温岭市区公共租赁住房管理实施办法 （意见征求稿）

为进一步完善住房保障体系，积极做好温岭市区公共租赁住房的建设、分配、运营、使用、退出等管理及住房租赁补贴发放工作，根据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《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）、《公租房保障基本公共服务导则》（浙建保发〔2023〕69号）等文件精神，结合温岭市区实际，制定本办法。

一、基本规定

（一）本办法适用于温岭市区（太平、城东、城西、城北、横峰五街道行政区域，下同）公共租赁住房的规划、建设、租赁、使用、管理和监督。

（二）公共租赁住房，是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的市区中等偏下收入住房困难家庭、市区新就业无房职工和在市区稳定就业的务工人员出租的保障性住房。

（三）公共租赁住房的规划、建设、租赁、使用和管理工作应当遵循政府主导、社会参与、科学决策、统筹规划、公开公平、规范管理的原则。

二、工作职责

市住房和城乡建设局（以下简称市住建部门）是公共租赁住房管理的行政主管部门。市发展和改革局、市公安局、市民政局、市财政局、市人力资源和社会保障局、市自然资源和规划局、市审计局、市综合行政执法局、台州市住房公积金管理中心温岭分中心等有关部门和街道办事处按照职责分工，各司其职，共同做好公共租赁住房有关工作。

（一）市住房和城乡建设局牵头负责做好政策的制定、执行以及相关培训和业务指导；负责公共租赁住房房源的需求规划；负责公共租赁住房管理信息系统建设和管理；负责公共租赁住房网上申请受理、准入（退出）资格审核工作；协调各相关部门、街道做好公共租赁住房的日常工作事务。

（二）市发展和改革局负责公共租赁住房建设项目的综合管理，负责公共租赁住房租金标准制定。

（三）市公安局负责公共租赁住房申请家庭成员的户籍信息核查、车辆信息、居住证信息的核查，并做好公共租赁住房小区的治安防范工作。

（四）市民政局负责公共租赁住房申请人的婚姻状况核查，家庭经济状况的核查，各类救助家庭核查。

（五）市财政局负责公共租赁补贴资金、政府性投资项目建设资金和其他财政相关资金的筹集、管理、拨付工作，并依法对政府投资的公共租赁住房租金收支实施管理。

（六）市人力资源和社会保障局负责职责范围内公共租赁住房申请家庭成员的职工基本养老保险信息核查、技术资格证书（职业技能证书）信息核查。

（七）市自然资源和规划局负责做好公共租赁住房建设用地的优先落实；做好公共租赁住房规划选址、审批等相关工作；负责公共租赁住房申请家庭不动产登记信息的核查。

（八）市审计局负责对公共租赁住房建设、分配、管理及资金筹集使用进行审计监督。

（九）市综合行政执法局负责职责范围内涉及公共租赁住房违法行为的处罚。

（十）台州市住房公积金管理中心温岭分中心负责公共租赁住房申请家庭住房公积金缴费信息核查。

（十一）各街道办事处负责做好公共租赁住房的申请受理，协助在辖区范围内进行公共租赁住房的政策宣传，配合做好辖区内公共租赁住房管理工作。

（十二）公共租赁住房产权单位负责公共租赁住房的产权管理、日常运营、维护等工作。

三、规划建设管理

（一）公共租赁住房通过新建、改建、收购、长期租赁等多种方式筹集，可以由政府投资，也可以由政府提供政策支持、社会力量投资；

政府投资建设的公共租赁住房由市人民政府统一规划，统一建设。

（二）市住建部门根据温岭市区社会和经济发展状况、人口、劳动力结构（包括外来务工人口）、市区住房困难群体住房水平和人才引进规划，编制温岭市区公共租赁住房发展需求规划和年度计划。

 （三）公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，并由市自然资源和规划局在申报年度用地指标时予以单独列出、优先安排。

（四）新建公共租赁住房应当根据本市城市总体规划、近期建设规划和保障性安居工程建设规划，结合温岭市区产业布局等情况，充分考虑居民就业和生活要求，统筹规划，合理布局，尽量安排在交通方便、配套完善、生活便利的区域。

（五）新建公共租赁住房，其建设标准应当以满足基本居住需求为原则，符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量并按照有关标准进行装饰装修。公共租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积原则控制在60平方米以下；高层住宅可以在单套建筑面积基础上放宽10平方米。

（六）新建公共租赁住房以相对集中建设、配建的方式实施。相对集中建设的公共租赁住房，应当加强市政等配套设施建设，全面推行信息化、智能化建设管理；配建的公共租赁住房，有条件的可以逐步实施智能化改造。

 四、资金管理

（一）政府投资的公共租赁住房建设资金来源渠道包括：

1.财政年度预算安排资金；

2.廉租住房保障资金；

3.公共租赁住房租金收入和配套用房、设施出租租金收入；

4.经批准通过融资方式筹集资金；

5.上级有关专项补助资金；

6.其他来源的资金。

（二）政府投资建设的公共租赁住房租金收入属于政府非税收入，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于归还公共租赁住房建设贷款本息以及公共租赁住房的维护、管理。

五、准入管理

公共租赁住房准入实行分类准入、常态化受理。

（一）准入条件

1.市区常住低收入住房困难家庭申请公共租赁住房，须同时符合下列条件：

（1）主申请人（不包括户口迁入温岭市区的学生，下同）满18周岁且具有市区户籍；

（2）申请家庭成员在市区无房或所拥有的自有住房的建筑面积低于户36平方米或人均18平方米；

（3）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60%的（人均可支配收入以温岭统计局公布为准，下同）；

（4）申请家庭财产不应超过以下额度：

1）申请家庭人均货币财产，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（按当地统计或主管部门提供的上一年度商品房销售总价除以销售总面积计算，下同）的总额；

2）申请家庭成员在各类企业（不包含个体经营户，下同）中投资（含出资认缴额，下同）总和不超过30万（以核查报告为准，下同）；

3）申请家庭成员名下无轿（汽）车（营运车辆除外）。

2.市区常住中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，须同时符合下列条件：

（1）主申请人年满18周岁且具有市区户籍；

（2）申请家庭成员在市区无房或所拥有的自有住房的建筑面积低于户36平方米或人均18平方米；

（3）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的；

（4）申请家庭财产不应超过以下额度：

1）申请家庭人均货币财产，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；

2）申请家庭成员在各类企业投资总和不超过 30 万元；

3）申请家庭拥有不超过1辆且购入价（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（营运车辆除外，购入价以车辆购置税发票上计税金额为准，下同）。

3.市区新就业无房职工申请公共租赁住房，须同时符合下列条件：

（1）主申请人自全日制学校毕业的次月起至申请公共租赁住房之日止（退役军人自退役之日起至申请公共租赁住房之日止）未满5年，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》；

（2）主申请人及其配偶在本市区无房或所拥有的自有住房的建筑面积低于户36平方米或人均18平方米；

（3）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的；

（4）申请家庭财产不应超过以下额度：

1）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；

2）申请家庭成员在各类企业投资总和不超过 30 万元；

3）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；

（5）主申请人在温岭市区范围内的现用人单位工作，并依法与现单位签订劳动（聘用）合同1年及以上且已连续缴纳职工基本养老保险或住房公积金6个月及以上。

4.在市区稳定就业的务工人员申请公共租赁住房，须同时符合下列条件：

（1）非温岭户籍的务工人员申请时需持有温岭市公安机关签发的有效期内的《浙江省居住证》；温岭户籍（市区户籍除外）务工人员申请时需提供有效居民户口簿；

（2）主申请人及其配偶在本市区无房或所拥有的自有住房的建筑面积低于户36平方米或人均18平方米；

（3）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；

（4）申请家庭财产不应超过以下额度：

1）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；

2）申请家庭成员在各类企业投资总和不超过 30 万元；

3）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；

（5）主申请人在温岭市区范围内工商注册登记的现用人单位工作，取得专业技术资格证书、专业技术人员职业资格证书或者中级及以上技能类职业资格证书（职业技能等级证书），并依法与市区范围内的用人单位签订劳动合同满5年以上且已连续缴纳职工基本养老保险或住房公积金5年以上。

（二）情况说明

1.本办法所称申请家庭是指直系家庭成员中符合条件并共同参与申请成员组成的家庭。未成年子女、服现役义务军人、服刑人员、在校大中专学生户籍已迁出本市的，可作为申请成员。

每个申请家庭原则上不超过二代人；离婚或35周岁以上单身可作为一个申请家庭；不具有完全民事行为能力的人不能单独申请，可与监护人共同申请。

超过法定退休年龄人员首次单独申请的，除其他规定外，还需审核其子女在市区范围内有无住房资助能力。

2.本办法所称无房、自有住房和资助能力分别指：

（1）无房指申请家庭成员市区无自有住房及在全市范围内无租住直管公房、职工宿舍、公租房及其他政府保障性住房。

（2）自有住房指申请家庭成员在市区范围内所拥有产权的住房。住房以不动产登记部门提供信息为准，多处住房需合并计算且包括已转让、析产、赠与、拍卖、没收、拆迁注销等时间在3年内的住房。

申请家庭成员拥有的自有住房已被鉴定为D级危房并提供有效的鉴定报告的，可不计入现有住房建筑面积；

因重大疾病治疗需要而转让自有住房未满3年的，需提供有效的重大疾病证明，则所转让的住房不计入现有住房建筑面积。

（3）资助能力是指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。

3.本办法所称申请家庭年人均收入，指申请家庭在申请之日起前12个月（不含当月）的家庭人均可支配收入。通过申请家庭主动申报或者通过查询推算所得，如果民政部门认为有必要入户调查的，可通过入户调查方式推定收入，以上方式按照就高原则推定，如果属劳动年龄段且有劳动能力而无法获取相关数据的，则按温岭市最低工资标准计算收入。

4.本办法所称货币财产是指申请家庭成员名下所有银行存款及理财产品、有价证券等财产。

5.已轮候或入住的市区新就业无房职工自全日制学校毕业（退役军人自退役之日起）满5年后，则按照本办法其他准入条件进行审核；符合条件的，可继续享受公租房租赁资格，否则取消租赁资格。

六、申请办理

（一）一般规定

1.申请公共租赁住房以申请家庭为单位，每个申请家庭只限申请承租1套公共租赁住房。

2.离婚单身申请需提供离婚证和离婚协议，未成年子女需与抚养人共同申请。

3.已享受经济适用住房和其他福利性住房的家庭，不得申请公共租赁住房。（其他福利性住房包括集资建房、安居房、房改房）

（二）申请材料

**1.**市区常住低收入住房困难家庭申请租赁公共租赁住房，应具有以下材料：

（1）《公共租赁住房申请表》；

（2）申请人身份证、户口簿及婚姻状况材料；

（3）相关职能部门出具的申请家庭收入、存款、投资、房产及车辆等信息材料（如果属D级危房，需提供鉴定报告；因重大疾病治疗需要而转让未满3年的，需提供有效疾病及治疗依据；下同）；

（4）其他需要提供的材料。

**2.**市区常住中等偏下收入住房困难家庭申请公共租赁住房，应具有以下材料：

（1）《公共租赁住房申请表》；

（2）申请人身份证、户口簿及婚姻状况材料；

（3）相关职能部门出具的申请家庭收入、存款、投资、房产及车辆等信息材料；

（4）其他需要提供的材料。

3.市区新就业无房职工申请公共租赁住房，应具有以下材料：

（1）《公共租赁住房申请表》；

（2）申请人及配偶身份证、《居民户口簿》或《浙江省居住证》及婚姻状况材料；

（3）主申请人取得全日制学历毕业证书（若是退役人员，则提供退役材料）；

（4）相关职能部门出具的申请家庭收入、存款、投资、房产及车辆等信息材料；

（5）主申请人正式有效劳动（聘用）合同或行政事业单位出具的正式在编人员证明，相关职能部门出具的养老保险或住房公积金缴纳材料；

（6）其他需要提供的材料。

**4.**市区稳定就业的务工人员申请公共租赁住房，应具有以下材料：

（1）《公共租赁住房申请表》；

（2）申请人身份证、《浙江省居住证》或《居民户口簿》、婚姻状况材料；

（3）相关职能部门出具的申请家庭收入、存款、投资、房产及车辆等信息材料；

（4）主申请人专业技术资格证书或职业资格证书或中级及以上技能类职业资格证书（职业技能等级证书）；

（5）主申请人正式有效劳动（聘用）合同，相关职能部门出具的养老保险或住房公积金缴纳材料；

（6）其他需要提供的材料。

（三）办理流程

1.申请。申请人可通过浙江政务服务网、浙里办APP在线申请；也可到市行政服务中心窗口或户籍所在地（工作单位所在地）的街道便民服务中心窗口申请。

2.受理。申请人网上申请后，市住建部门3个工作日内核查申请人提供资料是否齐全。若齐全的，予以受理；不齐全的，一次性告知申请人补正材料。

窗口受理的，由受理人员现场核查资料是否齐全，齐全的，2个工作日内送到市住建部门；不齐全的，一次性告知申请人补正材料。

3.联审。市住建部门受理成功后，在 2个工作日内完成初审并推送给指定平台（浙江省大救助平台）进行查询；指定平台（浙江省大救助平台）7至14个工作日内将查询结果反馈给住建部门。住建部门根据平台反馈结果情况，认为需作进一步核实的，在1 个工作日内推送至当地相关部门核查，当地相关部门需在3个工作日内反馈查询结果信息。

4.审核。市住建部门收齐各职能部门核查意见后5个工作日内对申请家庭的公共租赁住房准入资格进行审核。经审核，申请家庭符合公共租赁住房准入资格的，在政府门户网站上予以公示；不符合准入条件的，应当电话及书面或短信形式告知申请人，并说明理由。

5.公布。对经公示无异议或者异议不成立的，作为公共租赁住房轮候对象予以登记，并在政府门户网站上公布登记结果。

对经公示有异议或者异议成立的，申请人可以在5个工作日向市住建部门申请复核，市住建部门重新核实，对不符合的，将取消轮候资格。

（四）公共租赁住房年审和合同期满审核

1.市住建部门牵头组织对所有租赁家庭开展年度审核和合同期满审核工作。

2.市住建部门将所有承租家庭的相关信息推送至指定平台（浙江省大救助平台）进行查询，指定平台（浙江省大救助平台）7至14个工作日内将查询结果反馈给住建部门。住建部门根据平台反馈结果情况，认为需作进一步核实的，在1 个工作日内推送至当地相关部门核查，当地相关部门需在3个工作日内反馈查询结果信息。

3.市住建部门收齐各职能部门核查意见后，在5个工作日内完成对公共租赁家庭住房资格的审核工作。根据审核结果及上述准入条件等相关规定，作出相应处置，并通知产权单位或运营单位予以落实，同时将年审结果予以公布。

七、配给管理

（一）实物配租

1.配租对象。经审核并公示，符合公共租赁住房准入资格的轮候对象。

2.配租标准。公共租赁住房实行公开配租，配租方案向社会公布并组织实施。公共租赁住房配租面积应当与申请人的家庭人数相对应。

（1）申请家庭人数1人或夫妻2人的原则上配租一居室户型。

（2）申请家庭人数3人以上或二代2人以上的原则上配租二居室户型。

3.排序方式。根据申请时间、申请类别及批次确定排序。

（1）根据房源和报名情况，确定批次（每年不少于1批次）；

1. 在批次中根据申报类别、申请人数进行分类，分类后按申请时间先后顺序进行排序，排序号即为轮候对象的选房顺序。
2. 轮候过程中，若申请家庭人员发生变化的，可直接办理变更，但根据申报家庭人数、类别作相应调整，并排在本批次对应类别最后参与选房，并进行网上公示；若不符合准入条件的，取消轮候资格。

（4）申请家庭根据申报人数，选择相对应的户型，无对应户型时，不得选择其他户型。如果有对应户型而选择放弃的，则取消该申请家庭本批次的轮候资格，需重新报名。

3.优先配租

（1）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。

（2）上一批次未入围配租的轮候对象优先于下一批次轮候对象安排。

（3）同批次按以下先后次序配租：①市区常住低收入家庭；②市区常住中等偏下收入住房困难家庭；③市区新就业无房职工；④市区稳定就业务工人员；

（4）其他属依法或依规（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。

4.取消配租

除不可抗力外，公共租赁住房的申请家庭发生以下情况之一的，视同放弃本次配租资格，放弃后3年内不得申报：

（1）未按规定的时间或要求参加选房的；

（2）参加选房但拒绝选定住房的；

（3）已选房但未在规定时间内签订租赁合同的；

（4）签订租赁合同后放弃租房的；

（5）其他放弃配租资格的情况。

1. **租赁补贴**

1.发放对象

1. 经审核并公示，符合公共租赁住房准入资格的申请对象。

（2）申请实物配租的轮候家庭在轮候期间可发放货币补贴，领取货币补助后，实物配租的轮候顺序保持不变。

2.补贴标准

补贴标准=实际保障面积×单位标准×分类系数。

（1）实际保障面积是指最高保障面积扣除保障对象现有住房建筑面积后的建筑面积。

最高保障面积：保障对象2人及以下的，建筑面积36平方米；保障对象3人的，建筑面积54平方米；保障对象4人及以上的，建筑面积60平方米。

（2）单位标准是指按照温岭市区商品住房市场平均租金的50%为单位标准，单位标准实行动态调整。

（3）分类系数是指按照不同类别申请对象确定的系数。

1）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的社会救助家庭，系数为1.0。

2）市区常住低收入家庭，系数为0.8。

3）市区常住中等偏下收入家庭，系数为0.6.

4）市区新就业无房职工和在市区稳定就业的务工人员，系数为0.5。

3.发放方式

 将租赁补贴按月或季度发放到申请对象提供的银行账户中。

八、配后管理

（一）合同管理

1. 配租对象选择公共租赁住房后，公共租赁住房产权单位或者其委托的运营单位与配租对象应当签订书面公共租赁住房的租赁合同。租赁合同为格式合同，合同期限为3年。

2.公共租赁住房租赁合同应当包括以下内容：

（1）合同当事人的名称或姓名；

（2）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；

（3）租赁期限、租金数额和支付方式；

（4）房屋维修责任；

（5）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；

（6）退回公共租赁住房的情形；

（7）违约责任及争议解决办法；

（8）其他应当约定的事项。

3.合同签订后，公共租赁住房产权单位或者其委托的运营单位应当在30日内将合同报市住建部门备案。

（二）租金管理

1.公共租赁住房租金实行政府定价。由价格主管部门会同财政、住建等部门，依据租金成本和中等偏下收入住房困难家庭承受能力，按照低于同地段同类型住房市场租金水平的原则，可适当结合楼层、朝向等调整系数，制订租金标准，报市政府批准后向社会公布，一般每3年调整1次。

2.租金实行分档缴纳。

（1）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按照公布的公共租赁住房租金标准的10%缴纳租金。

（2）对符合准入条件且属享受国家定期抚恤补助的优抚家庭，军烈属，家庭主要劳动力丧失劳动能力的，见义勇为人员，英雄模范，市级以上劳动模范等之一的申请家庭，按公布的公共租赁住房租金标准的80%缴纳租金。

（3）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。

（4）其他符合准入条件的申请家庭按公布的公共租赁住房租金标准缴纳租金。

3.承租公共租赁住房家庭统一建立租金银行专户，其租金及相关费用应委托银行托收并在合同中明确，承租人可申请提取本人公积金账户内的存储余额用于支付公共租赁房租金。

4.承租人应当按时缴纳公共租赁住房租金和房屋使用过程中发生的水、电、气、通讯、电视等费用。承租人退出公共租赁住房时，应当结清各项费用。承租人基于对房屋的合理利用所形成的或不可移动的附属物归房屋产权人所有，退租时不予补偿。

（三）续租管理

承租人需要在租赁期满后继续承租的，应当在期满前3个月内提出申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同；不符合条件的，应终止合同并退出已租住的公共租赁房。未按规定申请续租的，视为放弃租赁。

（四）互换管理

因就业、就学等原因需要互换公共租赁住房的，在双方都符合租赁准入条件且同等条件下，由当事人申请，经市住建部门批准后，承租人之间可以互换所承租的公共租赁住房。

（五）调换管理

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。

 九、使用管理

（一）公共租赁住房的产权单位及其委托的运营单位负责公共租赁住房的维修、养护、管理，确保公共租赁住房的正常使用。

（二）公共租赁住房的产权单位及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

（三）公共租赁住房的产权单位及其委托的运营单位应当对承租人使用公共租赁住房的情况进行巡查，发现有违反有关规定行为的，应当及时予以制止、处置或向有关部门报告。

（四）政府投资的公共租赁住房维修养护、运营管理费用主要通过公共租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。其运营管理和维修养护费用列入部门年度预算；物业服务费按有关规定执行；社会力量投资建设的公共租赁住房维修养护费用由所有权人及其委托的运营单位承担。

（五）承租人在合同约定租赁期限内使用公共租赁住房，应当遵守以下规定：

1.承租人应当爱护并合理使用公共租赁住房及其附属设施，不得擅自改变房屋结构或者进行装修；

2.因使用不当造成房屋内外及附属设施损坏的，承租人应当负责维修或者赔偿；

3.公共租赁住房只能用于承租人（含共同承租人）自住，不得出借、转租、闲置或者从事其他经营活动。

十、退出管理

（一）租赁家庭中人口、收入、存款、投资、房产及车辆等发生变化的，应当自条件发生变化之日起30日内主动如实向市住建部门申请办理变更手续；符合条件的，继续承租公租房或享受租赁补贴；若不符合条件的，办理退出手续或停止享受租赁补贴。

（二）承租人有下列行为之一的，应当退回公共租赁住房：

1.采用不正当方式取得公共租赁住房的；

2.转借、转租或者擅自调换所承租公共租赁住房的；

3.改变所承租公共租赁住房用途的；

4.破坏或者擅自装修所承租公共租赁住房的，拒不恢复原状的；

5.在公共租赁住房内从事违法活动的；

6.无正当理由闲置6个月以上或累计拖欠租金6个月以上的；

7.放弃续租的或经审核不再符合准入条件的。

承租人有上述情形的，公共租赁住房的产权单位或者其委托的运营单位应当通知承租人解除租赁合同，允许3个月搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。采用租赁补贴方式的，经审核不符合准入条件的，从次月起停发。

若申请人购买期房的，可延长至期房交付后6个月内退房，但从签订预售合同后次月至退房期间应当按照商品住房市场价格缴纳租金。

承租人拒不退回公共租赁住房的，应当责令其限期退回；逾期不退回的，可向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房，造成损失的，依法承担赔偿责任。

有前款1至6种情形的或通过法院强制执行的，将承租人的行为记入公共租赁住房管理档案，自退回公共租赁住房之日起5年内不得再次申请公共租赁住房。

十一、监督管理

（一）市人民政府各有关部门要切实加强对公共租赁住房投资、建设、分配、使用、运营管理的全过程监督管理，建立健全严格规范、信息共享、进退有序的管理机制，促进公共租赁住房的健康发展。

（二）公共租赁住房的规划、计划、建设、分配、使用和运营管理工作接受社会监督。有关部门接到有关公共租赁住房违法违纪行为的举报、投诉时，应当依照各自职责及时核实并作出处理。

（三）市住建部门要建立公共租赁住房档案，详细记载规划、计划、建设和使用，以及承租人的申请、审核、轮候、配租情况等有关信息。

（四）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。违反规定的机构和人员，依照相关规定，记入房地产经纪信用档案，并依法予以处罚。

（五）有关部门工作人员在公共租赁住房规划、建设、分配、使用和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依纪追究责任。

十二、其他规定

（一）本办法中未明确的情形，由市住建部门会同相关部门、当地政府等共同讨论会商，形成一致的书面意见，报市政府批准后实施。

（二）廉租住房和公共租赁住房实施并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房，原有廉租住房保障对象全部并入公共租赁住房保障对象管理。本办法施行之前，对已入住的原住房保障家庭，仍按原标准执行（退出、互换和调换公租房按本办法执行），如家庭的申请条件发生变化需重新审核的，则按本办法执行。

引进人才按照温岭市人才相关政策执行。

（三）本办法所称的“以上”、“以下”，均包含本数。

（四）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。

（五）本办法自 年 月 日起施行。原《温岭市区公共租赁住房管理实施办法》（温政发〔2020〕53号）同时废止。