

DZJD00-2024-0007

诸暨市人民政府令

第 60 号

《诸暨市公共租赁住房保障管理办法》已经市政府第 29 次常务会议审议通过，现予以发布，自 2024 年 6 月 1 日起施行。

市长 张昆仑

2024 年 4 月 29 日

诸暨市公共租赁住房保障管理办法

为进一步完善本市住房保障体系，更好地解决困难群众的住房问题，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）、《公租房保障基本公共服务导则》（浙建保发〔2023〕69号）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

一、适用范围及原则

本市建设、申请、分配、管理公共租赁住房，发放租赁补贴，实施公共租赁住房保障，适用本办法。

本办法所称公共租赁住房（以下简称“公租房”）是指由政府主导建设筹集或由政府提供政策支持、其他各类主体建设筹集，纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，面向符合条件的城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员出租的保障性生活。

公租房保障方式分为实物配租和租赁补贴两种，两种保障方式不得同时申请、同时保障。市建设局可结合保障家庭意向和公租房可配租房源、保障资金等因素，确定保障方式。在实物房源充足的情况下，申请家庭应申请实物保障。本办法所称实物配租是指市人民政府向符合公租房保障条件的家庭提供住房，与之签订租赁合同，并按照规定收取租金的保障方式。本办法所称租赁补贴是指市人民政府定期向符合公租房保障条件的家庭发放一定金额的行政给付行为，由其自行承租住房。

公租房管理坚持“政府主导、社会参与，公开公平、规范管理”的原则。

二、职责划分

市人民政府统筹全市公租房保障工作，对涉及全市公租房保障的重大事项进行决策、协调和监督。

市建设局负责研究制定本市保障性住房规划和相关政策、公租房房源筹集及保障资格审核，并指导各镇乡（街道）开展公租房保障相关工作。

各镇乡（街道）负责本辖区内城镇户籍、企事业单位登记地在本辖区内的公租房保障申请及信息变更受理、资格初审、核定农村批地建房和住宅情况等工作。

市财政局负责公租房保障相关的资金落实和划拨。

市自然资源和规划局负责提供申请家庭在本市的不动产登记信息。

市民政局负责提供申请家庭的丧葬、婚姻状况及低保、低保边缘、特困人员等信息和最低生活保障标准等工作。

市人力资源和社会保障局负责提供离退休人员的养老金信息、职工基本养老保险缴纳信息。

国家统计局诸暨调查队负责提供上一年度商品房销售总价、商品房销售总面积及上一年度城镇居民人均可支配收入等信息。

市统计局负责提供全市统计用区划代码和城乡划分代码等工作。

市大数据发展管理中心负责提供公租房申请家庭的户籍、婚

姻、房产、社保、车辆等数据共享的技术支撑。

公租房小区产权（运营）单位负责（落实）公租房的配租、日常运营管理、退租等工作。

市公安局、发改局、农业农村局、总工会、公积金中心等相关部门按照职责分工，协同做好公租房保障相关工作。

三、规划、建设与管理

（一）公租房规划

市建设局应按照保障性住房规划，合理制定公租房建设计划，经市人民政府批准后向社会公布。公租房房源可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持，由社会力量投资，通过新建、改建、收购、长期租赁等方式筹集。

公租房建设用地纳入土地利用年度计划，所需新增建设用地计划指标优先安排，单列下达，实行“应保尽保”。

（二）公租房建设

1. 新建的公租房可以集中建设，也可以在商品房开发项目中配建，项目用地情况纳入国有建设用地年度供应计划。政府投资建设、出资收购、销售的公租房按规定落实优惠政策。

2. 市建设局应在土地出让前，提供公租房建设相关指标，市自然资源和规划局应在建设项目用地出让合同中，明确配套建设的公租房总建筑面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准、建设时序、配建方式、交房时间及方式、产权管理、物业管理、违约责任等内容。配建的公租房原则上集中建设，与所在项

目的商品房统一规划、同步建设、同步配套和同步交付。建成的公租房按照本规范性文件，向符合公租房保障条件的家庭供应。

3. 公租房工程严格按国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序执行，工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。建设单位须在建筑物明显部位设置质量责任永久性铭牌，接受社会监督。

4. 公租房以满足基本居住需求为原则。新建的成套公租房单套建筑面积以 40 平方米到 60 平方米为主，高层、小高层原则上单套建筑面积不超过 70 平方米。针对多孩家庭，可适当筹集户型面积较大的公租房房源。

(三) 公租房管理

公租房按照《物业管理条例》的规定实施物业管理，并接受当地镇乡（街道）、社区管理。公租房产权（运营）单位按照相关要求支付、收取物业服务费。

四、准入管理

公租房保障以家庭为单位申请，申请家庭确定 1 名具备完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人，其他家庭成员作为共同申请人。主申请人、共同申请人均不具备完全民事行为能力的，可由其法定监护人代为申请办理并通过租赁补贴的方式予以保障。申请家庭的认定、离婚家庭子女的认定、经济和住房条件、申请家庭类别及申请条件等具体标准如下：

(一) 申请家庭的认定

1. 主申请人已婚的，配偶、未婚子女必须作为共同申请人按

一户家庭认定。主申请人及其配偶双方的父母、已婚子女同时符合公租房保障条件的，可作为共同申请人。

2. 主申请人离异、丧偶、年满 35 周岁（含）未婚的，可作为一户家庭认定。

3. 主申请人未婚且不满 35 周岁的，父母必须作为共同申请人按一户家庭认定（若父母亡故可作为一户家庭认定，若父母离异则父亲或母亲须作为共同申请人）；但主申请人为新就业无房职工的，主申请人可作为一户家庭认定。

（二）离婚家庭子女的认定

离婚家庭的子女按归属作为共同申请人，具体认定以法院判决书、离婚协议书和生效的司法文书、户籍（未注明监护权的以同一户籍内的父或母为归属）为依据。

（三）申请家庭经济、住房条件

公租房保障申请家庭应如实申报家庭经济状况（收入、财产等）和住房、家庭信息等内容，签署经济状况核查授权承诺书。申请公租房保障的经济、住房条件具体如下：

1. 家庭收入标准。家庭人均可支配收入标准按申请家庭类别及申请条件中规定的为准。收入审核主要依托公租房管理信息系统中的《浙江省家庭经济状况核对报告》，如遇报告共享数据不全等原因的，由申请家庭提供相关佐证材料。收入由社保最新月缴纳基数乘以 12 个月计算出年收入总和，或按实际发放的 12 个月养老金累计相加计算年收入总和。上一年度城镇居民人均可支配收入标准以国家统计局诸暨调查队发布的数据为准。

2. 家庭财产标准。对申请家庭的财产审核范围应包括银行存款、理财产品、债权、有价证券、企业投资、车辆、房产等，具体标准如下：

(1) 货币财产条件。银行存款、理财产品、债权、有价证券等均属于货币财产。申请家庭人均货币财产低于（不含）诸暨市人均公租房保障面积（18 平方米）乘以当地商品房销售均价的总额。商品房销售均价=上一年度商品房销售总价÷上一年度商品房销售总面积。上一年度商品房销售总价、销售总面积以国家统计局诸暨调查队发布的数据为准。

(2) 工商条件。申请家庭在各类企业中投资（含出资认缴额）总和在 30 万元以下（含）。

(3) 车辆条件。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机动车辆价格低于（不含）本市同期年最低生活保障标准的 10 倍（不含普通二轮摩托车、电动摩托车、残疾人代步车）。同期年最低生活保障标准以民政部门发布的数据为准。

车辆价格以车辆购置税发票上计税金额为准，二手车辆价值以二手车统一销售发票为准。申请家庭有下列情形的，不再作为车辆审核的限制条件：①车辆达到报废标准，公告牌证作废的；②车辆注销的；③车辆未年检，被强制报废的。

(4) 房产条件。申请家庭在诸暨市内的非住宅房产及诸暨市外的商品房纳入财产审核范围。

3. 家庭住房标准。

(1) 申请家庭在本市无住房，或在本市人均住房建筑面积在 18 平方米以下（含）。

(2) 以下住房应纳入申请家庭住房建筑面积核定范围：

一是申请家庭及同一户籍内直系亲属（父母、子女）在本市所有的住房。包括合法产权住房（含集体土地上的住房）、已签订商品房买卖合同并已备案的期房、虽无房（土地）登记记录但事实有房并查证属实的。申请家庭同一户籍内直系亲属（父母、子女），不管是否作为申请家庭主申请人、共同申请人，在本市的住房均纳入申请家庭住房建筑面积核定范围。

二是申请家庭在申请（受理）之日前 5 年内（含）转让的住房。申请家庭在本市因买卖、赠与、继承、析产以及法院、仲裁委员会作出的法律文书等原因转让 5 年内（含）的住房。5 年期限以不动产权证转移登记日期起算，如有法院裁判文书、仲裁委员会裁决书、法院调解书对房屋产权进行了变更，由上述文书作出之日起算。

三是其他规定：共有产权的住房建筑面积，按共有人所得份额计算；建筑面积未明确的，以有资质的房地产测绘部门出具的测绘成果报告为准。

(四) 申请家庭类别及申请条件

公租房保障的家庭分为四类：

1. 一类保障家庭（社会救助住房困难家庭）：

(1) 主申请人具有诸暨市城镇户籍满 3 年（含）以上；

(2) 申请家庭持有诸暨市民政局核发的有效期内的最低

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相关证件；

(3) 申请之日前 12 个月（不含当月）的家庭人均可支配收入低于（不含）诸暨市上一年度城镇常住居民人均可支配收入；

(4) 符合申请公租房保障的住房和经济条件。

2. 二类保障家庭（低收入住房困难家庭）：

(1) 主申请人具有诸暨市城镇户籍满 3 年（含）以上；

(2) 申请之日前 12 个月（不含当月）的家庭人均可支配收入低于诸暨市上年度城镇常住居民人均可支配收入的 60%（含）；

(3) 符合申请公租房保障的住房和经济条件。

3. 三类保障家庭（中等偏下收入住房困难家庭）：

(1) 主申请人具有诸暨市城镇户籍满 3 年（含）以上；

(2) 申请之日前 12 个月（不含当月）的家庭人均可支配收入在诸暨市上年度城镇常住居民人均可支配收入的 60%—100%（不含）之间；

(3) 符合申请公租房保障的住房和经济条件。

4. 四类保障家庭（新就业无房职工家庭和稳定就业的外来务工家庭）：

(1) 新就业无房职工家庭主申请人具有诸暨市城镇户籍；稳定就业的外来务工家庭主申请人持有诸暨市公安部门核发的有效期内的《浙江省居住证》；

(2) 新就业无房职工家庭主申请人目前须在诸暨市企事业单位缴纳职工基本养老保险或住房公积金；稳定就业的外来务工

家庭主申请人须在诸暨市企事业单位缴纳职工基本养老保险或住房公积金累计3年（含）以上，且目前处于在缴状态；

（3）新就业无房职工家庭主申请人须持有全日制大专及以上学历且毕业5年内，毕业满5年（含）后自动退出保障；稳定就业的外来务工家庭主申请人须持有全日制大专（含）以上学历或取得初级（含）以上职称；

（4）申请之日前12个月（不含当月）的家庭人均可支配收入低于（不含）诸暨市上年度城镇常住居民人均可支配收入；

（5）符合申请公租房保障的住房和经济条件。

（五）申请资料、方式及流程

1. 申请资料。申请家庭在申请公租房保障时须提供《诸暨市公租房保障申请表》、《家庭经济状况核查授权承诺书》、身份证、户口本、婚姻状况证明、房产、车辆相关材料以及其他须提供的资料。

2. 申请方式。

（1）网上申请。主申请人在浙江政务网或“浙里办”APP提交申请。

（2）线下申请。诸暨市城镇户籍家庭在户籍所在镇乡（街道）便民服务中心申请办理；稳定就业的外来务工家庭在工作单位登记所在镇乡（街道）便民服务中心申请办理。

3. 申请审核流程。

公租房保障申请从受理之日到保障资格确认完毕时限不超过 30 个工作日。遇有数据共享困难等复杂情况的，办理时限可延长至 45 个工作日。具体办理流程如下：

（1）受理、初审。镇乡（街道）便民服务中心对申请家庭材料齐全的予以受理并将资料录入公租房管理信息系统，3 个工作日内完成初审后将初审合格家庭的相关资料转送市建设局。材料不齐全的，一次性予以告知需要补正的资料。不符合条件的应当以电话、短信等方式通知主申请人并说明理由。

（2）审核。市建设局应当自收到初审意见和申请材料之日起，根据《浙江省家庭经济状况核对报告》等途径进行审核，符合公租房保障条件的家庭予以审核通过并统一向社会公示，公示期限为 5 日。公示无异议的家庭获得公租房保障资格，市建设局按规定对其实施实物配租或租赁补贴保障。不符合条件的应当以电话、短信等方式通知主申请人并说明理由。

4. 家庭信息变更流程。

（1）受理。镇乡（街道）便民服务中心对申请家庭变更材料齐全的予以受理并将资料录入公租房管理信息系统，3 个工作日内完成初审后将相关资料转送市建设局；材料不齐全的，一次性予以告知需要补正的资料。

（2）审核。市建设局应当根据变更材料进行审核，需补充材料或不符合条件的应当以电话、短信等方式通知主申请人并说明理由。

（六）申请家庭收入、财产相关规定

1. 申请公租房保障家庭的收入、货币财产、车辆等标准实行动态管理，由市建设局每年根据统计、民政等部门发布的数据向全社会公布，并自公布之日起执行。当年度收入、货币财产、车辆等标准未公布前，仍按照上一年度相关标准执行。

2. 原则上申请家庭的人口、户籍、婚姻、收入、财产等信息和公租房申请条件主要依托公租房管理信息系统中的《浙江省家庭经济状况核对报告》进行比对，部分信息无法共享或不全的由申请家庭提供相关佐证材料；遇有数据共享困难等复杂情况的，公安、民政、人力资源和社会保障、自然资源和规划、公积金中心、税务等职能部门应提供相关数据。

（七）以下家庭不得申请公租房保障

1. 已作为公租房申请家庭主申请人和共同申请人的，除符合作为单独一户家庭申请条件的；

2. 申请家庭已购经济适用住房，或经济适用住房上市交易后未满足5年的，该户家庭不得再次申请公租房保障；

3. 申请家庭已租赁直管公房、人才公寓的；

4. 法律、法规或政策规定的其他情形。

五、实物配租

（一）优先保障

申请实物配租的家庭获得公租房保障资格后，除符合优先保障条件的，其他家庭按受理先后顺序进行配租。在获得公租房保障资格后，以下申请家庭予以优先保障：

1. 经诸暨市民政局认定的低保、低保边缘、分散供养的特困家庭以及经诸暨市总工会认定的特困职工家庭;

2. 根据法律、法规或政策规定应当予以优先保障的其他情形。

(二) 租金及合同相关规定

1. 租金确定。公租房的租金以单套建筑面积计算,按照低于同地段住房市场租金水平的原则,由市建设局会同市发改局确定,报市人民政府批准后公布。对以下承租公租房保障的家庭实行租金减免,由产权(运营)单位在每年收取租金时按照标准予以减免,具体减免标准如下:

(1) 一类保障家庭即社会救助住房困难家庭租金全额减免;

(2) 本办法施行前申请公租房保障的家庭按原有政策计算减免金额;

(3) 根据法律、法规或政策规定应当予以减免的其他情形;

2. 合同约定。承租公租房应签订租赁合同,合同期限最长不超过2年。租赁合同应载明房屋的基本情况、租金标准、租金收取方式、租赁期限、合同解除、违约责任以及双方权利义务等。承租人应当按照租赁合同约定及时缴纳租金和租赁期间产生的水、电、燃气等其他费用,合法使用住房,产权(运营)管理单位在每年的12月25日前完成当年度租金收缴工作。

3. 调房管理。实物配租家庭在保障期间需要调换公租房实物配租房源的,在符合调房条件的情况下可向产权(运营)单位申请调房,产权(运营)单位按照《诸暨市公共租赁住房调房规定》

进行调房。

六、租赁补贴

(一) 补贴发放条件

获得公租房保障资格后，市建设局按规定发放租赁补贴。除符合公租房保障申请条件外，申请租赁补贴家庭应同时满足以下条件：

1. 在诸暨市范围内租赁有不动产登记证（房屋所有权证）的普通住宅；
2. 由租赁房屋所在地的村（社区）盖章的房屋租赁合同。

(二) 租赁补贴标准及计算方式

1. 新就业无房职工发放保障性租赁住房租赁补贴，租赁补贴的申请条件、补贴标准按照绍兴市相关标准执行。

2. 新就业无房职工以外其他家庭租赁补贴标准：月租赁补贴=保障面积×每平方米补贴标准（10元/平方米）×可支配收入补贴系数。公租房保障家庭月补贴金额低于300元的按300元发放。具体确定标准如下：

保障面积核定：保障面积=保障人口×18平方米。

保障人口核定：主申请人和共同申请人为公租房保障人口，具体计算方式如下：2人及以下家庭户按2人计算，3人及以上家庭户按3人计算。其他不作为申请人和共同申请人的家庭成员，不作为保障人口。

可支配收入补贴系数核定：一类保障家庭1.0，二类保障家庭0.8，三类保障家庭0.6，四类保障家庭中稳定就业的外来务

工人员为 0.6。

（三）租赁补贴发放

1. 新就业无房职工家庭：按月发放至主申请人。

2. 其他家庭：申请家庭按年申请租赁补贴，获得公租房保障资格后可发放一年租赁补贴，按季度发放至主申请人，一年到期后自动退出公租房保障。

七、后续管理

（一）有下列情形之一的，由产权（运营）单位收回房屋，并依法追究相关人员责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任：

1. 申请家庭擅自将承租的住房转让、转租、出借、调换的；
2. 累计拖欠租金 6 个月的；
3. 无正当理由连续空置住房 6 个月以上的；
4. 擅自对承租的住房进行装修和扩建、加建、改建、改变房屋结构或改变其使用性质的；
5. 故意损坏承租的住房及其附属设备的；
6. 在公租房内或公共部位存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品等危害公共安全物品，或在公共部位堆放杂物、改建、搭建等影响公共安全的行为，经运营管理机构警告后不及时整改的；
7. 其他违反法律、法规规定的情形。

（二）申请家庭虚报、瞒报情况或提供虚假证明材料申请、骗取租赁补贴或骗租公租房的，按照以下方式处理：

1. 取消申请家庭的保障资格，终止实物保障和租赁补贴发

放，追回已发放的租赁补贴及租金减免；

2. 自资格取消之日起 5 年内，主申请人及共同申请人不得申请公租房保障；

3. 对出具虚假证明的单位或个人，由市建设局提请上级主管部门或其他有权监管部门依法追究相关责任人员的责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

（三）申请家庭信息变更

公租房保障家庭的人口、户籍、婚姻、收入、住房、车辆、工商、财产、联系方式等信息发生变化的，应及时主动携带相关资料到原受理的镇乡（街道）窗口进行信息变更，未按期办理变更的，承担相应的违约责任。

（四）公租房保障资格复核

公租房保障家庭的保障资格至少每年开展一次复核，复核时间由市建设局根据工作实际确定，复核或日常发现不再符合公租房保障条件的，应按有关规定退出公租房实物保障，或停止发放货币补贴并追缴超发部分补贴。

（五）因不符合公租房保障条件或保障家庭主动退出等原因取消公租房保障资格的家庭，同步采取如下措施：

1. 租赁补贴保障家庭：停止发放租赁补贴。

2. 实物配租保障家庭：在作出资格取消决定之日起 30 日内结清有关费用并腾退公租房，逾期不腾退的，综合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等多种方式，提升退出管理效率。

因特殊情况暂时无法腾退的，由承租家庭申请经运营管理单

位同意后进入过渡期，过渡期从取消保障资格次年开始计算。过渡期内租金按如下标准执行：第一年按公租房基准价的 1.2 倍租金标准计租；第二年按公租房基准价的 1.5 倍租金标准计租；第三年按公租房基准价的 2.0 倍租金标准计租。满 3 年后仍无法腾退的，按照市场租金计收租金，市场租金由公租房运营单位根据第三方评估机构确定。公租房运营单位在当年度 12 月 25 日前完成对公租房市场租金的评估并抄告市建设局。

承租家庭不提出过渡申请的，必须按规定腾退公租房，承租家庭拒不退出公租房或不按规定缴交租金的，出租人可依法申请仲裁或向人民法院起诉。

(六)因不符合公租房保障条件或保障家庭主动退出等原因取消公租房保障资格的，重新申请公租房保障则按如下标准执行：

1. 申请家庭取消资格 1 年内不得申请公租房保障。
2. 经重新申请获得公租房保障资格的，实物配租家庭从获得保障资格次年开始按普通公租房标准计算租金，租赁补贴家庭按新申请公租房租赁补贴相关规定发放。

(七) 工作责任

1. 政府相关职能部门和镇乡（街道）、运营管理机构的工作人员在规划、计划、资格审核、房源筹集、配租和监督管理等工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，或者不按规定要求落实相关工作的，严格依纪依规追究其相关责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

2. 公租房产权（运营）单位有下列行为之一的，由市建设局责令限期改正，并移交有权部门依法依规予以处理：

- （1）向不符合本办法规定条件的家庭出租公租房的；
- （2）未履行公租房及其配套设施设备维修养护义务的；
- （3）擅自改变公租房的保障性质、用途，以及配套设施规划用途的。

八、附则

（一）本办法所称的“城镇户籍”以统计部门发布的全市统计用区划代码和城乡划分代码为依据，城乡分类代码第一位为1的，即认定为城镇户籍。本办法所称的“申请家庭”指申请公租房保障的主申请人和共同申请人。

（二）本办法施行前申请公租房保障的家庭，公租房保障资格复核时家庭收入标准、家庭财产标准以及后续管理按本办法执行，其他条件按原有政策执行，原政策执行时间最长不得超过5年。按原有政策执行的保障家庭，在本办法施行后因不符合保障条件、主动申请退出等原因取消公租房保障资格的，重新申请则按本办法执行。本办法施行前申请公租房保障但尚未实物配租的家庭，可在本办法施行后6个月内重新选择保障方式。

（三）本办法自2024年6月1日起施行。原《诸暨市公共租赁住房管理办法》（诸暨市人民政府令第46号）、《诸暨市人民政府关于修改〈诸暨市公共租赁住房管理办法〉的决定》（诸暨市人民政府令第49号）、《诸暨市人民政府关于修改〈诸暨市公共租赁住房管理办法〉的决定》（诸暨市人民政府令第

52号)同时废止。

主送：各乡镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门，市属各企事业单位。

分送：市委各部门，市纪委，市人大，市政协，市人武部，市法院，市检察院，市级各群团。

诸暨市人民政府办公室

2024年4月29日印发
