《温州市鹿城区公共租赁住房保障实施办法（修订）》

（征求意见稿）起草说明

1. 修订背景

（一）修订《办法》是总结和完善我区公共租赁住房保障工作的需要。2020年12月15日，区人民政府颁布的《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》（以下简称《办法》）自2021年1月20日起施行。因我区社会经济发展和城镇住房保障体系的不断完善，原《办法》已不能满足鹿城区公共租赁住房申请、审核、分配、退出、管理等需要，有必要对《办法》进行修订。

（二）修订《办法》是贯彻落实上级公共租赁住房保障政策的需要。2019年5月，住房城乡建设部印发了《关于进一步规范发展公租房的意见》，进一步明确了公共租赁住房保障的基本原则、保障范围、方式标准、准入退出、运营管理、支持政策等要求；2021年9月，省建设厅印发了《公共租赁住房保障基本公共服务导则（试行）》，进一步明确和规范了我省公共租赁住房基本公共服务要求；2022年6月，省建设厅印发了《关于支持推进“浙有善育”工作的若干意见》，明确了对三孩家庭实施住房保障的要求。2023年4月，市人民政府发布了《温州市区公共租赁住房保障管理办法》（温政办〔2023〕42 号），明确了温州市区公共租赁住房保障的保障范围、方式标准、准入退出、运营管理、支持政策等要求。这些文件精神需要在《办法》中贯彻落实。

二、修订主要内容

《办法》包括总则、申请对象和条件、申请途径和材料、审核程序和时限、实施保障与管理、附则，共六条。主要调整内容如下：

（一）调整保障对象范围。（1）将保障对象从“温州市鹿城区中低收入及公交、环卫公共服务行业中从事一线工作满一年（含）以上的居民户口住房困难家庭”调整为“温州市鹿城区城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭”；（2）增加申请条件，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。

（二）调整保障准入条件。（1）调整住房准入条件，将申请家庭在市区无住房或者人均住房建筑面积在15平方米以下（含）调整到18平方米，3年内无房产转移登记记录调整为5年内无房产转让记录。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；（2）增加家庭货币财产要求，家庭人均货币财产低于温州市上年度城镇居民人均可支配收入的2倍；（3）调整工商准入条件，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；（4）调整车辆准入条件，车辆价值以车辆购置税发票（非“二手车统一销售发票”）上计税金额为准调整为二手车辆价值以二手车统一销售发票计税金额为准。

（三）调整租赁补贴标准。（1）调整租赁补贴类型，因民政部门取消了对低保标准2.5倍的认定，同时借鉴省内其他城市做法，将公共租赁住房租赁补贴保障类型由原来4个类型调整为2个类型，将分散供养特困、低保、低保边缘家庭归为一个类型；同时根据“浙有善育”要求，将符合公租房保障条件的三孩家庭,未达到低收入家庭标准比照低收入家庭类型标准发放租赁补贴。且对于已获得农村租房补贴保障的家庭，不再给予公租房保障。（2）调整租赁补贴发放时间，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。且已获得农村租房补贴保障的家庭，不再给予公租房保障。

（四）明确优先配租对象。明确六类对象可优先配租：（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。

（五）明确按低收入家庭收取租金的对象。明确六类对象可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。

（六）调整其他保障家庭租金标准

将“其他保障家庭承租实物配租房源的，保障面积部分按直管公房租金标准的 2 倍标准缴纳租金；超出保障面积部分按市场平均租金标准缴纳租金。”调整为“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”。

（七）调整退出管理

将“搬迁期满拒不腾退公共租赁住房的，5 年内（含 5 年）不得申请住房保障，其行为纳入住房保障诚信档案，公共租赁住房的管理部门（单位）或其委托的运营机构对其行为可以依法申请人民法院强制执行，并将通过司法程序向承租人主张逾期腾空期间的民事责任，严重的将移交公安机关追究刑事责任。”修改为“搬迁期满不腾退公租房，应当按照市场租金缴纳；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。”。

（八）设定新老政策过渡期

因新政在住房方面规定与前政策变化较大，考虑到新老政策衔接和平稳过渡等问题，设定本办法实施之前已获得公共租赁住房保障的家庭，自本办法实施之日起2年内，家庭房产转让时限、家庭住房审核仍按照《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）执行。