关于修订《温岭市区公共租赁住房管理实施办法》起草说明

一、起草修订背景

今年，中共浙江省委办公厅、浙江省人民政府办公厅印发的《关于建立健全基本公共服务标准体系的实施意见》，在此基础上，省建设厅2023年6月关于印发《公租房保障基本公共服务导则》（浙建保发[2023]69号），要求提升全省上住房保障领域基本公共服务质量，对公租房准入管理、配给管理、配后管理、退出管理等方面作了完善，为进一步加强我市公租房管理，切实将上级相关精神落实到位，根据《公租房保障基本公共服务导则》并结合温岭实际，我局组织起草修订《温岭市公共租赁住房管理实施办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），努力做到精准、公平保障。

二、《办法》起草修订的依据

1、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）

2、《浙江省人民政府办公厅关于加强保障性安居工程建设和管理的实施意见》（浙政办法[2012]53号）

3、《浙江省住建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）

4、《公租房保障基本公共服务导则》（浙建保发[2023]69号）

三、起草过程

2023年6月《公租房保障基本公共服务导则》发布后，我局受委托启动开展相关调研工作，2023年8月开始起草修订《办法》，9月份局内部召开多次讨论会，11月3日召集相关部门意见征求，同时，充分了解台州、黄岩、临海、玉环等地政策，经多次修改完善，形成《办法》（意见征求稿）。

四、主要内容

本《办法》共分十二方面内容。

**一、基本规定**。主要为本《办法》适用范围，公租房定义，公租房建设原则等内容，与原办法保持一致。

**二、工作职责。**主要为相关部门、街道、产权单位的职责分工等相关内容。主要修改内容：

依据《公共租赁住房管理办法》、《浙江省住建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》、《公租房保障基本公共服务导则》等规定，并结合温岭实际，取消“市医疗保障局、市税务局”两个职能部门；减少街道查询“批地建房信息核查”内容；将“市基础设施投资集团有限公司”修订为“公共租赁住房产权单位”。

**三、规划建设管理。**主要为公租房规划、建设、装修等相关规定，与原办法保持一致。

**四、资金管理。**主要为公租房建设资金来源、使用管理等内容，与原办法保持一致。

**五、准入管理。**主要为申报对象分类和相应准入条件等相关内容。主要修改内容：

依据《公租房保障基本公共服务导则》：1.取消低收入家庭、中等偏下收入家庭的户籍1年和3年的年限限制；2.新增低收入家庭、中等偏下收入家庭、新就业无房职工、稳定就业外来务工人员四类申请对象的“申请家庭的人均货币财产，应低于当地人均公租房保障面积乘以当地商品房销售均价的总额”和“申请家庭成员在各类企业投资总和不超过 30 万元”规定；3.新增新就业无房职工的“申请家庭年人均收入低于上年度温岭市城镇常住居民人均可支配收入”和“申请家庭拥有不超过1辆且购入价为温岭市同期年最低生活保障标准12倍以下的轿（汽）车”规定；4.将中等偏下收入家庭、稳定就业外来务工人员二类申请对象原规定“购入价（不含税）10 万以下轿（汽）车”修订为“购入价（不含税，下同）为温岭市同期年最低生活保障标准12倍以下的轿（汽）车”；5.将新就业无房职工、稳定就业外来务工人员二类申请对象原规定“社会保险费”修订为“职工基本养老保险或住房公积金”；6.将新就业无房职工原规定“且具有本市市区户籍 1 年以上”修订为“且具有本市市区户籍或持有温岭市公安机关签发有效期内的《浙江省居住证》”。

根据《公共租赁住房管理办法》精神并结合温岭实际：1.新增“每个申请家庭原则上不超过二代人”规定；2.将“已婚或35周岁以上未婚子女可视作为一个独立家庭”修订为“离婚或35周岁以上未婚子女可作为一个申请家庭”；3.将“超过法定退休年龄人员单独申请的”修订为“超过法定退休年龄人员首次单独申请的”；4.新增“拆迁注销未满3年的房屋需计算面积”规定；5.将原资助能力标准修订为“资助对象在市区拥有住房2套（每套建筑面积不少于36平方米）以上或单套建筑面积90平方米以上且人均住房面积48平方米以上”。

**六、申请办理。**主要为一般规定、申请材料、办理流程、年审、合同期满后审核等相关内容。主要修改内容：

依据《浙江省住建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》、《公租房保障基本公共服务导则》文件精神，并结合温岭实际，对申请材料作了修订；受理、联审、审核等办理流程，查询方式，时限等作了修订。

**七、配给管理。**主要为实物配租的对象、配租标准、排序方式、优先配租、取消配租；租赁补贴的发放对象、补贴标准、发放方式等相关内容。主要修改内容：

依据《公租房保障基本公共服务导则》和《省建设厅关于提前做好报送2024年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造等计划的通知》：1.新增“城镇最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭和分散供养特困家庭不受批次、申请时间限制，优先予以保障”规定；2.新增“依规（以县级以上人民政府、住建部、省住建厅文件为准）优先保障的家庭，在同批次同类别中应当优先予以保障”规定；3.新增“放弃配租后3年内不得申报”规定：4.新增市区新就业无房职工、市区稳定就业务工人员二类申请对象可申请租赁补贴相关规定；5.新增“将租赁补贴按月或季度发放到申请对象提供的银行帐户中”规定。

**八、配后管理。**主要为合同管理、租金管理、续租管理、互换管理、调换管理等相关内容，主要修改内容：

依据《浙江省人民政府办公厅关于加强保障性安居工程建设和管理的实施意见》、《公租房保障基本公共服务导则》及温岭实际情况：1.新增“市区常住低收入住房困难家庭，按公布的公共租赁住房租金标准的90%缴纳租金”规定；2.新增“因结婚、子女出生原因导致家庭人数增加或因离婚、亡故等原因申请家庭人数减少，在符合准入条件和配租户型的前提下，承租家庭可自愿申请变更户型，经市住建部门批准后，须在同小区的对应空置房源中，通过机选方式进行调换。”规定。

**九、使用管理。**主要为公租房维护、维修费用、使用要求、退出情形、违规处置等相关内容，与原办法保持一致。

**十、退出管理。**主要为变更申请、退出情形等相关内容，与原办法保持一致。

**十一、监督管理。**主要为监督管理相关内容，与原办法保持一致。

**十二、其他规定。**主要为未明确情形处置、新旧政策衔接、建制镇公租房管理规定、施行时间等相关内容，主要修改内容：

依据《公租房保障基本公共服务导则》及温岭实际：1.增加“调换公租房按本办法执行”内容；2.将“则按新标准执行”修订为“则按本办法执行”；3.将“各建制镇应参照制定相关管理办法，报市政府批准”修订为“各镇人民政府负责本行政区域内公共租赁住房的申请受理、准入（退出）审核、分配、管理等工作。各镇可参照本办法执行；也可另行制定，报市政府批准。”