

遂昌县人民政府办公室文件

遂政办发〔2022〕24号

遂昌县人民政府办公室关于印发《遂昌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：

《遂昌县公共租赁住房管理办法》已经县政府第7次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件公开发布）

遂昌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）、《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 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、浙江省民政厅、浙江省财政厅、浙江省发展和改革委员会、浙江省物价局、浙江省地方税务局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）、《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）等文件精神，参照《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）、《丽水市人民政府办公室关于印发丽水市区公共租赁住房管理办法的通知》（丽政办发〔2021〕62号）等文件规定，结合我县实际，制定本办法。

一、总则

（一）本县行政区域内公共租赁住房的规划、建设、分配及管理，适用于本办法。

（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，租赁给符合条件的城镇居民中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员等对象的保障性住房。

（三）公租房建设、分配和管理工作应当遵循政府主导、社会参与；科学决策、统筹管理；公平公开、规范管理的原则。

（四）县住房和城乡建设局（以下简称“县建设局”）负责本县公租房的管理工作。遂昌县住房保障中心（以下简称“县住保中心”）承担公租房保障的具体工作。

县发改局、县公安局、县民政局、县财政局、县人力社保局、县自然资源和规划局、县市场监督管理局、县公积金中心、县经济商务局、县教育局、县司法局、县税务局、县农业农村局、县大数据和金融发展中心、县总工会、县残联、县退役军人事务局、县房屋征收工作指导中心等有关行政主管部门和机构根据职责分工，负责公租房保障的有关工作。

（五）县建设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、房源筹集与建设

（一）根据住房保障规划，县建设局会同县发改局、县财政局、县自然资源和规划局等相关部门，拟定本县公租房年度房源筹集、建设用地和资金来源计划，报县人民政府批准后实施。

公租房建设用地纳入全县土地利用年度计划和住房保障规划年度实施计划，在申报年度用地指标时单独列出，保证供应。

（二）公租房的规划，应当充分考虑对交通、就业、就学、就医等要求，合理安排区位布局。

（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、市政府规定的优惠政策。具体由县建设局会同县发改局、县财政局、县税务局、县自然资源和规划局等部门另行制定，报县人民政府批准后予以实施。

（四）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. 通过投融资等方式筹集的建设资金和收购资金；
3. 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；
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. 财政预算安排的资金；
6. 公租房租金收入；
7. 社会捐赠及其他方式筹集的公租房资金；

8. 其他经政府批准可用于公租房的住房保障资金。

（五）政府投资运营的公租房租金收入按照政府非税收入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建设贷款本息以及租金补贴、物业管理、维修、设施更新等项目支出。

（六）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. 改建或改造的公租房；
4. 政府出资长期租赁的公租房；
5. 社会捐赠及其他渠道筹集的公租房；
6. 拆迁安置房等按有关规定调剂转换的房屋；
7. 各类企业等社会力量投资建设的公租房。

（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 执行。

新建的成套公租房单套建筑面积以 40 m²到 60 m²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 m²控制，购买的社会房源可按不超过 80 m²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，由不动产登记部门在不动产权证书上注明“公共租赁住房”字样，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）公租房保障对象主要为城镇居民中等偏下及以下收入住房困难家庭（包括最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、分散供养的特困家庭、低收入家庭及中等偏下收入家庭）、新就业无房职工、在本地稳定就业外来务工人员和其他特定对象。

（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口条件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。家庭中无具备完全民事行为能力人员的，可由监护人代理申请。

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。

（三）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申请公租房保障，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. 主申请人具有本地常住城镇居民户口3年（含）以上且实际居住；
3. 申请家庭在本地无自有住房且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县人民政府同期公布的公租房保障面积标准；

4. 县人民政府根据有关规定认定的其他条件。

（四）城镇居民低收入及中等偏下收入住房困难家庭申请公租房，应当同时符合以下条件：

1. 主申请人具有本地常住城镇居民户口 3 年（含）以上且实际居住。

主申请人已婚的，其配偶、未成年子女必须作为家庭成员共同申请。离异（或丧偶）带有未成年子女且拥有监护权的家庭、年龄在 35 周岁及以上的单身居民（其中孤儿可放宽至 18 周岁及以上），可单独提出申请。结婚、离婚须满 3 周年。

主申请人的成年未婚子女、离异（或丧偶）未拥有监护权的单身子女，年龄在 35 周岁以下具有本地常住城镇居民户口（含子女在国内就学或在部队服义务兵役期间户口迁出的）且与主申请人实际共同居住的，可作为家庭成员共同申请。

主申请人（包括配偶）的父母与主申请人实际共同居住，且父母二人中至少有一人取得本地常住城镇居民户口 3 年（含）以上，可作为家庭成员共同申请；

2. 申请家庭年人均可支配收入不高于上年度城镇家庭人均可支配收入，并满足县公租房保障收入准入标准；

3. 申请家庭在本地无自有住房且 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、机动车辆及在市场主体中的累计出资额符合规定标准；

5. 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. 主申请人具有本县常住户口或持有《浙江省居住证》；

2. 主申请人持有全日制中专及以上的毕业证书，在本地用人单位工作，从毕业当月计算起未满 60 个月；

3. 申请家庭年人均可支配收入不高于上年度城镇家庭人均可支配收入，并满足县公租房保障收入准入标准；

4. 申请家庭人均货币财产、机动车辆及在市场主体中的累计出资额符合规定标准；

5. 主申请人与本地用人单位签订 1 年及以上劳动（聘用）合同且已在本地缴纳 6 个月以上的社会保险或公积金；

6. 申请家庭在本地无自有住房且 5 年内无转让住房记录、未承租公有住房；

7. 县人民政府根据有关规定认定的其他条件。

本地用人单位是指在本地的国家机关、事业单位、外地驻遂机构，以及登记注册地在本地社会团体、企业、民办非企业组织。

非法人分支机构申请的，需提交法人组织的授权书。

（六）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. 主申请人具有本县（不含本地）常住户口或持有《浙江省居住证》。

主申请人的配偶、未婚子女在本地与申请人实际共同居住的，作为家庭成员共同申请。

2. 家庭成员中不在本地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；

3. 申请家庭年人均可支配收入不高于上年度城镇家庭人均可支配收入，并满足县公租房保障收入准入标准。

4. 申请家庭人均货币财产、机动车辆及在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）合同且已在本地缴纳6个月以上的社会保险或公积金；

6. 申请家庭在本地无自有住房且5年内无转让住房记录、未承租公有住房；

7. 县人民政府根据有关规定认定的其他条件。

（七）申请公租房保障家庭，其现有房屋面积按家庭成员在本地拥有的下列房屋建筑面积的总和认定：

1. 名下登记有现房或购买期房（包括住宅和非住宅用房）；

2. 违章搭建，经有关部门处理后作保留使用的住房；
3. 农村批地建房；
4. 征收时选择货币补偿的被征收房屋（包括住宅和非住宅）；
5. 其他认定为自有住房的情形。

（八）申请家庭在本地范围内具有下列情形之一的，不列入公租房保障范围：

1. 家庭成员已享受过政策性住房（含已转让），领取过建房费或住房补贴；

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

（九）主申请人可以通过浙江政务服务网、浙里办网上申请或向县住保中心提出书面申请。

（十）申请家庭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审核授权书。

（十一）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. 其他需要提供的材料。

县级相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上

第二项数据，不能共享的由申请人提供。

（十二）城镇居民低收入及中等偏下收入住房困难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. 属无赡养人的老人、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）、一至六级残疾军人及其配偶、参战退役人员、参加核试验军队退伍人员、见义勇为人员家庭、英雄模范、县级及以上劳动模范等特殊情况的，提供相应证明材料；
4. 其他需要提交的材料。

县级相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上第二、三项数据，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，应提供下列相关材料：

1. 公租房申请表；
2. 主申请人的身份证明、户籍证明或《浙江省居住证》、婚姻情况证明及共同申请人的身份证明；
3. 主申请人与本地用人单位签订的用工合同；

4. 申请人的全日制中专及以上毕业证书；
5. 其他需要提供的材料。

县级相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上第二、三、四项数据，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，应提供下列相关材料：

1. 公租房申请表；
2. 申请人的身份证明、户籍证明或《浙江省居住证》、婚姻情况证明及共同申请人的身份证明；
3. 申请人与本地用人单位签订的用工合同；
4. 其他需要提供的材料。

县级相关部门应通过一体化智能化公共数据平台共享以上第二、四项数据，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要求并递交材料，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初审。材料齐全的，予以受理；资料不齐的，告知需补交材料；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。其中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情况;

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,县住保中心应当在遂昌县人民政府网予以公示,公示期限为 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,并向社会公开登记结果。

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。

公租房租赁补贴,是指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。

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。

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，由县住保中心计入公租房保障管理档案；本办法第四款第三项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。

（二）县公租房按照解困优先的原则，根据保障需求和房源建设情况分配、分期制定受理条件，确定保障对象，实行梯度保障。

（三）公租房保障家庭有下列情形之一的，优先安排公租房实物配租：

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；

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、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、县级及以上劳动模范、夫妻一方年满70周岁等家庭；

3. 现承租公有住房户，如遇政策拆迁，享有优先保障的权利；

4. 其他急需救助的家庭。

享受上述优先配租的轮候家庭，实物配租轮候顺序一般以登记时间排序。

（四）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《浙江省公租房租赁合同》或《浙江省公租房租赁补贴合同》。公租房租赁合同期限一般不超过5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）县建设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。县住保中心联合相关部门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。对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发放租赁补贴。

（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终止合同，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）承租人有下列行为之一的，应当退回公租房：

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；

承租人拒不退回公租房的，县建设局应当责令其限期腾退；逾期不退回的，县建设局可以依法申请人民法院强制执行。

（五） 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单位有权解除租赁合同、收回房屋并记入公租房管理档案：

1. 累计 6 个月以上拖欠租金的；

2. 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；

有前款第一项规定情形的，应当腾退所承租的公租房；拒不腾退的，公租房的所有权人或者委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公租房并按合同约定依法追缴拖欠的租金。

（六） 经审核不符合承租条件的，承租人应当在 4 个月内搬迁，搬迁期内的租金按照原合同约定的标准缴纳。因正当的理由无法按期退房的，按照市场价格缴纳租金。

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租金的，公租房的所有权人或者委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公租房并补缴租金。

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 日内向县建设局申诉。县建设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）县建设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，由县建设局依照《公共租赁住房管理办法》（住建部令第 11 号）第三十五条规定予以处罚，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。

（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，由县建设局依照《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，并予以处罚：

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住房性质、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，由县建设局依照《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，并予以处罚：

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；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、出售等经济业务。

(八) 房地产中介机构及其工作人员违反本办法第七款第七项规定的，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) 本办法所称的“本地”系指公共租赁住房所在地的街道或乡镇。

(二) 本办法所规定的住房面积均指房屋建筑面积。

(三) 其他特定对象的准入条件、申请和资格审核流程另行制定。

(四) 本办法自2022年9月15日起施行，《遂昌县公共租赁住房管理办法》（遂政办发〔2015〕45号）同时废止。

抄送：县委各部门，人大常委会、政协办公室，县人武部，县监委，
县法院，县检察院。

遂昌县人民政府办公室

2022年8月15日印发
