绍兴市越城区公租房保障实施细则

（征求意见稿）

一、总则

（一）为进一步扩大越城区公租房保障覆盖面，切实解决困难群众基本居住需求，不断完善城镇住房保障体系，根据省建设厅印发的《公租房保障基本公共服务导则》（浙建保发〔2023〕69号)、《关于加快建立住房保障轮候库的通知》（浙建保函〔2025〕18号)以及市建设局印发的《关于进一步加强市区公租房保障工作的通知》（绍市建设〔2024〕2号)，结合越城区实际，制定本细则。

（二）本细则所称公共租赁住房（以下简称“公租房”）是由政府主导建设筹集或由政府提供政策支持、其他各类主体建设筹集，纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，面向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、稳定就业的外来务工人员和特殊保障群体出租的保障性住房。

（三）绍兴市越城区住房和城乡建设局为越城区公共租赁住房管理工作的行政主管部门，下设住房保障机构，负责公共租赁住房保障的资格审核、配租及后续管理工作。

区发改、公安、民政、财政、人社、市场监管、自然资源和规划、税务等部门应各司其职，协同做好公租房保障工作。

二、申请对象

（一）A类（城镇社会救助住房困难家庭）：具有越城区常住户籍、住房困难并由民政部门核定的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;

（二）B类（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）：城镇低收入住房困难家庭，是指具有越城区常住户籍且自申请之日起前12个月内（不含当月）的家庭人均可支配收入低于越城区月最低生活保障标准36倍（含）的住房困难家庭；城镇中等偏下收入住房困难家庭，是指具有越城区常住户籍且自申请之日起前12个月内（不含当月）的家庭人均可支配收入高于越城区月最低生活保障标准36倍、低于越城区上年度城镇常住居民人均可支配收入（含）的住房困难家庭；

（三）C类（新就业无房职工）：具有越城区常住户籍、在越城区就业且自申请之日起前12个月内（不含当月）的家庭人均可支配收入低于越城区上年度城镇常住居民人均可支配收入（含）的住房困难家庭。

（四）D类（稳定就业的外来务工人员）：具有柯桥区、上虞区户籍或持有公安机关签发的有效期内的《浙江省居住证》、在越城区就业且自申请之日起前12个月内（不含当月）的家庭人均可支配收入低于越城区上年度城镇常住居民人均可支配收入（含）的住房困难家庭。

（五）本地户籍的农业转移人口纳入公租房保障，公交、环卫等特殊群体另行规定申请条件。

（六）家庭收入、财产标准、住房标准、保障房源实行动态管理，由住房保障机构根据越城区实际情况适时调整并向社会公布。

申请家庭收入、财产核定范围包括申请人及其家庭成员的收入、车辆、房屋、存款、有价证券、投资入股、工商登记信息等有关财产情况，区住房保障机构应对保障对象的收入、财产、住房等情况进行不定期核查。

三、资格认定

（一）家庭成员的认定

1.申请人的配偶及未成年子女应当作为共同申请人。

2.申请原则上以家庭为单位，户主作为申请人，经户主书面同意的其他已婚或者离异、丧偶后与子女共同生活的家庭成员可作为申请人。就学、服兵役、服刑等期间户籍迁出越城区行政区域的人员可作为家庭成员认定；

4.离婚家庭未成年子女应作为一方家庭成员认定，随父或随母以离婚时人民法院生效的法律文书或婚姻登记机关确认的离婚协议书为准。

5.年龄在35周岁以上的未婚者、市民政局社会福利院收养的年满22周岁的孤儿、满足条件的单身新就业职工和外来务工人员、户籍挂靠在与户主无法定赡养、抚养或者扶养关系的家庭可独立申请。

（二）房产认定

申请公租房保障的家庭应无房或住房面积小于控制标准，其住房面积按家庭成员拥有的下列住房建筑面积合计认定：

1.申请家庭成员在越城区内的住宅（含集体土地上的房屋）、非住宅、农村批地建房、已网签备案的新建商品房、共有产权持有份额、公有住房（含直管公房、单位自管房）；

2.申请前5年内转让（含析产、赠与、拍卖、拆迁货币补偿等）的住房（自不动产转移登记之日起算）建筑面积计入申请家庭已有住房建筑面积；

3.建筑面积未明确的，以有资质的房地产测绘部门出具的测绘成果报告为准。

申请家庭成员中已享受经济适用房、配售型保障性住房的，不得申请公租房保障；不得与政府投资的配租型保障性住房同时享受。

（三）财产认定

1.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）的总额；

2.申请对象在各类企业中投资（含出资认缴额）总和不超过30万元；

3.申请对象无生活用机动车辆，或仅有1辆非营运机动车辆（不含普通二轮摩托车、电动摩托车、残疾人代步车）且机动车辆价格在15万元（含）以下（以车辆购置税发票或二手车销售统一发票的计税金额为准）。

四、办理流程

（一）申请。由申请人向越城区政务服务中心建设窗口提出申请，提交下列材料：

1.申请表；

2.家庭成员身份证件、婚姻状况证明、户口簿（或居住证）；

3.家庭成员收入、财产状况证明；

4.绍兴市越城区公共租赁住房申请家庭经济状况核对申请表、绍兴市越城区公共租赁住房申请家庭经济状况核对授权书；

5.房屋所有权证或直管公房租赁合同及其他能够证明申请家庭住房情况的材料；

6.新就业无房职工须提供大专及以上学历毕业未满5年的证明、与越城区所在单位签订的1年以上用工合同、连续缴纳住房公积金或社会保险6个月以上的证明或区内营业执照和1年（含）以上完税证明；

7.外来务工人员须提供大专及以上学历或具有助理及以上专业技术职称的证明和公安部颁发的《浙江省居住证》(柯桥区、上虞区户籍的提供户籍证明)、与越城区所在单位签订的1年以上用工合同并连续缴纳住房公积金或社会保险金6个月以上的证明或持有区内营业执照和1年（含）以上完税证明；

8.市民政局社会福利院收养的年满22周岁的孤儿，需提供由市民政局社会福利院提供的收养证明、市民政局出具的孤儿具有独立生活能力的证明、就业单位出具的工作证明和无房证明；

（二）受理、审核、公示

申请人应当对申请材料真实性负责，并书面授权越城区住房保障机构及相关部门对其申报信息进行核查、核对。材料齐全的，予以受理；材料不齐全的，一次性告知需要补正的材料。经审核，申请人符合申请条件的，审核通过，进入公示环节，公示期限为7天；不符合申请条件的，应通知申请人并说明理由。经公示无异议或异议不成立的，告知申请人取得公租房保障资格，并向社会公开；有异议的可申请书面复核，复核结果应在15个工作日内告知。

（三）审核时限及核查方式

从申请对象申请受理之日到公租房保障资格确认完毕，应不超过30个工作日，遇有数据共享困难等复杂情况的不超过45个工作日。因本人未及时补充材料导致的受理时限延长，不计入审核时限。原则上申请对象人口、户籍、收入、住房、财产等数据主要共享省大救助系统信息，部分信息无法共享或不全的由申请人提供相关印证材料，如遇省共享数据平台无法反馈等复杂情况的，由区建设局发函至区公安、民政、人社、市场监管、自然资源和规划、税务等部门或各镇（街），各部门或镇（街）应协助做好数据核查工作。

五、配给管理

公租房保障方式分为租赁补贴和实物配租。租赁补贴是指住房保障机构向符合公租房保障条件的对象发放租赁住房补贴，由其自行市场化承租住房。实物配租是指住房保障机构向符合公租房保障条件的对象提供住房，并按照规定标准收取租金。租赁补贴申请家庭特殊情况下，可以由监护人代为申请。实物配租申请家庭应确定1名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。

（一）租赁补贴

1、租赁补贴金额=保障面积×单位面积补贴标准×分档补贴比例

2.保障面积标准不低于人均建筑面积18平方米、户均36平方米，保障面积最高不超过60平方米。已有住房的，以保障面积与现有住房面积的差额进行计算。

3.单位面积补贴标准确定每平方米25元/月。

4.对符合条件的租赁补贴申请家庭，按以下分档标准发放：

4.1城镇社会救助住房困难家庭人均收入低于最低生活保障边缘家庭标准（含）的家庭、三孩及以上家庭，按补贴标准100%发放。

4.2城镇低收入住房困难家庭人均收入在最低生活保障边缘家庭标准以上至最低生活保障家庭300%（含）以下的，按补贴标准80%发放。

4.3城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、稳定就业外来务工人员，按补贴标准40%发放。

4.4对公交、环卫等公共服务行业一线职工家庭，按每户每月500元发放。

4.5保障家庭月租赁补贴金额低于300元的，按300元发放。

5.发放租赁补贴的户数应列入城镇保障性安居工程年度计划。越城区财政要在财政预算安排中将保障性安居工程放在优先位置，加大财政性资金投入力度，中央、省级财政城镇保障性安居工程专项资金可统筹用于发放租赁补贴。

6.签定合同。享受租赁补贴保障的家庭，由其自行或通过房地产经纪机构向市场承租住房，与出租方签订房屋租赁合同。承租房屋需符合国家的有关规定，租赁合同期限应包含租赁补贴发放期限；如享受租赁补贴期间租赁合同到期，需重新提交有效的租赁合同，不能提交有效租赁合同的家庭，将于租赁合同到期的次月起停止发放补贴。

7.补贴发放。补贴申请家庭应将租赁合同、身份证、市民卡等有关资料提交区住房保障机构审核。与区住房保障机构签订《公共租赁住房租赁补贴协议》，逾期3个月不签订协议的视同自动放弃保障资格。区住房保障机构按月或季度发放租赁补贴至指定的市民卡账户，每年12月25日前完成年度最后一次租赁补贴的核发。

8.已享受租赁补贴的家庭转实物配租，需在下一次租赁补贴年审时提出转公租房实物配租申请，审核合格后按正常顺序轮候，申请及轮候期间照常享受租赁补贴，实物配租择房次月停止发放补贴。

择房后放弃实物配租的家庭，如需继续享受租赁补贴，应重新提交租赁补贴申请并进行审核，且3年内不得申请实物配租轮候。

实物配租家庭转租赁补贴，需在租赁期限届满且办结公租房腾退手续后，方可提出租赁补贴申请。

9.每年9月份年审，在一年的第二、三、四季度确认资格的租赁补贴申请家庭到次年9月年审。

（二）实物配租

经公示符合公租房配租资格的对象列入轮候库，区住房保障机构分类分批组织实物配租保障。

1.最低生活保障家庭、分散供养的特困人员和最低生活保障边缘家庭，做到应保尽保；城镇住房救助对象、优抚对象、一至三级残疾人、见义勇为伤残人员、英雄模范、劳动模范、计划生育特殊困难家庭、申请人或配偶为年满60周岁以上老人的家庭，市民政局社会福利院收养的年满22周岁的孤儿以及其他依法应当优先保障的家庭优先予以保障。

2.上述人员优先保障的情况下，区住房保障机构根据房源数量确定选房家庭名单。列入选房范围的家庭参加当期选房确定承租房屋。

区住房保障机构应在选房前根据届时制定的申请条件对轮候人员的资格再次进行审核，符合条件的，通过公开抽签方式择房；不符合条件的，其实物配租申请资格终止。

3.原则上每年至少组织一次配租，申请人选定住房后，应当在规定时间内，与区住房保障机构签订公共租赁住房租赁合同，租赁期限一般为3年。

5.租赁期届满需要续租的，承租家庭应当在租赁期满3个月前向越城区行政服务中心住房保障窗口提出书面申请。越城区住房保障机构应依托省大救助系统对申请人是否符合条件进行比对，审核程序参照申请时的审核程序执行，经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。承租家庭因结婚、离异、出生、死亡等情况发生变动，经审核仍符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租家庭，租赁期满应当腾退公共租赁住房；拒不腾退的，公共租赁住房所有权人或者其委托的运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公共租赁住房。

六、退出管理

（一）区住房保障机构在年度复核中发现不符合公租房保障条件的对象时，应及时通知其腾退公租房或停止对其发放租赁补贴，违规领取的补贴应退还，登记为实物配租轮候对象的，取消其资格。

（二）享受公租房保障后需要进行定期、不定期的审查，一经发现保障对象有虚报、瞒报情况或提供虚假证明材料申请、骗取公共租赁住房保障的，取消公租房保障资格，并记入公租房保障管理档案；逾期不腾退实物配租房屋或不退回租赁补贴的，可以依法向人民法院强制执行，并自公租房保障取消之日起5年内不再受理申请人及共同申请的家庭成员公共租赁住房保障申请。

（三）公租房实物配租家庭退出公租房时，给予其6个月的搬迁期，搬迁期内租金应按照合同约定的租金标准收取。搬迁期满不腾退公租房，实物配租家庭又确无其他住房或住房面积小于控制标准的，经承租人申请，允许承租人按照市场价格缴纳租金并签订租赁合同；公租房实物配租家庭有其他住房并超出住房面积控制标准的，公租房所有权人或其委托的运营管理单位可以向人民法院提起诉讼，要求其腾退公租房。

上述情形如涉嫌犯罪的，将依法移送司法机关处理。

本细则自发布当月起试行。原《绍兴市越城区住房保障家庭租赁补贴实施细则（试行）》（越建交〔2019〕54号）在本细则发布当月停止实施。凡以往规定与本细则不一致的，按本细则执行。本细则由越城区住房和城乡建设局负责解释。