

嘉善县人民政府办公室文件

善政办发〔2022〕22号

嘉善县人民政府办公室 关于印发嘉善县公共租赁住房管理办法的通知

各镇人民政府（街道办事处），县政府各部门、各直属单位：

《嘉善县公共租赁住房管理办法》已经县政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

嘉善县人民政府办公室

2022年8月31日

（此件公开发布）

嘉善县公共租赁住房管理办法

为进一步完善我县住房保障体系，规范公共租赁住房管理，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）和《浙江省人民政府办公厅转发省建设厅等部门关于加快发展公共租赁住房实施意见的通知》（浙政办发〔2010〕92号）精神，结合我县实际，制定本办法。

一、适用范围

本县行政区域内公共租赁住房的规划建设、房源筹集、配租、准入、退出、维修和监督管理等活动，适用本办法。

二、保障方式

公共租赁住房保障实行实物配租和租赁补贴相结合的方式。实物配租是指公共租赁住房所有权人或其委托的运营管理机构向保障对象提供公共租赁住房、签订租赁合同并按照政府规定或指导的公共租赁住房租金标准收取租金的保障方式。租赁补贴是指政府向公共租赁住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。

三、标准认定

申请家庭的住房困难和收入标准认定由县人民政府根据城镇居民家庭可支配收入、居住水平和家庭人口结构等因素确定。

四、职责分工

县建设局负责本县行政区域内公共租赁住房的管理工作。县府办、县发改局、县财政局、县民政局、县公安局、县自然资源规划局、县人力社保局、县市场监管局、县审计局、县统计局、公积金嘉善分中心、人行嘉善县支行、县政务数据办、县总工会、县残联、县税务局、县城投集团、县银保监组等职能部门和各镇（街道）要密切配合，各司其职，协同做好公共租赁住房的管理和数字化建设工作。

五、资金筹集与使用

（一）政府投资的公共租赁住房实物配租和租赁补贴的资金来源，主要包括：

- 1.政府安排用于公共租赁住房保障的专项资金；
- 2.出租公共租赁住房及配套设施的收入；
- 3.上级财政预算安排及有关专项补助的资金；
- 4.社会捐赠及其他渠道筹集。

（二）政府投资建设的公共租赁住房的收入纳入一般公共预算，并按照国家有关规定，实行收支两条线管理。

政府投资建设或购买的公共租赁住房的管理及空置期（建成后尚未安排租住期间）的物业管理等相关费用从政府安排用于公共租赁住房保障的专项资金中安排，不足部分由财政预算安排解决。

六、房源筹集

（一）公共租赁住房的房源筹集渠道主要包括：

- 1.政府直接投资建设或收购的住房；
- 2.政府在其他建设项目中配建的住房；
- 3.经政府批准的其他住房转为公共租赁住房；
- 4.社会捐赠或其他投资主体建设的住房。

(二)政府投资新建的公共租赁住房建设用地以行政划拨方式供应，建设用地(包括配套用地)纳入年度国有建设用地出让计划，并按照住房保障规划年度实施计划优先安排。

配套建设公共租赁住房，应当在项目建设用地规划条件、国有土地划拨决定书和国有土地使用权出让合同中，明确公共租赁住房总建筑面积、套数、布局、户型以及建成后移交或者回购等事项。

(三)公共租赁住房的规划，应充分考虑租赁对象交通、就业、就学、就医等需求，合理安排区位布局。

公共租赁住房的建设，应当遵循安全可靠、经济适用、节能环保的原则。

公共租赁住房工程项目质量、验收和保修等，严格按照国家住宅建设的有关规定执行。

(四)公共租赁住房的开发建设和租赁经营严格按照国家有关规定享受税收优惠政策。免收各种行政事业性收费和政府性基金。

社会捐赠住房作为公共租赁住房的，按照国家有关规定享受税收优惠政策。

(五)新建成套的公共租赁住房的单套建筑面积以40平方米至60平方米为主，其中高层、小高层应不超过70平方米，购买的社会房源应不超过80平方米。非新建方式筹集的公共租赁住房，应坚持小型、适用、满足基本住房需求的原则。

(六)鼓励其他投资主体建设公共租赁住房，并给予享受公共租赁住房建设和运营的有关优惠政策。所建公共租赁住房必须按政府规定进行租赁运营管理，严禁出售。

七、申请和审核

公共租赁住房申请以家庭或者符合条件的单身居民为基本申请单位。申请人应由一名具有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。申请人不具备完全民事行为能力的，由其监护人代为申请，一般以租赁补贴保障为主。申请家庭成员的所有住房（包括租赁的公有住房），均应纳入申请家庭住房建筑面积的核定范围。

(一) 申请公共租赁住房实物配租条件：

- 1.申请对象为家庭人均年收入在上一年度城镇最低生活保障的3倍之内的城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭，主申请人具有我县城镇居民户籍3年（含）以上；
- 2.家庭收入、住房、财产等具体条件由县建设局根据我县实际情况确定，报县人民政府批准后实施并向社会公布。

(二) 申请公共租赁住房租赁补贴条件：

- 1.申请对象为城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭（其中

主申请人必须具有我县城镇居民户籍3年（含）以上）、新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员（不受户籍限制）；

2. 家庭收入、住房、财产等具体条件由县建设局根据我县实际情况确定，报县人民政府批准后实施并向社会公布。

（三）申请人应向县建设局提交申请材料，材料齐全的，应当受理；需补正的，应当一次性告知申请人需要补正的材料。

（四）申请人提交公共租赁住房保障申请的，应书面同意相关职能部门对其收入、住房等情况进行审核，并对申报材料真实性负责。

（五）县建设局应当会同县民政局、县自然资源规划局、县人力社保局、县公安局等相关职能部门，对申请人提交的申请材料进行审核。经审核，对符合申请条件的申请人，应当予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为公共租赁住房保障轮候对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。申请人对审核结果有异议，可以向住房保障主管部门申请复核。县建设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。

八、配给管理

（一）公共租赁住房的配租实行轮候制度。对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公共租赁住房保障，轮候期一般不超过5年。

（二）公共租赁住房实物配租房源确定后，县建设局应当制

定配租方案，并通过政府网站予以公布。实物配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准等内容。

（三）房源分配时应通过抽签、摇号等方式进行，选房结束后，公共租赁住房所有权人或其委托的运营管理与保障对象签订公共租赁住房租赁合同，并明确相关权利和义务，办理入住手续，并在30日内报送县建设局备案。

申请人在规定时间内无正当理由未办理相关手续、放弃实物配租，其保障资格终止。

（四）公共租赁住房建筑面积与申请主体的保障面积相对应。保障面积按照有关规定或者标准执行。

（五）公共租赁住房租赁补贴由县建设局发放，补贴金额享受从公示结束的当月开始计算。

九、管理和退出

（一）公共租赁住房保障实行年审制度。县建设局应当会同县民政局、县自然资源规划局、县人力社保局、县公安局等相关职能部门对公共租赁住房保障对象是否符合保障条件进行审核。符合条件的，按照相关规定继续实施配租或发放租赁补贴；不符合的，应当及时办理退出手续或者停止发放租赁补贴。

（二）公共租赁住房保障对象因家庭人口、收入、住房等情况发生变化，应及时向县建设局报告。

（三）公共租赁住房的租金收缴、物业维修管理、日常巡查检查由住房所有权人或委托的运营单位实施。承租人应当按时足

额缴纳租金及水、电、气、物业管理等费用。

(四)公共租赁住房的租赁期限一般不超过5年。租赁期届满需要续租的,承租人应当在租赁期届满前3个月向县建设局提出申请。

(五)公共租赁住房的装修应符合《浙江省保障性住房建设标准》DB33/T1101的规定。承租人不得擅自对住房进行二次装修、改变原有使用功能及内部结构。

(六)承租人有下列行为之一的,公共租赁住房所有权人或委托的运营单位有权解除租赁合同、收回房屋并记入公共租赁住房管理档案,承租人5年内不得再次申请公共租赁住房保障:

- 1.转借、转租或者擅自调换所承租的公共租赁住房的;
- 2.改变所承租的公共租赁住房用途的;
- 3.破坏或者擅自装修所承租的公共租赁住房,拒不恢复原状的;
- 4.在公共租赁住房内从事违法活动的;
- 5.无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的;
- 6.以欺骗等不正当手段承租公共租赁住房的;
- 7.累计6个月以上拖欠租金的;
- 8.严重扰乱公共租赁住房居住秩序,影响他人居住,经多次责令后仍拒不整改的;
- 9.法律、法规、规章规定的应当腾退的其他情形。

(七)县建设局应当建立健全公共租赁住房档案管理制度,

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，并根据承租人享受住房保障变动情况，及时变更住房档案，实现公共租赁住房档案的动态管理。

十、监督管理

(一) 县建设局应当加强对公共租赁住房使用的监督检查。公共租赁住房的所有权人及其委托的营运机构应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，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。

(二) 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供公共租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

(三) 公共租赁住房承租人因违法或者不当使用造成住房损害的，依法承担赔偿责任。

十一、其他

新居民集中的开发区和工业园区，按照集约用地的原则，引导用工单位等各类投资主体建设面向区内就业人员的租赁住房，由业主按规定自主运行、管理。

相关投资主体依照政府公共租赁住房建设、管理的房屋可按照本办法执行。

本办法自2022年10月1日起施行。《嘉善县人民政府办公室关于印发嘉善县公共租赁住房管理实施意见(修订)的通知》(善政办发〔2019〕53号)同时废止。县建设局依据本办法制定实施细则。上级另有规定的，从其规定。

... 嘉善县... 县委...

附件一

... 县委... 县委...

附件二

... 县委... 县委...

抄送：县委，县人大，县政协，县纪委，县监委，县人武部，县法院，
县检察院，县委各部门。

嘉善县人民政府办公室 2022年8月31日印发
