温州市鹿城区公共租赁住房保障实施办法

（征求意见稿）

1. **总 则**
2. 为进一步完善住房保障制度，有序推进鹿城区中低收入住房困难家庭申请公共租赁住房(以下简称“公租房”)保障工作，根据《公共租赁住房保障基本公共服务导则（试行）》（浙建〔2021〕12号）、《温州市区公共租赁住房保障管理办法》（温政办〔2023〕42号）、《温州市区公共租赁住房保障管理办法实施细则》（温住建发〔2023〕72号）等文件精神，结合鹿城区实际,特制定本办法。
3. 本办法适用于温州市鹿城区城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭。
4. 区住建局为本区公租房保障管理部门，区房产管理中心受区住建局委托负责审核申请家庭住房条件及组织实施公租房保障的具体工作。

 各街道办事处（乡镇人民政府）负责公租房保障的申请受理和初审工作。

1. **申请对象和条件**
2. 申请公租房保障的家庭，应当确定1名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人，其配偶和未婚子女作为共同申请人；申请人离异、丧偶或单身未婚（含未婚生子）且年满35周岁的、成年孤儿可作为一个独立家庭申请；申请人不具有完全民事行为能力的，由其监护人代为申请。

 第五条 同一户口中有多个自然家庭（含离异）的，以自然家庭为单位独立申请。主申请人应具有温州市鹿城区居民户口（含集体户），共同申请人无户籍要求。

 申请家庭存在连续6个月以上（含6个月）在温州市以外工作、生活、经商或投亲等情况的，不予申请公租房保障。

 第六条 离异家庭的未婚子女监护权归属以离婚协议或生效的司法文书为准，未注明监护权的以同户口的父（母）为归属，可作为共同申请人。

第七条 未成年且其父母为限制民事行为能力的，未成年人可作为主申请人，由其监护人代为申请。

申请人持有民政部门出具的分散供养特困、低保、低保边缘等低收入家庭的相关证明，总工会出具的《温州市困难职工家庭特困证》的，其证明或证件上载明的人员也可作为申请家庭成员。

第八条 申请家庭在温州市区（含鹿城区、龙湾区、瓯海区、洞头区）无住房或者人均住房建筑面积在18平方米以下（含），五年内无房产转让记录。

以下住房面积纳入核定面积范围：

1. 私有住房（含已办理不动产登记的房屋，已签订商品房买卖合同并已经备案的期房，其他实际拥有使用但未办理不动产登记的房屋），按份额拥有的房屋纳入核定范围。
2. 承租的公有住房（包括国家直管公房、单位自管公房）。按市场价租赁政府或国企的房源除外。
3. 被征收、拆迁补偿安置的房屋。实行产权调换的，按待安置建筑面积计算；实行货币补偿安置未满一年的，原征收房屋面积计入住房面积审核范围；实行房票补偿安置的，房票持有期间，按房票安置协议面积计算。

若为无房户安置家庭的，在办理安置房入住手续前，该安置房不纳入面积核定范围。

1. 房屋已倒塌灭失或被鉴定为D级危房且已腾空的房屋，在提供倒塌灭失或D级危房鉴定材料及属地街道办事处（或镇人民政府）的相关意见后，该房屋不计入家庭住房面积核定范围；房屋重建或解危后重新纳入住房面积核定范围。
2. 申请家庭拥有的非住宅，按申请家庭委托的有资质评估机构出具的评估价格，折算成同地段住宅面积，计入家庭住房核定范围。
3. 其他可以认定的住房。

申请人及配偶的父母、申请人子女在本市区人均住房建筑面积应当低于本市上年度统计部门公布的温州市城镇居民人均住房建筑面积，并按以下方法计算：（申请家庭名下住房建筑面积+主申请人及配偶父母、子女名下住房建筑面积）÷纳入住房建筑面积核定人数。

上年度城镇居民人均住房建筑面积标准以温州市统计局颁布的数据为准。

纳入住房建筑面积核定人数=申请家庭人数+主申请人及配偶父母人数+主申请人及配偶子女人数

第九条 无房申请家庭人均年收入低于温州市上年度城镇居民人均可支配收入（含），有房申请家庭人均年收入低于本市上年度城镇居民人均可支配收入的80%（含）。申请家庭人均货币财产低于上年度温州市城镇居民人均可支配收入的2倍。

 申请家庭人均货币财产高于上年度温州市城镇居民人均可支配收入2倍的，一年内不得申请公租房保障。

温州市上年度城镇居民人均可支配收入标准以温州市统计局发布的数据为准，每年自发布之日起执行。

第十条 申请家庭成员名下无非营运机动车辆，或仅有 1 辆非营运机动车辆且机动车辆价格在12万元（含）以下（以车辆购置税发票上计税金额为准，不含普通二轮摩托车、电动摩托车、残疾人代步车）；二手车辆价值以二手车统一销售发票计税金额为准。

车辆价格超12万的非营运机动车辆已出售但未满一年（含一年）的家庭不得申请公租房保障。

申请家庭有下列情形的，不再作为车辆审核的限制条件：①车辆达到报废标准，公告牌证作废的；②车辆注销的；③车辆未年检，被依法吊销的。

第十一条 申请家庭在各类企业（市场主体）投资及再投资中认缴出资额累计低于30万元（含）。

申请家庭有下列情形的，不再作为认缴出资额审核的限制条件：①吊销未注销满一年（含）的；②认缴出资额变更满一年（含）的；③企业注销满一年（含）的。

1. **申请途径和材料**

第十二条 申请材料要求：

申请人可通过浙江政务服务网、浙里办APP或户籍所在地街道办事处（镇人民政府）社区窗口等方式进行线上、线下申请公租房保障，由街道办事处（镇人民政府）社区窗口通过浙江省住房保障统一管理系统进行受理。申请人应按规定如实填写申请人及家庭成员身份信息，家庭住房、收入、车辆、工商、货币等财产情况以及父母、子女的住房情况，签署家庭住房、收入、车辆、工商、财产状况等查询授权书，并上传以下申请材料：

1.《温州市鹿城区公共租赁住房保障申请表》原件一式一份。

2.申请人及共同申请人的户口簿、身份证明等相关材料。

3.离异的需提供离婚证、离婚协议书或判决书原件及复印件一份。

4.拥有车辆（不含普通二轮摩托车、电动摩托车、残疾人代步车）的，须提供车辆购置税发票复印件一份（二手车辆须提供二手车统一销售发票复印件一份）。

5.符合优先配租条件的家庭须提供以下相关证明或证件原件及复印件一份：

(1)民政部门出具的分散供养特困、低保、低保边缘等低收入家庭的相关证明、社会化安置的成年孤儿;总工会出具的《温州市困难职工家庭特困证》。

(2)享受国家定期抚恤补助的优抚对象，其申请家庭成员中须持有民政部门、退役军人事务部门或服役部队颁发的优抚证件之一：《革命烈士证明书》《革命军人因公牺牲证明书》《革命军人病故证明书》《革命伤残军人证》等或出具的相关证明材料；

(3)持有残联颁发的《中华人民共和国残疾人证》且残疾等级为一级或二级的；

(4)人力资源部和社会保障部、公安部颁发的英雄模范证件；

(5)市级以上总工会颁发的市级劳动模范或五一劳动奖章证书；

(6)县级以上公安部门确认的见义勇为证明；

(7)劳动鉴定部门出具的主要劳动力丧失劳动能力证明或经医疗卫生部门出具的特殊病种患病证明；

(8)其他保障类型的三孩家庭证明。

6.其他需要提供的材料。

1. **审核程序和时限**

第十三条 街道办事处（乡镇人民政府）应当自申请受理之日起4个工作日内对申请材料及是否符合公租房保障条件进行初审，并将初审意见和申请材料一并报送区公租房保障管理部门。对经初审不符合规定条件的家庭，街道办事处（镇人民政府）应当以书面或电话、短信等形式告知申请人并说明理由。

第十四条 区公租房保障管理部门应当自收到初审意见和申请材料之日起，18个工作日内通过浙江省住房保障统一管理系统和省民政厅大救助信息系统同时完成对申请家庭住房、工商、车辆、收入、财产状况等信息核对。其中收入由社保或公积金数据按就高原则推算出家庭收入总和，无社保或公积金数据对象按当地最低工资标准推算家庭收入。劳动年龄段零收入对象需出具无劳动能力的相关证明。

对经核对符合规定条件的申请家庭，由区公租房保障管理部门统一向社会公示，公示期限为3个工作日。经公示无异议或者异议不成立的，由区公租房保障管理部门登记为公租房保障家庭。

对经核对不符合规定条件的申请家庭，区公租房保障管理部门应当以书面或电话、短信等形式告知申请人并说明理由；申请人对核对结果有异议的，应当在收到告知后3个工作日内向市住建局申请复核。市住建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。

公租房保障从申请受理到保障资格确认完毕，应不超过 25个工作日；遇有数据共享困难等复杂情况的，应不超过40个工作日。

1. **实施保障与管理**

 第十五条 申请家庭被核准登记为公租房保障家庭后，通过租赁补贴或实物配租形式实施保障。

1. 登记为租赁补贴保障的家庭，由其自行向市场承租住房，政府予以补贴租金。
2. 登记为租赁补贴保障的家庭，由申请人持本人身份证等相关材料，与区公租房保障管理部门签订《公共租赁住房租赁补贴协议》后方可实施保障，逾期3个月不签订协议的视为自动放弃保障资格。
3. 登记为租赁补贴保障家庭的，补贴按以下标准实施：

 1.保障面积标准：按人均18平方米计算，保障家庭面积按人口数计算且不低于45平方米。

 2.租金标准：分散供养特困、低保、低保边缘等家庭按照市场平均租金确定；其他保障家庭按照市场平均租金的50%确定。符合公租房保障条件的三孩家庭享受租赁补贴保障的,未达到低收入家庭标准的，参照低收入家庭的标准。

 3.租赁补贴金额计算公式如下：

（1）低收入（分散供养特困、低保、低保边缘等）及三孩家庭，每月租赁补贴金额=（保障人数×18平方米/人-现有房产面积）×市场平均租金；

（2）其他保障家庭，每月租赁补贴金额=（保障人数×18 平方米/人-现有房产面积）×市场平均租金×50%；

家庭月补金额低于300元的，按300元计算。

（三）租赁补贴开始发放时间从申请家庭登记为公共租赁补贴保障家庭的次月开始计算，分别于每年的1月、4月、7月、10月发放补贴。

（四）已获得农村租房补贴保障的家庭，不再给予公租房保障。

第十七条 根据政策规定及房源情况，区公租房保障管理部门根据政策规定和房源情况制定实物配租方案，报区政府批准后实施。

（一）配租方案包括房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、申请时间和配租对象等内容。

核准的保障面积为保障家庭应保障面积与现有住房面积的差额。保障面积标准=获保障人数×18 平方米/人。核准的保障面积不足 18 平方米的，实行租赁补贴保障。实物配租面积与保障面积标准存在差额的，差额部分不再给予租赁补贴。

（二）以下无房家庭应当根据房源情况优先实施实物配租：

1.分散供养特困、低保、低保边缘家庭；

2.一级和二级残疾人家庭；

3.见义勇为、英雄模范、市级以上劳动模范；

4.三孩家庭、计划生育特殊困难家庭、主要劳动力丧失劳动能力的家庭；

5.现役军人军属、享受国家定期抚恤补助的退役军人、“三属”(烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属 )和其他优抚对象；

6.其他经认定优先的家庭。

（三）登记为实物配租的家庭签订《公共租赁住房租赁合同》（以下简称租赁合同）的当月停止发放租赁补贴。

（四）登记为实物配租的家庭未在规定时间内签订租赁合同的或签订满3个月后无正当理由未入住的，视同自动放弃实物配租保障资格。

（五）实物配租租赁合同期限不超过5年（含5年）。在租赁合同期内应按规定申报年审，经年审公示不合格的保障家庭，终止保障资格并腾退公租房。

（六）承租人应在合同租期届满前3个月到公租房运营管理机构提出续租申请。经审核，仍符合条件的，重新签订租赁合同，续租合同期限不超过5年（含5年）。

（七）公租房实物配租房源的租金标准，按照市级部门公布的标准执行。

公租房承租人应当按照公租房租金标准按时缴纳租金，符合租金减免政策的，在保障面积标准内实行租金减免，超出保障面积标准的按公有住房租金标准缴纳；其他保障家庭承租公租房按照公有住房租金标准2倍缴纳租金。

实物配租保障家庭中申请人或共同申请人符合下列条件之一的，租金按低收入家庭标准计算：

1.申请家庭为分散供养特困、低保、低保边缘的；

2.申请家庭为定期生活补助优抚对象、伤残军人、“三属”（烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属）的；

3.申请家庭拥有市级以上总工会颁发的市级劳动模范或五一劳动奖章证书的；

4.申请家庭拥有县级以上公安部门确认的见义勇为证明的；

5.申请家庭拥有人力资源部和社会保障部、公安部颁发的英雄模范证件的；

6.申请家庭为三孩家庭的。

第十八条 保障家庭中服刑人员在服刑期间不计入保障家庭保障人数，不享受公租房保障。

第十九条 保障家庭在《租赁补贴协议》或《公共租赁住房租赁合同》载明的年审时间内到户口所在地街道办事处（镇人民政府）社区窗口申报年审，并填写年审申请表，年审申报流程、时限与初次申请程序相同。若超过载明年审时间3个月未申报年审的，视为自动放弃保障资格。

第二十条 保障家庭经年审（或动态核查）不再符合公租房保障条件的，租赁补贴保障家庭停止发放租赁补贴，并终止保障资格，退还违规领取的租赁补贴；实物配租保障家庭启动腾退程序。

第二十一条 保障期内由于家庭人口、收入、住房、车辆、工商、财产等发生变化，在30天内如实填写《变更申请表》并提交相关材料，到区公租房保障管理部门受理窗口或公租房运营管理机构申请变更保障，超过30日未提交变更申请的，视为自动放弃保障资格。变更保障申请时材料不齐的，在要求补齐相关材料之日起，30天内未能补齐的，终止保障资格。

第二十二条 实物配租承租人原则上不予变更，但承租人在租赁期限内死亡、离异或服刑的，经审核仍符合条件的共同申请人可按原租赁合同继续承租，重新签订租赁合同，租赁期限按原有合同的剩余时间计算。

租赁期间，除结婚、新出生的自然增加者外，不得增加其他共同居住人。

第二十三条 实物配租承租人的子女年满35周岁且未婚的，不能作为独立家庭申请公租房保障。

第二十四条 保障家庭在实物配租后，原则上不再置换公租房。承租人之间不可互换承租的房源。

第二十五条 公租房承租人有下列行为之一的，区公租房保障管理部门应当根据约定或者法定情形解除租赁合同，收回出租住房：

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；

6.无正当理由累计6个月拒不缴纳租金的。

承租人在规定期限内拒不退回公租房的，公租房所有权人、 区公租房保障管理部门或者其委托的运营单位可依法申请人民法院强制执行，期间租金按市场价格收缴。

承租人应当爱护并合理使用房屋及附属设施，不得对房屋进行二次装修、改变房屋结构、设备设施和使用用途；造成房屋内部设备设施损坏的，承租人应按照合同约定承担维修责任或赔偿责任。承租人基于对房屋的合理利用所形成的附属物归公租房所有权人所有，退租时不予补偿。

承租人应当合理使用并保护好房屋及固定装置和设备，在承租期限内因人为损坏的，应按规定修复并自行承担费用或按评估价赔偿。

第二十六条 公租房承租人应当自收到腾退通知之日起三个月内腾退，腾退期内租金按原租金标准缴纳；腾退期满不腾退公租房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公租房所有权人、区公租房保障管理部门或者其委托的运营单位可依法向人民法院提起诉讼，必要时可向人民法院申请强制执行，腾退期间按市场租金价格缴纳租金。

第二十七条 区公租房保障部门或其委托的运营单位应当定期对承租人的租住资格和租住状况进行抽查复核，承租人应当无条件配合，对发现违规使用的按有关规定或者合同约定予以处理。承租家庭保障期间购买、获赠、继承其他住房的，应先退出所承租的住房，方可办理不动产登记产权登记。

第二十八条 对隐瞒有关情况、提供虚假材料申请公租房的申请人，记入公租房管理诚信档案；对以欺骗等手段承租公租房或领取租赁补贴者，责令限期腾退承租房源或退还补贴款并记入公租房管理诚信档案，自腾退房源或退还补贴之日起5年内不得再次申请公租房保障。

1. **附 则**

第二十九条 本实施办法规定的住房面积均指建筑面积。

第三十条 本实施办法中的三孩家庭指同一对夫妻共同生育的第三孩于2021年8月20日之后出生，且子女户籍均为鹿城区户籍的家庭。

第三十一条 在本办法实施之前，已纳入保障的家庭房产转让时限、家庭住房审核两年内按原政策规定执行。

 第三十二条 公交、环卫公共服务行业中从事一线工作人员申请住房保障按照市级相关政策执行。

第三十三条 本办法自 年 月 日起施行。原《温州市鹿城区中低收入住房困难家庭申请公共租赁住房保障实施办法》（温鹿住建房〔2020〕61号）同时废止。