

# 温州市住房和城乡建设局文件

温住建发〔2023〕72号

## 温州市住建局 关于印发《温州市区公共租赁住房保障管理 办法实施细则》的通知

各区住建局、温州海经区住建局：

经研究，现将《温州市区公共租赁住房保障管理办法实施细则》印发给你们，请结合工作实际，做好贯彻执行。

（此件公开发布）

温州市住房和城乡建设局

2023年10月24日



# 温州市区公共租赁住房保障管理办法实施细则

为深入贯彻落实《温州市区公共租赁住房保障管理办法》（温政办〔2023〕42号）的精神，扎实做好温州市区城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭公共租赁住房（以下简称“公租房”）保障工作，制定本实施细则。

## 一、适用对象

本实施细则适用于温州市区城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭公租房保障。温州市区包含鹿城区、龙湾区、瓯海区、洞头区。

（一）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。

（二）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。申请人配偶或未婚子女因就学、服兵役、服刑等原因可作为共同申请人。

（三）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。

（四）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，其证明上载明的人员也可作为申请家庭成员。

## 二、申请条件

申请公租房保障须同时具备下列条件：

### （一）户籍条件

主申请人应具有温州市区居民户籍。

### （二）住房条件

申请家庭在市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。

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。

4. 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。

5. 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。

6. 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城镇居民人均住房建筑面积，并按以下方法计算： $(\text{申请家庭名下住房建筑面积} + \text{申请人及配偶父母、子女名下住房建筑面积}) \div \text{纳入住房建筑面积核定人数}$ 。

### （三）收入条件

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）。

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

### （四）车辆条件

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）的家庭不得申请公共租赁住房保障

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。

#### （五）工商条件

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。

#### （六）财产条件

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。

### 三、申请程序

#### （一）申请

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、线下申请公共租赁住房保障，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. 《温州市区中低收入住房困难家庭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、身份证明原件及复印件

一份。

3. 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）。

4. 离异的须提供离婚证、离婚协议书或判决书复印件一份。

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；

（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》《定期抚恤领取证》《定期补助领取证》等；

（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；

(9) 其他需要提供的材料。

## (二) 初审

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住建局。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。

## (三) 审核

区住建局应当自收到初审意见和申请材料之日起,18 个工作日内根据大数据、民政大救助和市房屋征收与补偿信息系统反馈的数据情况,完成对申请家庭住房、收入、车辆、工商和财产状况的审核。对经审核符合规定条件的申请家庭,由区住建局统一向社会公示,公示期限为 3 个工作日。经公示无异议或者异议不成立的,由区住建局登记为公共租赁住房保障家庭。

对经审核不符合规定条件的申请家庭,区住建局应当以书面或电话、短信等形式告知申请人并说明理由;申请人对审核结果有异议的,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。

## 四、实施保障

申请家庭被核准登记为公共租赁住房保障家庭后,按规定

对其实施实物配租或租赁补贴保障。

### （一）实物配租

各区住建部门应根据房源和保障家庭情况制定具体配租方案，明确配租标准及优先配租办法，报区政府批准后公布实施。配租方案应当包括房源位置、数量、户型、面积、租金标准、申请时间、配租对象、签订租赁合同、权利义务等内容。

租赁合同中应明确合同当事人的名称或姓名、房源信息（含地址、面积、设施等情况）、租赁期限及用途、房屋维修责任、退回公租房的情形、违约责任及争议解决办法，以及其他应当约定的事项。

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的2倍缴纳租金。

实物配租房源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）租赁补贴

租赁补贴对象为未获得实物配租或自愿选择租赁补贴保障的公租房保障家庭；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。

公租房租赁补贴标准，按照下列对象分类确定，并按补贴标准予以发放：

1. 分散供养特困、低保、低保边缘等低收入家庭按照市场平均租金确定；



2. 其他保障家庭按照市场平均租金的 50% 确定。

租赁补贴人均保障面积标准为 18 平方米，且按家庭保障面积不低于 45 平方米。符合公租房保障条件的三孩家庭选择租赁补贴保障的，未达到低收入家庭标准比照低收入家庭标准发放租赁补贴。

核准的保障面积为保障面积标准与保障家庭现有住房面积的差额。保障面积标准=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；家庭月租赁补贴金额低于 300 元的，按 300 元计算。

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）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%；

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。

租赁补贴开始发放时间从申请家庭登记为公租房保障家庭的当月开始计算，并由区住建部门根据《公共租赁住房租赁补贴协议》按季度发放。逾期 3 个月不签订协议的视为自动放弃保障资格。

## 五、后续管理

### （一）年审管理

公租房保障实行年审（动态核查）制度。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。

## （二）变更管理

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，到区住建部门或到户籍所在地街道受理窗口申请变更保障，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。

实物配租承租人原则性不予变更，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、新出生等自然增加者除外，不得增加共同居住人员。

## （三）互换管理

实物配租家庭在保障期间因就业、身体疾病等原因需要调换公租房实物配租房源的，经区住建局、公共租赁住房所有权人或者其委托的运营管理机构同意，可以互换所承租的住房，并相应变更租赁合同。

## （四）退出管理

经年审（动态核查）不符合保障条件的，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。

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、区住建局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。

#### （五）使用管理

公租房承租人有下列行为之一、且拒不整改的，应当按照租赁合同约定支付违约金，区住建局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、区住建局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。

#### （六）监督管理

1. 住房保障部门或其委托的运营单位应当做好公租房房屋使用、维护、安全检查及租金收取等相关管理工作，建立租后服务体系和服务承诺制度，及时解决承租人提出的有关房屋及设施维修问题。

2. 住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。

3. 住房保障部门应当严格执行档案管理规范，将中低收入公共租赁住房保障家庭的申请、受理、审核、年审、合同、修缮记录等材料，按照“一户一档”的要求建立住房保障家庭档案。同时，对公租房房源实行“一套一档”管理，并根据申请家庭享受公租房保障变化情况，及时更新住房档案，实现动态管理。

4. 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。

5. 加强和完善信息化建设。加强部门之间信息共享，实现数据共享共联共用，提高审核效率。市区公租房保障统一纳入浙江省住房保障信息网络系统管理，相关信息应当及时录入系统，满足管理、查询、统计分析的需要，保证公租房管理工作的公开、透明与高效。

## 六、其他

（一）本实施细则规定的住房面积均指建筑面积。

（二）在本实施细则之前，已纳入保障的家庭房产转让时限、家庭住房审核按原政策规定执行。

（三）本实施细则自公布之日起施行，原《温州市区中低收入住房困难家庭申请公共租赁住房保障实施细则》（温住建发〔2018〕37号）同时废止。

---

温州市住房和城乡建设局办公室

2023年10月24日印发

---