

# 余姚市人民政府办公室文件

余政办发〔2021〕58号

---

## 余姚市人民政府办公室 关于印发余姚市公共租赁住房保障 管理办法的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直各部门：

为进一步落实上级住房保障政策调整要求，结合我市实际，经市政府审议同意，现将《余姚市公共租赁住房保障管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

余姚市人民政府办公室

2021年6月25日

（此件公开发布）

# 余姚市公共租赁住房保障管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范公共租赁住房管理，提升服务效能，根据住建部《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《住房城乡建设部办公厅关于完善公租房分配方式的通知》（建办保函〔2017〕634号）、《关于全面推进城镇住房保障“最多跑一次”改革的意见》（浙建〔2017〕11号）、《宁波市人民政府关于进一步推进户籍制度改革的实施意见》（甬政发〔2016〕43号）和《宁波市住房和城乡建设局关于进一步加强公租房配租后监管工作的通知》（甬建发〔2019〕85号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本市公共租赁住房（以下简称“公租房”）的建设、筹集、分配、退出等实施管理适用本办法。本办法所称公租房，是指限定建设标准和租金（或租金补贴）水平，面向符合条件对象的保障性住房。

**第三条** 成立市住房保障工作领导小组，由分管副市长任组长，市府办、市住建局、市发改局、市财政局、市自然资源和规划局、市民政局、市人社局、市公安局、市审计局和市流管中心等为成员单位，下设办公室，办公室设在市住建局。市住房保障工作领导小组负责住房保障宏观政策、规划布点、任务下达、资源调配、监督检查等重大事项的决策协调。

市住房保障工作领导小组办公室（市住建局）承担日常工作，

协调相关部门共同做好公租房政策和规章制度制订、发展规划和年度实施计划编制及组织实施；市住房保障中心负责公租房保障管理的具体组织实施和日常工作；

市发改局负责做好公租房建设项目立项，以及公租房租金、租金补贴等价格标准的核定工作；

市公安局负责做好公租房申请（或在保）家庭成员的户籍、车辆信息核对工作，维护公租房抽签现场秩序；

市财政局负责做好公租房工作的资金保障；

市自然资源和规划局负责做好公租房申请（或在保）家庭房屋情况核查工作；

市民政局负责做好公租房申请（或在保）家庭成员婚姻、财产收入及人员增减情况的审查、复核工作；

市人社局负责做好公租房申请（或在保）家庭成员的社保情况的核查、认证工作；

市审计局负责做好公租房房源配租和资金补助的审计监督工作；

市流管中心负责外来务工人员量化积分相关工作；

各乡镇（街道）、中意宁波生态园、经济开发区负责做好公租房申请审核和动态监督管理，协助做好政策宣传、信访维稳等工作。除城区四街道以外的其余乡镇（街道）、中意宁波生态园、经济开发区，还需负责做好所在区域申报对象的配房（补贴）工作。

**第四条** 本市公租房保障遵循政策统一、属地保障、租补并

举、并联准入、动态管理的基本原则。

公租房保障工作纳入市政府对各级责任单位和各乡镇（街道）、中意宁波生态园、经济开发区住房保障年度工作目标责任考核，具体考核工作由市住建局会同市考核办组织实施。

## **第二章 房源筹集**

**第五条** 公租房的房源筹集方式，主要包括：

- （一）政府通过投资建设、回购存量商品房（安置房）或在商品房（安置房）开发项目中配建等方式筹集；
- （二）企业以配建集体宿舍、人才公寓等方式筹集；
- （三）社会捐赠及其他渠道筹集。

**第六条** 公租房房源建设、租金补贴等资金的来源主要包括：

- （一）财政安排资金；
- （二）公租房租金收入和配套用房、设施出租出售收入；
- （三）廉租住房保障资金；
- （四）地方各级人民政府和社会力量通过融资方式筹集的资金；
- （五）社会捐赠；
- （六）上级部门规定的其他资金来源。

**第七条** 城区四街道的公租房房源由市住建局统筹安排。除城区四街道以外的公租房房源由属地乡镇（街道）、中意宁波生态园、经济开发区根据当地实际统筹解决，具体方案报市住房保障工作领导小组办公室备案；城区四街道的公租房租金补贴资金由

市财政局安排，其余乡镇（街道）、中意宁波生态园、经济开发区由当地财政自行解决。

### **第三章 保障对象与准入条件**

**第八条** 公租房保障对象包括下列三类中等偏下收入住房困难家庭：

（一）至少有 1 人取得本市户口满 1 年的本市户籍家庭；

（二）非本市户籍的全日制大学专科及以上学历人员、具有中级以上职称或高级以上职业资格的人员，在本市稳定就业并参加本市社会保险连续缴费满半年且当前仍在缴存的；

（三）根据《余姚市流动人口量化积分申评办法（暂行）》规定达到一定分值的外来务工人员（或获得余姚市级及以上荣誉称号的优秀外来务工人员），在本市稳定就业并参加本市社会保险连续缴费满半年且当前仍在缴存的。

**第九条** 申请公租房，还应当同时符合以下条件：

（一）本市区域人均住房面积低于 25 平方米且户低于 60 平方米；

（二）申请前 12 个月家庭人均年收入低于市政府确认的收入标准且申请人及其家庭成员未拥有 10 万元以上的车辆（价格以中保协行业车型标准数据库车型及车损险基准所确定的车价为准）；

（三）不存在以下情形之一的：离异家庭自离异起未满 3 年；正在保障或享受过保障的限价房、经济适用住房对象；在保公租

房对象。

**第十条** 符合公租房申请条件的家庭应当推选 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人。

申请家庭其户的认定以居民户口簿、结婚证、不动产权证（或房产证）等为依据，申请家庭人口一般按夫妻双方（含一方已故或离异的）与未婚子女加以认定，离婚家庭未成年子女认定以法院判决书（调解书）或离婚协议书为准，成年子女以居民户口簿为准。

实物配租的，子女年龄男年满 25 周岁、女年满 23 周岁的可以单独申请。租金补贴的，单身居民年满 35 周岁的可以单独申请。

**第十一条** 申请家庭的现住房面积，按申请家庭成员及其直系亲属拥有下列本市范围内房屋面积核定：

申请家庭成员：

（一）自建（含农村批地建房）、购买（含预购）、继承、获赠、拆迁安置（含预分配和货币安置）等方式取得的房屋；

（二）承租的公有住房（含已享受拆迁征收货币安置）；

（三）申请前 5 年以内已转让的房屋。

申请家庭直系亲属：

（一）国有土地上的房屋：按户扣除人均 45 平方米后的房屋面积计算；

（二）集体土地上的房屋：按申请家庭成员参加农村批地建房的份额按实计入现住房面积。

申请人为离异单亲家庭的，若其子女判给另一方且户口也随另一方的，该子女名下房屋不计入现住房面积。

## **第四章 保障形式与标准**

**第十二条** 公租房实行租金补贴和实物配租相结合的形式。

公租房租金补贴是指符合规定条件的保障对象自行到市场上租赁自住住房，政府按一定标准给予租金补贴的住房保障形式。

公租房实物配租是指政府对符合规定条件的保障对象提供住房，并按照规定标准收取房屋租金的住房保障形式。

**第十三条** 公租房实物配租保障面积标准：1 人户保障面积标准为 40 平方米，2 人户保障面积标准为 50 平方米，3 人及以上户（实物配租含单亲家庭）保障面积标准为 60 平方米。

租金补贴保障面积标准：1-2 人户保障面积标准为 36 平方米，3 人户保障面积标准为 54 平方米，4 人及以上户保障面积标准为 60 平方米。

可享受保障面积=保障面积标准-核定现住房面积。

**第十四条** 采取租金补贴保障形式的，补贴额度按照可享受保障面积乘以租金补贴标准确定。采取实物配租保障形式的，按照申请家庭保障面积标准确定配租房源户型。公租房租金标准按基本租金结合楼层、朝向系数确定。

低保、低保边缘户和特困职工家庭在可享受保障面积内的租金全额给予减免；超过可享受保障面积部分的租金按照公租房租

金标准的 50%进行缴纳。

低收入家庭在可享受保障面积内的租金按照公租房租金标准的 50%进行缴纳;超过可享受保障面积部分的租金按照公租房租金标准的 85% 进行缴纳。

除上述情况以外的家庭按照公租房租金标准全额进行缴纳。

**第十五条** 不具有完全民事行为能力的申请人须由监护人作为主申请人共同申请且实行租金补贴保障。

有现住房面积的申请家庭(直系亲属处计入的除外),实行租金补贴保障。

申请实物配租的主申请人需参加本市社会保险连续缴费至少满 1 年且当前仍在缴存。

## **第五章 保障程序**

**第十六条** 市住房保障工作领导小组办公室应当制定并向社会公布公租房年度实施方案。实施方案应包括保障形式、实物配租的房源情况、租金补贴的价格标准等内容。城区四街道以外的乡镇(街道)、中意宁波生态园、经济开发区应提前向市住房保障工作领导小组办公室上报下年度房源及资金方案。

**第十七条** 符合公租房条件的本市户籍家庭:应向户籍所在地的乡镇(街道)、中意宁波生态园、经济开发区提交申请。在本市就业的非本市户籍大学生、外来务工人员 and 具有中高级技术职称的人员,向工作单位所在地的乡镇(街道)、中意宁波生态园、

经济开发区提交申请。

**第十八条** 申请公租房应当审核下列资料：

（一）申请家庭成员的户口簿（居住证）、身份证、结婚证（离婚证、离婚协议或离婚判决书）等身份证明材料；

（二）家庭成员收入证明材料（非本市户籍人员需提供劳动合同）；

（三）非本市户籍的应提交本地社会保险参保证明，非本市户籍的大学生应当提交毕业证书，外来务工人员应提交市流管中心出具的积分评价有效证明（或市级及其以上荣誉证书），中高级职称人员应提交相应资格证书；

（四）受理、审核部门认为需要提供的其他材料。

**第十九条** 公租房的审核按照下列程序办理：

公租房申请实行常态化受理、限时化审核，需要进行经济状况审核的保障类型，从申请受理（申请人提交的申请材料需齐全）到保障资格确认完毕，办理时限不超过 40 个工作日；不需要进行经济状况审核的办理时限不超过 30 个工作日。

需要进行经济状况审核的按照下列程序办理：

（一）乡镇（街道）、中意宁波生态园、经济开发区受理后，10 个工作日内对申请家庭的人口、住房、财产收入等情况完成调查并公示 10 天，同时在公示期间将资料报送市住房保障中心，市住房保障中心分发至市公安局、市民政局、市资规局、市住建局等各相关部门核查；

(二) 15个工作日内,市公安局、市民政局、市资规局、市住建局等相关部门分别对申请家庭的户籍、车辆、财产收入、房屋登记、房屋交易等情况进行并联审查,并出具相关审核意见,符合条件的送至市住房保障中心,不符合条件的退至原受理单位;

(三) 15个工作日内,市住房保障中心汇总各部门审核结果,对符合条件的申请对象报送市住建局审批并公示。公示无异议的,核准为公租房准入对象;对不符合条件的申请对象,应当一次性告知其不符原因。

**第二十条** 公租房实物配租的房源分配应定期通过公开抽签、摇号等方式进行,由市住建局、市民政局、属地乡镇(街道)、中意宁波生态园、经济开发区实施监督,市公证处作现场公证。配租结果应向社会公布。

**第二十一条** 实物配租对象应当与市住房保障中心或属地乡镇(街道)、中意宁波生态园、经济开发区等公租房产权人签订公租房租赁合同,合同期限一般不超过3年。合同期满,承租人应退出公租房;需要续租的,应在合同期满3个月前提出申请,经审核符合条件的,准予续租并重新签订公租房租赁合同。

租金补贴对象应当与市住房保障中心或属地乡镇(街道)、中意宁波生态园、经济开发区签订公租房租金补贴合同,合同期限一般不超过3年。租金补贴按季度发放,发放时间为每季度的最后一个月。申请对象通过审核并签订合同的,于合同签订次月起对其按季度计算补贴。补贴发放的次年应予年审,年审完成后按

季度发放补贴。

由城区四街道以外的乡镇（街道）、中意宁波生态园、经济开发区与公租房保障对象签订的合同应送市住房保障工作领导小组办公室进行备案。

**第二十二条** 当公租房实物配租提供房源不足时，无法实现实物配租的公租房对象，通过公租房租金补贴解决。

针对非本市户籍外来务工人员申请保障，实行租金补贴形式，可适当简化工作流程，依据量化积分制，从高到低有序安排人员，相关人员数量、租金补助标准和资金来源每年由市住建局会同市财政局、市流管中心报市政府批准后实施。

## **第六章 动态管理**

**第二十三条** 公租房在保家庭应及时主动向属地乡镇（街道）、中意宁波生态园、经济开发区报告人员、财产收入、住房、婚姻等的变动情况，乡镇（街道）、中意宁波生态园、经济开发区应及时汇总上报。市住建局（住房保障中心）、市民政局、市公安局、市自然资源和规划局、乡镇（街道）、中意宁波生态园、经济开发区应对公租房在保家庭实行动态监管，对发生的变动情况或违规违约现象开展调查核实，在保家庭及其成员应当予以配合并如实提供资料。

**第二十四条** 公租房的承租人应按时交纳租金和房屋使用过程中发生的水、电、气等费用。

**第二十五条** 公租房不得进行二次装修、改变设备设施、改变使用用途和房屋结构。承租人基于对房屋的合理利用所形成的附属物归公租房产权单位所有，退租时不予补偿。承租人应合理使用并保护好房屋内固定设施和设备，造成损坏的，应由承租人自行承担费用进行修复或现值赔偿。

公租房家庭有以下行为之一的，应当退出保障：

- （一）累计拖欠租金达 6 个月的；
- （二）未签订续租合同或合同超期的；
- （三）转借、转租或者擅自调换所承租公租房的；
- （四）改变所承租公租房用途的；
- （五）破坏或者擅自装修所承租公租房，拒不恢复原状的；
- （六）在公租房内从事违法活动的；
- （七）无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房的；
- （八）不配合住房保障部门年审及动态核查工作，不按规定递交各类申报资料的；
- （九）其他根据法律法规规章规定或合同约定应当退出公租房的。

其中有本条（三）（四）（五）（六）（七）（九）行为之一的，退还公租房（或停止发放租金补贴）并取消该保障家庭成员 5 年内再次申请住房保障的资格。

**第二十六条** 公租房保障对象，在保障期间有购买、受赠、继承或通过其他途径获得房屋的，应当事先主动向原受理单位书

面报告，经审核后报市住房保障中心办理退出保障手续，并在规定的期限内退还公租房；未主动退出保障的，一经查实，应当立即取消其公租房保障资格，并责令退还公租房（或停止发放公租房租金补贴）。

**第二十七条** 公租房在保家庭实行年度分批审核制。主要核查在保家庭的人员、财产收入、住房、婚姻等的变动情况。年审符合保障条件的，给予正常续保。年审发现有变动的，按照不同保障形式分别处置：

#### 公租房实物配租

（一）若不再符合保障条件的：须退出保障，退还公租房。期间给予不超过6个月的腾退期，期内须按市场评估价格标准缴纳租金；超过腾退期且拒不退出的，按市场评估价格标准的两倍收取房屋侵占费用。

（二）仍符合保障条件的：合同期内，户型和租金可不作调整。合同期满，根据保障家庭户意愿，可以选择重新申请配房或按规定调整租金，并重新签订合同。

公租房租金补贴：年审后发生变动的，在下一年度调整补贴并重新签订合同或退出保障（当年度不再调整或免予追回）。

## 第七章 监督责任

**第二十八条** 住房保障各职能部门及其工作人员在公租房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、

徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；对构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十九条** 申请人以隐瞒、欺骗、伪造等不正当手段申请公租房的，或有本办法第二十五条所列行为之一的，依照住建部《公共租赁住房管理办法》相关规定进行处罚。

对拒不改正的保障家庭，应取消其公租房保障资格，并纳入余姚市保障性住房领域失信“黑名单”。对情节严重或拒不执行住房保障部门处理决定的家庭，可依法向人民法院提起诉讼或申请强制执行，并自取消保障资格之日起5年内暂停其住房保障的申请资格。

**第三十条** 承租人拖欠租金、未签订续租合同或合同超期、拒不腾退公租房的，公租房的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，要求承租人腾退公租房并赔偿房屋侵占费用，逾期不腾退且社会影响恶劣的，将其纳入失信惩戒对象。

**第三十一条** 房地产经纪机构及其经纪人员为公租房接受委托代理转租的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由市住建局责令限期改正，记入房地产经纪信用档案，同时纳入失信联合惩戒对象；对房地产经纪机构及经纪人员，依照住建部《公共租赁住房管理办法》相关规定进行处罚。

## **第八章 附则**

**第三十二条** 本办法适用于余姚市行政区域范围内。

**第三十三条** 本办法自发文之日起施行，原《余姚市公共租赁住房保障管理办法》（余政办发〔2019〕119号）同时废止。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院。

---

余姚市人民政府办公室

2021年6月25日印发

---