

嘉善县住房和城乡建设局文件

善建发〔2022〕71号

关于印发《嘉善县公共租赁住房管理实施细则》 的通知

各镇人民政府（街道办事处）、各有关部门：

为更好解决我县城镇中等偏下收入住房困难等家庭的住房问题，根据住房和城乡建设部和省建设厅有关住房保障工作的要求，依据《公共租赁住房管理办法》、《公共租赁住房保障基本公共服务导则（试行）》和《嘉善县公共租赁住房管理办法》等文件规定，结合我县住房保障工作实际情况，制定了《嘉善县公共租赁住房管理实施细则》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

嘉善县住房和城乡建设局

2022年10月28日

嘉善县公共租赁住房管理实施细则

为进一步完善住房保障体系，规范我县公共租赁住房（以下简称公租房）管理，更好地解决城镇中等偏下收入住房困难等家庭的住房问题，根据《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）法律、法规、规章，以及浙江省住房和城乡建设厅《公共租赁住房保障基本公共服务导则（试行）》（浙建〔2021〕12号）、《嘉善县公共租赁住房管理办法》（善政办发〔2022〕22号）等文件精神，结合我县实际，制定本实施细则。

一、保障原则

（一）公租房保障坚持实事求是、公开、公平、公正的原则，并实行分类梯度保障。

（二）公租房由政府按规定，统一组织向符合条件的家庭实施保障。公租房保障实行申请、审核、公示等制度，并建立严格的准入和退出机制。

二、保障对象与方式

（一）**公租房保障对象**。公租房保障对象为嘉善县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。已享受过嘉善县城镇住房保障（原廉租住房、公租房、单位公有住房、人才公寓）家庭，在退出原有住房保障前不得再次享受公租房保障（应保障面积大于已享受保障面积的家庭除外）。

(二)公租房保障方式。公租房保障方式实行实物配租和租赁补贴相结合的方式,每户申请家庭只能享受一种保障方式。

(三)公租房租赁补贴保障。县建设局按季度向被保障家庭发放租赁补贴。对经审核符合保障条件的家庭,享受补贴的时间从公示结束的当月开始计算。

公租房租赁补贴金额,按照给予公租房保障的住房面积标准乘以单位面积的租赁补贴金额标准确定。

对无房家庭按保障面积标准全额补贴,对已有私有住房或租住单位公有住房但未达到保障面积标准的保障家庭,实行住房应享受保障面积差额租赁补贴。具体办法为:(1)已有住房家庭月租赁补贴额=(户应享受公租房保障面积-已有住房面积)×单位面积租赁补贴金额标准;(2)租赁补贴补差面积小于等于5平方米的按5平方米计算补差,大于5平方米按实际面积计算补差;(3)房屋租赁合同金额低于租赁补贴标准的,按房屋租赁合同约定的租金金额发放。

县建设局会同相关部门,确定我县的公租房租金及租赁补贴梯度标准,并报县人民政府批准后实施。

(四)公租房实物配租保障。公租房的实物配租根据申请家庭实际、配租的房源户型面积等情况,采用公开抽签并按抽到的顺序号抽房的方法来确定公租房房源分配。分配到房源的申请家庭须按相关租赁程序办理手续,并服从公租房管理有关规定。

三、申请条件

(一) 一般条件

公租房申请以家庭或者符合条件的单身居民为基本申请单位。每个申请家庭必须推选一名具备完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人提出申请，共同居住的其他家庭成员作为共同申请人；如申请人不具备完全民事行为能力的，应当由其监护人代为申请。

符合条件的单身居民是指离异(最近一次离婚到申请之日(含)须满1年以上)或丧偶的单身居民和年龄在33周岁(含)以上的未婚居民。新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员不受上述规定限制。

主申请人和符合条件的单身居民需取得我县城镇居民户口3年(含)以上，时间计算到申请之日(含)。新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员不受上述户籍及居住年限限制。

家庭成员已享受我县农村征迁补偿安置的或曾作为户主申请到农村宅基地使用权的不得再申请公租房保障。

(二) 申请公租房租赁补贴条件特别规定

申请公租房租赁补贴除符合上述一般条件外，还应当符合以下规定：

1. 第一类申请家庭(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)：

申请家庭在我县无自有房屋，或1~3人户申请家庭人均住房建筑面积低于15平方米或3人以上户家庭住房建筑面积低于50平

平方米的家庭。

2. 第二类申请家庭(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)应同时满足下列条件:

(1) 申请人家庭年人均可支配收入不高于县统计部门公布的上一年度城镇居民人均可支配收入(统计口径为申请当月前12个月<不含申请当月>);

(2) 申请家庭无住房且在5年内无转让住房记录,或1~3人户家庭人均住房建筑面积低于15平方米或3人以上户家庭住房建筑面积低于50平方米的家庭;

(3) 申请家庭财产收入不应超过以下额度:

①家庭人均货币财产,应低于我县人均公租房保障面积乘以我县商品房均价(按县统计部门公布的最新数据)的总额;

②企业投资(含出资认缴额)不超过30万(含);

③家庭成员名下无生活用机动车辆,或仅有1辆生活用机动车辆且机动车辆价格低于我县同期12倍年最低生活保障标准。

3. 第三类申请家庭(新就业无房职工)应同时满足下列条件:

(1) 主申请人具有我县城镇户籍或持有《浙江省居住证》,在我县就业居住,全日制普通高校毕业未满3年或在全日制技工院校毕业未满三年并取得对应专业(工种)的高级工及以上职业资格证书或职业技能等级证书,且同期未租住我县人才公寓和未享受过其他住房保障政策;

(2) 申请人(已婚包括配偶、子女)年人均可支配收入不

高于县统计部门公布的上一年度城镇居民人均可支配收入(统计口径为申请当月前 12 个月<不含申请当月>);

(3) 申请家庭财产收入不应超过以下额度:

①家庭人均货币财产,应低于我县人均公租房保障面积乘以我县商品房均价(按县统计部门公布的最新数据)的总额;

②企业投资(含出资认缴额)不超过 30 万(含);

③家庭成员名下无生活用机动车辆,或仅有 1 辆生活用机动车辆且机动车辆价格低于我县同期 12 倍年最低生活保障标准;

(4) 申请家庭在我县无住房且在 5 年内无转让住房记录;

(5) 申请人与用人单位签订 1 年(含)以上劳动合同,且在我县缴纳 6 个月(含)以上的社会保险或公积金。

4. 第四类申请家庭(稳定就业的外来务工人员)应同时满足下列条件:

(1) 主申请人持有《浙江省居住证》,在我县就业、居住,且同期未租住我县人才公寓和未享受过其他住房保障政策;

(2) 申请家庭年人均可支配收入不高于县统计部门公布的上一年度城镇居民人均可支配收入(统计口径为申请当月前 12 个月<不含申请当月>);

(3) 申请家庭财产收入不应超过以下额度:

①家庭人均货币财产,应低于我县人均公租房保障面积乘以我县商品房均价(按县统计部门公布的最新数据)的总额;

②企业投资(含出资认缴额)不超过 30 万(含);

③家庭成员名下无生活用机动车辆，或仅有1辆生活用机动车辆且机动车辆价格低于我县同期12倍年最低生活保障标准；

(4) 申请家庭在我县无住房且在5年内无转让住房记录；

(5) 申请人与用人单位签订1年(含)以上劳动合同，且在我县连续缴纳6个月(含)以上的社会保险或公积金。

(三) 申请公租房实物配租条件特别规定

符合公租房租赁补贴条件的第一、二类申请家庭，可申请公租房实物配租，同时应当符合以下规定：

申请主体为家庭年人均可支配收入在上一年度城镇最低生活保障标准3倍之内(含)的住房困难家庭，且家庭私有住房建筑面积不超过15平方米，还需满足以下任意条件：

1. 申请家庭成员中持有有效期内的《嘉善县最低生活保障家庭证》《嘉善县最低生活保障边缘家庭证》和被认定为分散供养的特困家庭；

2. 申请家庭成员中持有《中华人民共和国残疾人证》且肢体、视力、听力、言语残疾等级为一级或二级的；

3. 申请家庭成员有年满60周岁以上(含)无赡养人的孤寡老人或有年满60周岁以上(含)且子女家庭无房产，或子女家庭人均住房建筑面积低于18平方米的；

4. 申请家庭成员中有军烈属、见义勇为伤残人员、省级以上劳动模范的。

(四) 其他有关情形规定

1. 申请家庭成员有异地（不包括境外）求学、服兵役户口迁出我县的，可计入家庭实际人数，如迁回我县的，其不受城镇居民户口 3 年条件限制；服刑人员户口迁回我县的，户籍年限参照执行；驻嘉部队军人家属已取得我县城镇居民常住户口的不受 3 年的时间限制。

2. 由福利院抚养长大，年满 18 周岁及以上的孤儿（年龄计算至申请之日（含）），可作单独一户计算。

3. 大中专毕业生、退役军人等户口挂在农村的非农业户，未享受过农村征收安置政策，可到户口所在地镇（街道）申请。

4. 申请家庭成员已享受过房屋征收实物安置（含货币安置）、房改购房的，只可申请公租房租赁补贴保障。

5. 离异家庭的子女监护权归属以离婚协议书或生效的司法文书为准，如子女未明确抚养权的，以户籍登记为准。

6. 稳定就业的外来务工人员以家庭为申请单位的，其配偶及未成年子女未在我县办理居住登记的不计入保障人数。

7. 新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员申请租赁补贴有名额限定，每年由县建设局会同有关部门，确定保障名额。实物配租上级另有规定的，从其规定。

8. 稳定就业的外来务工人员在补贴补助标准内，依据《嘉善县新居民积分制管理办法（试行）》（善政发〔2018〕66号）按积分由高到低享受。

（五）公租房保障申请家庭的住房建筑面积核定

1. 家庭成员所有或共有的私有住房（包括商品房、房改房、保障性住房、拆迁安置房或拆迁货币补偿、集资合作建房、解困房、预售商品房等）的建筑面积，家庭成员有共有房产的，按不动产权证上面积份额计入；

2. 对拥有商业用房、办公用房等非住宅的，由申请人聘请有资质的专业评估机构按规定进行资产评估，根据评估资产总额折算成同地段普通商品住房面积，列入面积核定范围；

3. 合法继承已故配偶的房产；

4. 家庭成员身患重大疾病，且属县政府（卫生、总工会、社保等部门）相关文件规定的特殊病种，因治疗和经济困难，将原有唯一住房出售，售房款或拆迁货币补偿安置款用于以上救济，并能获得镇（街道）或县医保局提供信息确认的，其所转让的住房可不计入面积核定范围。

四、办理程序

申请公租房，按照下列程序办理：

（一）申请。申请人可通过浙江政务服务网或“浙里办”APP进行网上申请，或通过县政务数据办、镇（街道）社区、县建设局等办理窗口进行申请，如实填写《浙江省公租房保障申请表》（含家庭经济状况核查授权承诺书），并按家庭类型不同分别提交对应的申请材料。

1. 第一、二类申请家庭需提供以下材料：

（1）家庭成员身份信息：

①申请家庭人员身份证。

②申请家庭人员的居民户口簿。

③婚姻状况证明。已婚的须提供结婚证，离异的需提供离婚证、经婚姻登记部门备案的离婚协议书或法院判决(调解)离婚的司法文书(调解书)。

(2) 申请家庭中如持有有效期内的《嘉善县最低生活保障家庭证》《嘉善县最低生活保障边缘家庭证》及认定为分散供养的特困家庭，需在申请表中注明。

(3) 申请家庭成员中如有军烈属、退役军人、获得“见义勇为”称号、残疾证二级(含)以上、省级以上劳动模范或从事公交、环卫工作，或由政府在福利机构供养成年的，需提供相关材料。

(4) 申请家庭成员中如有车辆登记的，需提供车辆保险单或发票。

2. 第三类申请家庭需提供以下材料:

(1)《浙江省居住证》。

(2) 身份证、户口簿、婚姻状况证明。

(3) 学历证书、职业工种资格证书(职业技能等级证书)。

(4) 劳动(聘用)合同。

(5) 申请家庭成员中如有车辆登记的，需提供车辆保险单或发票。

3. 第四类申请家庭需提供以下材料:

(1)《浙江省居住证》。

(2) 身份证、户口簿、婚姻状况证明。

(3) 劳动（聘用）合同。

(4) 申请家庭成员中如有车辆登记的，需提供车辆保险单或发票。

(二) 受理。镇（街道）社区及县建设局对申请人提交的材料进行审核，申请人提交的材料齐全的，县建设局在4个工作日内予以受理；信息和材料不齐的，受理单位一次性告知申请人需要补正的信息和材料；不符合申请条件的，告知申请人不予受理并说明理由。

(三) 审核。县建设局会同相关部门自受理之日起11个工作日内对申请人提交的申请材料进行审核。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证明（或名单）共享民政部门信息；人口、户籍、收入、财产等主要共享省大救助信息系统信息；若暂不能实现信息共享的，可通过书面方式进行信息核查。

县民政局、县自然资源规划局、县人力社保局、县公安局（车管所）、县市场监管局、公积金嘉善分中心、人行嘉善县支行、县财政局（国资局）、县经信局（国企信息中心）、各镇（街道）等核查单位在收到相关核查表格后5个工作日内，将核实信息加盖单位公章后报送给县建设局。

(四) 公示。

1. 经审核，符合保障条件的，在嘉善县人民政府门户网站保障性住房信息公开栏、申请家庭户籍所在地社区等平台予以公示，公示期为5个工作日。公示期间有异议的，由县建设局、申请家庭户籍所在地镇（街道）会同有关部门进行调查核实；无异议或调查核实异议不成立的，可列为住房保障对象。

经调查核实异议成立的，县建设局把核实结果反馈申请家庭并说明理由。申请人对核实结果有异议的，可以在收到反馈意见后10个工作日内向县建设局提出书面复核申请，复核结果应在15个工作日内告知申请人。

2. 经审核、公示等环节符合条件的，获得实物配租或租赁补贴保障资格的申请家庭，在抽签以及签订租赁协议前申请人有变化的，如该申请家庭仅为一人申请的，则该家庭保障资格自动取消；如该申请家庭成员不止申请对象一人，则须重新审核。

五、保障实施

（一）县建设局应当将年度新就业无房职工保障名额、稳定就业外来务工人员保障名额和实物配租方案向社会公布。

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。

（二）实物配租方案公布后，县建设局对实物配租应根据年度公租房房源配置计划，通过公开抽签抽房等方式有序开展保障，在房源不足时实行轮候制，在轮候期间申请家庭可以先自行租赁住房，发给住房租赁补贴，如申请家庭的人口、住房、就业、

户籍、婚姻、财产、收入及联系方式等信息发生变化的，应及时主动向县建设局报告。租赁补贴以应保尽保的原则对符合租赁补贴条件的家庭实施保障。最终保障结果应当向社会公开。

（三）公租房保障种类和标准：

1. 公租房实物配租保障

对经申请、受理、审核、公示后符合公租房保障条件的家庭进行公租房实物配租。在有房源的情况下，由政府对外公布，实行常态化受理，每年6月和12月举行一次抽签分配。房源不足采用轮候制，未配租的家庭，自动轮候到下一批，连续四次未配租的家庭，经县建设局复核通过后，第五次在有房源的情况下可直接配租。

公租房实物保障按家庭成员人数确定分配户型，原则上1-2人户分配一室户型且建筑面积不小于36平方米，3人户分配二室户型且建筑面积不小于45平方米，3人以上户分配二室户型且建筑面积最高不超过60平方米。在实物分配时，有孤老、烈属、一至二级肢体或视力残疾、年龄60周岁以上（含）老人等特殊情况的，优先安排低层或电梯房屋抽签。

根据申请家庭（包括复审家庭）的不同收入层次，公租房划分为以下四种情形保障家庭和月租金标准：

第一种情形为获得保障资格的家庭中，持有有效期内《嘉善县最低生活保障家庭证》《嘉善县最低生活保障边缘家庭证》及认定为分散供养的特困家庭。月租金在享受保障面积标准内予以

减免，超出部分按建筑面积 2.3 元/平方米收取。

第二种情形为获得保障资格的家庭中，家庭人均年可支配收入在上一年度城镇最低生活保障标准 3 倍之内（含），月租金在享受保障面积标准内按建筑面积 1.15 元/平方米收取，超出部分按建筑面积 2.3 元/平方米收取。

第三种情形为经复审不再符合公租房配租条件，但仍符合租赁补贴保障条件的家庭：

① 申请家庭人均年可支配收入在上一年度城镇最低生活保障标准 3 倍之内（含），且家庭成员中有退役军人或 60 周岁以上（含）的老年人，月租金在享受保障面积标准内按建筑面积 1.15 元/平方米收取，超出部分按建筑面积 2.3 元/平方米收取。

② 申请家庭人均年可支配收入在上一年度城镇居民人均可支配收入 60% 以下（含）的，月租金按建筑面积 2.3 元/平方米收取。

③ 申请家庭人均年可支配收入在上一年度城镇居民人均可支配收入 60% 以上的，月租金按建筑面积 5 元/平方米收取。

第四种情形为经复审不再符合公租房保障资格的家庭，确无其他住房不愿腾退的，月租金按市场化租金收取。

车库（储藏室）租金，以建筑面积计算，月租金按 1.15 元/平方米确定。

对于上述第三种情形③、第四种情形承租公租房缴纳租金的家庭，如有以下情形之一的，可享受租金减免：

(1) 对享有优抚待遇的军烈属、见义勇为伤残人员、省级以上劳动模范的住房保障对象，凭相关证明材料，可享受租金50%减免。

(2) 承租家庭成员因特殊病种(以县医疗保险规定为准)造成生活困难的，凭县医保局相关证明，可享受租金50%减免。

(3) 年满60周岁以上(含)且无子女的承租家庭，凭家庭身份信息或户籍所在地社区开具的相关证明资料，可享受租金50%减免。

获得公租房实物配租资格的保障家庭，与公租房所有权人或所委托的公租房运营单位签订公租房租赁合同，并按时缴纳租金。

2. 公租房三种情形租赁补贴保障

住房面积保障标准，按1-2人户36平方米，3人户54平方米，3人以上户家庭最高不超过60平方米予以保障，以上面积均以建筑面积计。

第一种情形为获得保障资格的家庭中，具有城镇户籍的低保(低保边缘、特困)对象、一至二级残疾人、孤寡老人、军烈属、退役军人、家庭成员有60周岁以上(含)老人的住房保障对象，且家庭年人均可支配收入在上一年度城镇最低生活保障标准3倍之内(含)的居民家庭。月补贴金额为可享受的保障面积每平方米乘以20元。此类家庭保障面积最高为50平方米。

第二种情形为获得保障资格的家庭中，家庭年人均可支配收入

入在上一年度城镇居民人均可支配收入的 60%以下（含）居民家庭。月补贴金额为可享受的保障面积每平方米乘以 15 元。

第三种情形为其余获得保障资格的家庭（包括城镇新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员）享受此类补贴标准。月补贴金额为可享受的保障面积每平方米乘以 13 元。

获得公租房租赁补贴资格的保障家庭，与县建设局签订公租房租赁补贴合同，由县建设局负责发放租赁补贴，租赁补贴每季度发放一次。

稳定就业的外来务工人员补贴发放方式为当年度申请符合条件且以积分排序在保障名额内的，补贴金额于当年度 12 月 25 日前发放。

对符合实物配租资格的保障家庭，原则上须进行实物配租。若放弃实物配租选择租赁补贴的，按可保障面积给予租赁补贴标准的 1.4 倍发放。

申请家庭成员有退役军人或从事公交驾驶、环卫等市政公用行业工作证明且从事该工作满 6 个月以上（含）的，按可保障面积给予租赁补贴标准的 1.2 倍发放。

六、后续管理

（一）在保障期内，保障家庭因购买、受赠、继承、租赁其他住房而不符合公租房享受条件的，应当及时退出保障。由于人口、收入、住房、财产等情况发生变化，不再符合公租房享受条件的，应当及时向县建设局报告并退出保障。

（二）公租房保障实行定期审核制度，县建设局定期会同相关部门对上年度已经享受公租房保障的家庭进行年审。针对公租房实物配租保障家庭，每年对保障人员个人信息、房产、工商注册登记、租赁登记等情况进行审核，每三年对承租家庭上年度家庭总收入、财产等情况进行综合性审核。对于公租房租赁补贴保障家庭，每年6月和12月底前对保障人员个人信息、房产、上年度家庭总收入、财产等情况进行一次审核。对定期审核后符合相应保障类型条件的家庭，按规定继续予以保障；对保障类型有调整的家庭，按相应层级调整保障标准；对不符合保障条件的家庭，应当退出公租房保障或停止发放租赁补贴。对于停止实物配租保障的家庭，县建设局为其安排合理的搬迁期，承租家庭应在自收到腾退通知之日起3个月内搬迁并办理相关手续。搬迁期内，租金按照合同约定缴纳，逾期的，按市场租金缴纳。具体依照《公共租赁住房管理办法》等有关规定处理。

因不符合保障条件而退回公租房（指毛坯房），其室内自行固定装修部分由出租人委托评估机构进行评估，并按照评估价格补偿承租人。委托评估费和室内固定装修补偿费由出租人垫付。出租人每年向县财政结算，列支“公租房支出”项目。

（三）公租房实物配租保障家庭在保障期间发生离婚等情况，及时向县建设局重新申请公租房保障。县建设局可与符合条件的保障对象一方重新签订保障协议，承租该公租房，如双方都符合条件的，由双方协商一致后确定承租对象。

(四)原经济适用住房保障家庭申请人及配偶不得再申请城镇住房保障，其申请家庭中子女结婚已满一年以上(含)，且该经济适用住房已满五年但仍未上市的，子女可以申请公租房租赁补贴保障，但不得申请公租房实物和经济适用住房保障。

(五)公租房承租人及其家庭成员对承租的公租房不享有收益权、处分权。公租房承租人要按照租赁合同约定合理使用住房，不得出借、转租、闲置或从事其他经营活动。承租人必须按时足额缴纳租金及水、电、气、物业管理等必要的费用。申请人在规定时间内未交清租金或办理相关手续的，视为自动放弃保障资格，其保障资格终止。

七、监督管理

(一)公租房(实物配租)只能用于承租人自住，承租人有下列行为之一的，由相关部门依照《公共租赁住房管理办法》等有关规定给予行政处罚：

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。

(二)申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请公租房，

以欺骗等不正当手段，登记为轮候对象或者承租公租房的，由相关部门依照《公共租赁住房管理办法》等有关规定给予行政处罚。

（三）单位、企业为申请人出具虚假证明材料经查实的，由相关部门对出具虚假证明材料的主管人员及直接责任人依法依规追究责任。

（四）房地产经纪机构及其经纪人员提供公租房出租、转租、出售等经纪业务的，由相关部门依照《房地产经纪管理办法》等有关规定，对房地产经纪机构和房地产经纪人员给予行政处罚。

（五）公租房管理部门工作人员在管理中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依规追究责任。

八、其他

本实施细则自 2022 年 10 月 28 日起施行。