

庆元县人民政府办公室文件

庆政办发〔2022〕54号

庆元县人民政府办公室关于 印发庆元县公共租赁住房管理办法的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

《庆元县公共租赁住房管理办法》已经庆元县第十七届人民政府第11次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

庆元县人民政府办公室

2022年11月18日

（此件公开发布）

庆元县公共租赁住房管理办法

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《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部自然资源部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进一步规范公共租赁住房保障家庭经济状况核对工作的通知》（浙建〔2021〕6号）、《浙江省住房和城乡建设厅关于印发公共租赁住房保障基本公共服务导则（试行）的通知》（浙建〔2021〕12号）等有关规定，经县政府同意，结合庆元县实际，特制定本办法。

一、总则

（一）庆元县濠洲街道、松源街道、屏都街道3个街道所在城市规划区（以下简称“城区”）范围内的公共租赁住房的规划、建设、分配及相关管理活动，适用本办法。

（二）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，面向符合条件的城镇居民中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城区稳定就业的外来务工人员等对象出租的保障性生活。庆元县城区实行廉租住房、公租房和直管公房三房并轨运行，并轨后统称为公租房。

(三)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。

(四)县住房和城乡建设局(以下简称“县住建局”)是城区公租房管理的行政主管部门。县住房保障中心(以下简称“县住保中心”)具体负责保障资格复核、租赁补贴计发、房源配租、房屋使用后续监管等相关工作。

县住建局定期会同县发改局、县财政局等部门根据城区住房保障规划、财政承受能力以及城市中低收入住房困难家庭人口数量、结构等因素,制定公租房保障面积、家庭经济条件、租赁补贴和租金标准,报庆元县人民政府批准后予以公布。

县发改局、县公安局、县民政局、县财政局、县人力资源和社会保障局、县自然资源和规划局、县退役军人事务局、县市场监督管理局、县住房公积金管理中心、县残联、国家税务总局庆元县税务局、县人民法院等有关部门按照职责分工,负责公租房保障的有关工作。

(五)县住建局应当加强公租房管理信息系统建设,建立和完善公租房档案管理。

二、保障资金和房屋来源

(一)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。

(二)县住建局会同县发改局、财政局、自然资源和规划局等相关部门,根据住房保障规划,拟定城区公租房年度建设

计划。

公租房建设用地应纳入城区土地利用年度计划和住房保障规划年度实施计划，在申报年度国有建设用地供应计划时单独列出。

（三）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、县人民政府规定的优惠政策。具体由县住建局会同县发改局、县财政局、县自然资源和规划局、国家税务总局庆元县税务局等部门另行制定，报庆元县人民政府批准后予以实施。

（四）公租房的房源筹集渠道，主要包括：

1. 政府直接投资建设和收购的公租房；
2. 政府在商品房开发项目中配建的公租房；
3. 拆迁安置房等按有关规定调剂转换的房屋；
4. 改造的既有住宅；
5. 腾退的直管公房；
6. 各类企业等社会力量投资建设的公租房；
7. 社会捐赠及其他渠道筹集的公租房；
8. 政府在市场上租赁的公租房。

（五）公租房的资金来源，主要包括：

1. 中央和省财政安排的专项补助资金；

2. 县财政预算安排的年度公租房建设资金和专项资金;
3. 通过投融资等方式筹集的资金;
4. 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;
5. 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;
6. 公租房租金收入;
7. 社会捐赠及其他方式筹集的资金。

(六) 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。

(七) 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《浙江省保障性住房建设标准》DB33/T1101-2014R 执行。

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, 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, 购买的社会房源可按不超过 80 平方米控制。

(八) 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, 不得分割登记, 但可以依法整体抵押、转让,

转让后公租房性质不变。

三、准入管理

(一) 城区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、新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员，以及庆元县人民政府根据有关规定认定的其他特定对象。

城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭包括城镇最低生活保障家庭、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，城镇低收入住房困难家庭及城镇中等偏下收入住房困难家庭。

(二) 公租房的申请以家庭为基本申请单位。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且符合户籍要求的家庭成员作为主申请人，共同居住的其他家庭成员为共同申请人。特殊情况下，申请人不具备完全民事行为能力的，由监护人代为申请。

本办法所称的家庭成员，是指主申请人、配偶、子女、父母及其他具有法定扶养、赡养、抚养关系的人员。配偶和未成年子女须作为共同申请人，其他家庭成员须在同一户籍内。

(三) 城镇最低生活保障家庭、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申请公租房保障的，应当同时符合以下条件：

1. 主申请人为民政部门认定的城镇最低生活保障家庭、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. 主申请人具有城区常住城镇居民户籍且实际居住满 5 年（含）以上；

3. 家庭成员在城区无自有住房、5 年内无转让住房记录、未承租公有住房，或现有的住房面积未超过庆元县人民政府同期公布的公租房保障面积标准；

4. 庆元县人民政府根据有关规定认定的其他条件。

（四）城镇低收入住房困难家庭或城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公租房保障，应当同时符合以下条件：

1. 主申请人具有城区常住城镇居民户口且实际居住满 5 年（含）以上。

家庭成员中的外地户口、不在城区实际居住的居民户口不计入家庭保障人口，但其经济收入和住房情况应纳入公租房保障审查范围。

家庭成员中因就学、服兵役等原因将户口迁出城区的，可计入家庭保障人口。

同一户籍内的子女已婚、离异或丧偶后带子女共同生活、年满 35 周岁仍单身的，可作为单独家庭提出申请。

独立户籍的单身居民申请公租房的须年满 35 周岁，其中孤儿可放宽至 18 周岁，一至二级残疾不受年龄限制；

2. 申请家庭年人均可支配收入低于上年度城镇家庭人均可支配收入，并满足城区公租房保障收入准入标准；

3. 家庭成员在城区无自有住房、5 年内无转让住房记录、

未承租公有住房，或现有的住房面积未超过庆元县人民政府同期公布的公租房保障面积标准；

4. 申请家庭人均货币财产、机动车辆及市场主体中的累计出资额符合规定标准；

5. 庆元县人民政府根据有关规定认定的其他条件。

（五）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：

1. 主申请人持有全日制大专或本科及以上学历毕业证书，且毕业当月计算起就业未满5年；

2. 主申请人具有庆元县户籍或持有庆元县公安局出具的《浙江省居住证确认单》；

3. 申请家庭年人均可支配收入低于上年度城镇家庭年人均可支配收入，并满足城区公租房保障收入准入标准；

4. 申请家庭人均货币财产、机动车辆及市场主体中的累计出资额符合规定标准；

5. 主申请人与用人单位签订1年及以上劳动（聘用）合同或在城区自主创业，且已在城区缴纳社会保险或公积金；

6. 家庭成员在城区无自有住房、5年内无转让住房记录、未承租公有住房；

7. 新就业无房职工获得公租房保障的，家庭成员领过大学生人才租房补贴的，应予退还；

8. 庆元县人民政府根据有关规定认定的其他条件。

(六) 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:

1. 主申请人具有庆元县除城区范围外户籍或持有庆元县公安局出具的《浙江省居住证确认单》;

2. 主申请人在城区具有稳定的劳动关系或人事关系, 主申请人与用人单位签订 1 年及以上劳动(聘用)合同, 且已在城区连续缴纳社会保险或公积金达到一定年限(具体年限要求参照当期公布的城镇住房保障收入标准);

3. 主申请人持有相应等级的职称或职业资格证书;

4. 申请家庭年人均可支配收入低于上年度城镇家庭年人均可支配收入, 并满足城区公租房保障收入准入标准;

5. 申请家庭人均货币财产、机动车辆及市场主体中的累计出资额符合规定标准;

6. 家庭成员在城区范围内无自有住房、5 年内无转让住房记录、未承租公有住房;

7. 庆元县人民政府根据有关规定认定的其他条件。

(七) 家庭成员在城区范围内具有下列情形之一的, 视同为有自有住房或 5 年内有转让住房记录:

1. 名下登记有现房、自建房或购买期房(包括住宅和非住宅用房);

2. 申请保障之日起前 5 年内, 因离婚、析产、赠予、出售、被征收等原因不再享有房屋所有权的;

3. 违章搭建，经有关部门处理后作保留使用的住房；
4. 其他法定情形。

（八）家庭成员在城区范围内具有下列情形之一的，不列入公租房保障范围：

1. 子女及其配偶拥有单套建筑面积 144 平方米以上或两套（处）合计建筑面积在 90 平方米以上的自有住房；
2. 家庭成员已享受政策性住房（含已转让）和经济适用房价差补助；
3. 家庭成员以本人名义申请过批地建房。

（九）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 APP 进行线上申请，或向县住保中心提出书面申请。

（十）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。

（十一）城镇最低生活保障家庭、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申请公租房保障的，应提供下列相关材料：

1. 公租房申请表；
2. 家庭成员的身份证明、户籍证明、婚姻情况证明；
3. 依法需提供的其他材料。

县属相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上第 2 项数据，不能共享的由申请人提供。

(十二) 城镇低收入住房困难家庭或城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公租房保障的，应提供以下材料：

1. 公租房申请表；

2. 家庭成员的身份证明、户籍证明、婚姻情况证明；

3. 属无赡养老人的老人、由政府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（特指 1954 年 10 月 31 日之前入伍，后经批准从部队复员的人员）、残疾军人、参战退役人员、参加核试验军队退役人员、享受定期抚恤金或者定期生活补助的其他抚恤优待对象、见义勇为人员家庭、英雄模范、市级及以上劳动模范等特殊情况的，提供相应证明材料；

4. 依法需提供的其他材料。

县属相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上第 2-3 项数据，不能共享的由申请人提供。

(十三) 新就业无房职工申请公租房保障的，应提供以下材料：

1. 公租房申请表；

2. 申请人的身份证明、户籍证明或庆元县公安局出具的《浙江省居住证确认单》、婚姻情况证明及共同申请人的身份证明；

3. 申请人与城区所在单位签订的用工合同，自主创业人员需提供营业执照；

4. 主申请人的全日制大专或本科及以上学历毕业证书；
5. 依法需提供的其他材料。

县属相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上第2-4项数据，不能共享的由申请人提供。

（十四）外来务工人员申请公租房保障的，应提供以下材料：

1. 公租房申请表；
2. 主申请人的身份证明、户籍证明或庆元县公安局出具的《浙江省居住证确认单》、婚姻情况证明及共同申请人的身份证明；
3. 主申请人的职称证书或职业资格证书；
4. 主申请人与城区所在单位签订的用工合同；
5. 依法需提供的其他材料。

县属相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上第2-4项数据，不能共享的由申请人提供。

（十五）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：

1. 受理、初审。申请家庭提出公租房保障申请的，县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查。材料齐全的，予以受理；材料不齐全的，通知补交材料；不符合申请条件的，终止办理并告知申请人。

2. 审查、复核。县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。县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。县住保中心可在信息核对同时通过实地调查、信函索证等方式，进一步调查核实公租房申请家庭经济状况。

3. 公示、备案。经复核不符合申请条件的，县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，县住保中心应当在县住建局官方网站予以公示，公示期为 5 个工作日。经公示有异议的，县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，县住保中心予以登记备案。

4. 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 40 个工作日。

四、配给管理

（一）公租房保障实行租赁补贴和实物配租相结合的方式。

（二）公租房租赁补贴，是指庆元县人民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。

当公租房房源不足时，选择实物配租的公租房保障家庭，在公租房实物配租轮候期内可享受租赁补贴保障。当公租房房源充足时，已轮候到实物配租的保障对象未在指定时间参加选房或签订公租房合同的，应视为放弃实物配租的公租房保障，由县住房保障部门记入公租房保障管理档案；本办法第三十三条所列对象

已轮候到实物配租而放弃本次配租的，其实物配租位次按照重新登记时间排序轮候。

公租房低收入及中等偏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。

具体保障标准参照当期公布的城镇住房保障收入标准。

（三）公租房实物配租是指公租房所有权人或其委托的运营管理机构向保障对象提供公租房、签订租赁合同并按照政府规定或指导的公租房租金标准收取租金的保障方式。

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。

（四）已登记公租房保障的家庭，有下列情形之一的，优先安排公租房实物配租：

1. 城镇最低生活保障家庭、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（特指 1954 年 10 月 31 日之前入伍，后经批准从部队复员的人员）、残疾军人、参战退役人员、参加核试验军队退役人员、享受定期抚恤金或者定期生活补助的其他抚恤优待对象、消防救援队伍人员、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 周岁等家庭；

3. 其他急需救助的家庭。

享受上述优先配租的轮候家庭，实物配租轮候顺序以登记时间排序。

（五）实物配租保障对象配租后，公租房所有权人或其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。

（六）公租房租赁合同期限一般不超过 5 年。新就业无房职工、外来务工人员享受保障的期限最长不得超过 6 年。

五、配后管理

（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、物业等费用由公租房保障对象承担。

（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。

（三）县住建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。

（四）公租房所有权人或其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。

（五）公租房所有权人或其委托的运营管理机构不得改变公

租房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

（六）承租人不得擅自装修所承租公租房。确需装修的，应当取得公租房所有权人或其委托的运营管理机构同意。

六、退出管理

（一）公租房保障实行动态管理。县住保中心联合县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核不符合条件的，取消保障资格。

（二）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，应当及时向县住保中心报告。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。

（三）承租人租住公租房实物配租合同期满不再续租的，应当在合同期满之日起 15 日内退房。租赁期内需要退房的，应当提前 3 个月向县住保中心提出申请。

承租人违反合同约定，县住保中心有权按照租赁合同的有关条款提前解除合同，并要求承租人承担相应的违约责任。违约责任在租赁合同中具体明确。

（四）公租房承租人有下列行为之一的，公租房所有权人或其委托的运营管理机构有权解除租赁合同、收回房屋并记入公租房管理档案：

1. 转借、转租或者擅自调换所承租公租房的；

2. 改变所承租公租房用途的；
3. 破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；
4. 在公租房内从事违法活动的；
5. 无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房的；
6. 累计 6 个月以上拖欠租金的；
7. 严重扰乱公租房居住秩序，影响他人居住，经多次责令后仍拒不改正的；
8. 法律法规和相关政策规定，或合同规定的其他情形。

承租人拒不腾退公租房的，县住建局应当依法作出行政决定，要求限期腾退，有前款第一项至第五项行为的，同时责令按市场价格补缴从违法行为发生之日起的房屋占有使用费；承租人拒不履行的，县住建局可以依法申请人民法院强制执行。

（五）经审核不符合承租条件的，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，经县住建局批准后，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；购买存量房等其他方式获得房产的，从房产交易登记之日起开始计算；其他情形的，从承租家庭条件变化之日起开始计算。

按期腾退的，腾退期内租金按照原合同约定的标准缴纳；未按期腾退的，不享受腾退期租金优惠政策，其房屋占有使用费自前款规定的开始计算之日起按照市场价格缴纳。

承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳房屋占有使

用费。承租人有房拒不腾退或承租人确无其他住房且不按规定缴纳房屋占有使用费的，县住建局应当依法作出行政决定，要求限期腾退并补缴房屋占有使用费；承租人拒不履行的，县住建局依法向人民法院申请强制执行。

七、监督管理和法律责任

（一）任何单位和个人均有权对违反本办法规定的行为进行检举和投诉。

申请人对公租房保障审核结果、处理决定有异议的，可自收到书面通知之日起 15 日内向县住建局申诉。县住建局应当自收到申诉书之日起 10 日内作出复查决定。申请人对复查决定不服的，可以依法申请行政复议或提起行政诉讼。

（二）县住建局应当加强对公租房使用的监督检查。

公租房所有权人或其委托的运营管理机构应当对承租人使用公租房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

（三）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，县住保中心不予受理，记入公租房保障管理档案。

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公租房的，由县住建局依照《公共租赁住房管理办法》（住建部令第 11 号）第三十五条规定，处以 1000 元以下罚款，记入公租房保障管理档案。登记为轮候对象的，取消其登记，责令其退回领取的租赁补贴；已承租公租房的，责令限期腾退所承租公租房，并按市场

价格补缴租金，逾期不腾退的，可以依法申请人民法院强制执行，承租人自腾退公租房之日起 5 年内不得再次申请公租房保障。

（四）国家机关、企事业单位、社会团体、街道办事处、村民委员会以及其他社会组织和个人，为他人申请政府提供的公租房保障出具虚假证明材料的，依法依规追究相关责任人的责任。

（五）公租房所有权人或其委托的运营管理机构违反本办法，有下列行为之一的，由县住建局依照《公共租赁住房管理办法》（住建部令第 11 号）第三十四条规定，责令限期改正，并处以 3 万元以下罚款：

1. 向不符合条件的对象出租公租房的；
2. 未履行公租房及其配套设施维修养护义务的；
3. 改变公租房的保障性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

公租房所有权人为行政机关的，依照《公共租赁住房管理办法》（住建部令第 11 号）第三十三条规定处理。

（六）承租人有下列行为之一的，由县住建局依照《公共租赁住房管理办法》（住建部令第 11 号）第三十六条规定，责令承租人按市场价格补缴从违法行为发生之日起的租金，记入公租房保障管理档案，处以 1000 元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得 3 倍以下但不超过 3 万元的罚款：

1. 转借、转租或者擅自调换所承租公租房的；
2. 改变所承租公租房用途的；

3. 破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；
4. 在公租房内从事违法活动的；
5. 无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房的。

有前款所列行为，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。

（七）房地产中介机构及其工作人员不得提供公租房出租、转租、出售等经纪业务，违反规定的，依照《公共租赁住房管理办法》（住建部令第 11 号）第三十七条规定处理。

八、附则

（一）本办法所规定的住房面积均指房屋建筑面积。

（二）庆元县人民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。

（三）本办法自 2023 年 1 月 1 日起施行。原《庆元县公共租赁住房建设租赁管理暂行办法》（庆政办发〔2012〕70 号）同时废止。