当同时具备下列条件：

（一）申请人具有本市户籍；

（二）申请家庭在本市无住房或者人均住房建筑面积在18平方米以下（含），且三年内无转让住房记录。同时，主申请人的子女或父母在本市人均住房建筑面积应当低于本市上年度统计部门公布的城镇居民人均住房建筑面积；

(三) 无住房家庭人均年收入低于本市上年度城镇居民人均可支配收入(含), 有住房家庭人均年收入低于本市上年度城镇居民人均可支配收入的 80%(含);

(四) 申请家庭无非营运机动车辆或仅有 1 辆非营运机动车辆且价格在 12 万元以下(以机动车销售统一发票上计税金额为准);

申请家庭拥有 2 辆(含)以上非营运机动车辆(残疾人用于功能性补偿代步的机动车辆和普通二轮摩托车除外)的, 不得申请公租房保障;

(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) 申请家庭人均货币财产低于本市上年度城镇居民人均可支配收入的 2 倍;

(七) 依法应当具备的其他条件。

第十八条 申请公租房保障家庭在瑞安市范围内拥有的以下住房, 纳入其人均住房建筑面积的核定范围:

(一) 私有住房(包括按政府优惠政策购、建的住房、共有产权住房属于其所有的部分)。

(二) 承租的公有住房(包括国家直管公房和单位自管公房)。

(三) 征收(拆迁)的房屋:

1. 实行产权调换安置的, 按待安置住房建筑面积计算;
2. 实行货币补偿未满三年(含)的, 按货币补偿安置协议面

积计算；

3. 实行房票安置的，房票持有期间，按房票安置协议面积计算。

（四）被鉴定为 D 级危房，且已腾空的房屋，则该处被鉴定为 D 级危房部分的建筑面积不计入家庭住房核定面积范围，但需提供 D 级危房鉴定相关材料及属地乡镇（街道）的意见。待 D 级危房解危后，该处房屋建筑面积重新纳入家庭住房核定面积范围。

（五）已签订商品住房买卖合同并备案的期房。

（六）申请家庭拥有的非住宅，按专业评估机构出具的评估价格，折算成同地段住宅面积，计入家庭住房核定面积范围。

（七）其他可以认定的住房。

第十九条 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。

第二十条 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，申请人可向当地行政服务窗口或乡镇（街道）指定的受理窗口办理申请。

申请公租房保障，由申请人户籍所在乡镇（街道）负责受理。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、住房和财产情况等查询授权书。

乡镇（街道）应当自申请受理之日起 4 个工作日内完成初审工作，并提交初审结果和申请材料。

第二十一条 住房保障部门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。

第二十二条 对经审核符合规定条件的申请家庭，由住房保障部门在瑞安市人民政府网站公示 3 个工作日，接受社会监督。经公示无异议或者异议不成立的，由住房保障部门登记为公租房保障家庭。

第二十三条 对经审核不符合规定条件的申请家庭，住房保障部门应当以书面或电话、短信、瑞安市人民政府网站公布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 个工作日内向住房保障部门申请复核。住房保障部门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。其数据来源单位或相关职能部门应协助住房保障部门做好复核和解释工作。

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。

第二十四条 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。

低保家庭、低保边缘家庭、分散供养的特困家庭、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、现役军人军属、“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、一级和二级残疾人、见义勇为人员、英雄模范、市级以上劳动模范、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以及其他依法应当优先保障的家庭，依申请优先安排实物配租。

第五章 实物配租

第二十五条 中等偏下及以下收入住房困难家庭的公租房实物配租房源由政府统筹安排，并优先配租给本办法第二十四条第二款规定的保障家庭，多余房源可面向其他保障对象公开配租。住房保障部门应根据房源和保障家庭等实际情况，制定具体实物配租方案，明确配租条件及优先配租对象，报市政府批准后公布实施。

第二十六条 公租房保障实物配租实行轮候制，轮候期间按相应标准发给租赁补贴。

第二十七条 公租房所有权人、住房保障部门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。

第二十八条 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，由发改部门会同住

房保障、财政等部门分类制定并适时调整，报市政府批准后公布执行。

第二十九条 公租房承租人应当按照公租房租金标准按时缴纳租金。符合优先实物配租条件的保障家庭及其他符合租金减免政策的家庭承租公租房的，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的，按公有住房租金标准的 2 倍缴纳租金。

公租房保障家庭收入、住房和财产等情况发生变化但仍符合保障条件的，应当相应调整租金标准或补贴标准。

第三十条 中等偏下及以下收入住房困难家庭的实物配租人均保障面积标准为 18 平方米。实物配租面积与核准的保障面积存在差额的，差额部分不再给予租赁补贴。

第六章 租赁补贴

第三十一条 租赁补贴保障的家庭，由其自行或通过房地产经纪机构向市场承租住房，由住房保障部门与承租人签订《公共租赁住房租赁补贴协议》，并按季度向其发放租赁补贴。补贴协议应当明确协议编号、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。

第三十二条 中等偏下及以下收入住房困难家庭的租赁补贴标准，按照下列对象分类确定：

(1) 低保、低保边缘、分散供养特困等家庭按照市场平均租金确定；

(2) 其他保障家庭按照市场平均租金的 50% 确定。

公租房租赁补贴人均保障面积标准为 18 平方米，且按家庭保障不低于 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的比照低收入家庭标准发放租赁补贴。

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。

第七章 监督管理

第三十三条 公租房保障实行年度复核制度（结合动态核查），年度复核到期后三个月内仍未参加的，视为主动放弃并取消保障资格。保障家庭应主动向户籍所在地乡镇（街道）如实申报家庭人口、收入、财产、住房等情况，户籍所在地乡镇（街道）应当对申报情况进行审查，并将申报情况及审查结果报送住房保障部门，住房保障部门根据年度复核（或动态核查）结果和有关规定作出继续、变更、停止保障的决定，并以书面或电话、短信、瑞安市人民政府网站公布等形式告知保障家庭。

第三十四条 承租人在租赁期内死亡，其共同申请人仍符合条件的，可申请变更承租人，并重新签订租赁合同或租赁补贴协

议，实物配租、租赁补贴期限按原合同、协议剩余时间计算。

第三十五条 经年度复核（或动态核查）不再符合租赁补贴条件的，从核实的次月起停止发放租赁补贴，取消保障资格，退还违规领取的租赁补贴。保障家庭无正当理由不按规定参加年度复核的，租赁补贴自年度复核到期次月起暂停发放，年度复核到期后三个月内补交复核资料的，经审核仍符合保障条件的，补发相应的补贴。

第三十六条 公租房实物配租保障家庭，经年度复核（或动态核查）不再符合保障条件的，应当自收到腾退通知之日起3个月内腾退房源和办理相关手续，腾退期内租金按原标准缴纳。

腾退期满拒不腾退公租房的，承租人在超期居住期间及超期居住退房后5年（含）内不得再次申请公租房保障，其行为记入公租房保障管理档案。承租人有其他住房或确无其他住房但不按市场租金价格缴纳租金的，公租房所有权人、住房保障部门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，并依法追究承租人腾退期间的其他民事责任，情形严重的将移交公安机关追究相关刑事责任。

第三十七条 公租房承租人有下列行为之一的，住房保障部门应当根据合同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；

承租人在规定期限内拒不退回公租房的，公租房所有权人、住房保障部门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，期间租金按市场租金价格收缴。

第三十八条 公租房所有权人或者其委托的运营单位应当负责房屋的维修养护，确保房屋的正常使用。

第三十九条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公租房出租、转租、出售等经纪业务。

第四十条 住房保障部门应当会同有关部门，加强对公租房保障工作的监督检查，完善相关监督管理制度。

第四十一条 住房保障部门应当将公租房保障的准入、配租、补贴对象予以公布，接受社会监督。任何单位和个人有权对违反本办法和相关法律法规规章的行为进行举报、投诉。住房保障部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第八章 法律责任

第四十二条 有关部门及其工作人员在公租房保障管理工作中不履行或不正确履行法律法规规章及本办法规定职责造成影响的，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。

第四十三条 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，将不予受理申请，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，由住房保障部门责令限期退回承租公租房，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，住房保障部门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。承租人自退回公租房或退还租赁补贴之日起5年内不得再次申请公租房保障。如涉嫌违纪或违法的，报送有关部门严肃查处。

第四十四条 承租人有本办法第三十七条行为的，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。

第四十五条 房地产经纪机构及其经纪人员违反相关法律法规规章及本办法规定的，依法予以处罚。

第九章 附 则

第四十六条 住房保障部门可根据本办法制定实施细则。

第四十七条 本办法自2023年3月20日起施行，原《瑞安市人民政府办公室关于印发瑞安市市区公共租赁住房保障办法（试行）的通知》（瑞政办〔2016〕188号）、《瑞安市人民政府

办公室关于印发瑞安市区廉租住房保障办法的通知》（瑞政办〔2008〕144号）、《瑞安市人民政府办公室关于印发瑞安市区廉租住房申请实施细则的通知》（瑞政办〔2008〕146号）同时废止。今后上级颁发的法律、法规、政策与本办法不一致的，以上级颁布的法律、法规、政策规定为准。

第四十八条 本办法实施之前已获得公租房实物配租的家庭，自本办法实施之日起3年内，年度复核（或动态核查）时住房及企业认缴出资额等审核条件仍适用瑞政办〔2016〕188号文件。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市监委，
市人民法院，市人民检察院，各民主党派、人民团体、新闻单位。

瑞安市人民政府办公室

2023年2月15日印发
