

宁波市公租房保障管理办法（公众征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为完善本市公租房保障制度，依据《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市范围内公租房筹集建设、分配使用、监督管理，以及租赁补贴发放等工作，适用本办法。

第三条 本办法所称公租房保障，是指政府通过配租公租房或者发放货币补贴，为本市住房、收入、财产等符合条件的城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、稳定就业城镇常住人口住房困难家庭提供支持和帮助，满足其基本住房需求的住房保障方式。

前款所称公租房，是指政府筹集建设或由政府提供政策支持、社会力量筹集建设，纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，向符合条件的家庭配租的保障性住房。

第四条 市住房保障行政管理部门（以下称市住房保障部门）是本市公租房保障行政主管部门，负责本市公租房保障的政策制定、任务下达、考核评价、监督指导等工作，具体工作由其所属住房保障实施机构承担。

区（县、市）人民政府对本辖区公租房保障工作负主体责任，应当明确本辖区住房保障实施机构，落实乡镇（街道）住房保障专

职工作人员和经费保障。区（县、市）住房保障部门是本辖区公租房保障行政主管部门，负责本辖区公租房保障的组织实施，具体工作由本辖区住房保障实施机构承担。

第五条 市、区（县、市）发改、教育、公安、民政、财政、人力社保、自然资源规划、卫生健康、市场监管、大数据、税务等部门按职责分工，协同做好相关工作。

第六条 市、区（县、市）住房保障部门应当完善住房保障信息系统，实现公租房保障全过程信息化管理，并与省、市公共数据平台互联互通，实现户籍、婚姻、居民收入财产状况核对和认定、房地产交易、不动产登记、社会保险、征信等信息共享。

第二章 保障方式

第七条 公租房保障方式包括货币补贴和实物配租，保障家庭不能同时享受货币补贴和实物配租，区（县、市）住房保障部门可结合保障家庭意向和公租房可配租房源、保障资金额度因地制宜确定保障方式。

第八条 公租房保障面积标准为人均 18 平方米，保障家庭公租房保障面积标准最低为 36 平方米。保障家庭公租房保障面积为公租房保障面积标准与保障家庭现有住房面积的差额，最低为 5 平方米。

第九条 货币补贴是政府向保障家庭按规定标准发放补贴、由其在市场上自行租赁住房的保障方式。补贴额度按照保障家庭公租房保障面积和货币补贴标准确定。

第十条 货币补贴标准，由市、区（县、市）住房保障部门会同同级财政部门按照当地住房市场平均租金、保障家庭不同收入情

况和类别分档确定，实施梯度保障。

第十一条 实物配租是公租房产权（运营）单位向保障家庭提供公租房、签订租赁合同并按政府规定或指导的租金标准收取租金的保障方式。

单人户家庭可配租集体宿舍或者一居室；两人户家庭可配租一居室，但是家庭成员两代的可配租二居室；三人及以上户家庭可配租二居室。根据房源情况，配租面积可以适当放宽，但是原则上不得超过公租房保障面积标准的 1.5 倍，且并非必须达到的面积。

第十二条 公租房基本租金标准，由市、区（县、市）价格主管部门会同同级住房保障部门按照同地段、同类型住房市场平均租金的 70% 确定。对不同面积区间实行差别化租金：

（一）保障家庭公租房保障面积 1.5 倍以内的部分，按照公租房基本租金标准计算租金，并根据保障家庭收入情况，给予不同档次的租金减幅；

（二）保障家庭公租房保障面积 1.5 倍以外的部分，按照同地段、同类型住房市场平均租金标准计算。

第十三条 货币补贴标准、公租房基本租金标准应当适时动态调整，每两年不少于一次向社会公布。

第三章 房源与资金

第十四条 公租房通过新建、收购、改建、长期租赁、社会捐赠、其他保障性住房或公有住房调剂等途径筹集建设。

新建公租房可采取在普通商品住房、安置房等项目中按需配建和单独选址集中建设两种方式。配建的公租房，配建比例应在年度

住房用地供应计划中明确，单套面积、套型比例、建设标准等内容应当在项目用地出让合同中明确，建成后无偿移交住房保障部门。

政府投资建设的公租房用地，采取划拨方式供应；社会力量投资建设的公租房用地，采取出让、租赁等方式供应。

第十五条 新建公租房包括成套住房和集体宿舍，成套公租房单套面积以 40 m²到 60 m²为主，其中高层、小高层可按不超过 70 m²控制，满足基本居住需求。

第十六条 公租房项目验收、装修标准，以及建设和运营所涉及的相关税费优惠政策，按照国家、省、市有关规定执行。

第十七条 公租房投资建设主体应当按照规定办理不动产登记，并报当地住房保障部门备案。不动产登记机构应当在不动产登记簿和不动产权证书上载明“公租房”性质。投资者权益可以依法转让，但转让后原土地和房屋的性质、用途不得改变。

第十八条 闲置 6 个月及以上的公租房，经市住房保障部门或者区（县、市）人民政府批准，在满足当地公租房保障需求且预留一定比例的公租房后，可临时调剂作为保障性租赁住房，单次租赁期限原则上不超过 1 年。

第十九条 公租房实行“谁投资、谁所有、谁受益”原则。政府投资的公租房租金收入按照政府非税收收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还公租房建设贷款本息，以及运营、维护、管理等支出。

社会力量投资的公租房租金收入归产权单位所有，租金收入优先用于偿还公租房建设贷款本息，以及运营、维护、管理等支出。

第二十条 公租房保障资金来源主要包括：

- (一) 市、区（县、市）财政年度预算安排资金；
- (二) 提取贷款风险准备金和管理费用后的住房公积金增值收益余额；
- (三) 土地出让净收益中按照国家规定比例安排的资金；
- (四) 公租房筹集建设融资等。

第二十一条 公租房保障家庭货币补贴、租金减免所需资金由区（县、市）财政承担，市级财政补助范围和比例按照市政府有关规定执行。

第四章 准入管理

第二十二条 申请公租房保障以家庭为单位（以下称申请家庭），并确定 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人，申请家庭成员均不具备完全民事行为能力的，可由其法定监护人代为申请，通过发放租赁补贴方式予以保障。

第二十三条 城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭（以下简称城镇户籍住房收入困难家庭），包括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等住房救助家庭，城镇低收入住房困难家庭及城镇中等偏下收入住房困难家庭，各类家庭分类标准另行规定，其申请公租房保障，应当同时符合下列条件：

(一) 主申请人是户籍在申请地所属辖区城镇范围以内的城镇常住人口，其中单人户城镇低收入住房困难家庭、城镇中等偏下收入住房困难家庭主申请人应当年满 28 周岁。

(二) 家庭年人均可支配收入、资产净值符合当地规定标准；

在本市无住房，或者家庭人均住房建筑面积符合当地规定标准。

第二十四条 稳定就业城镇常住人口住房困难家庭申请公租房保障，应当同时符合下列条件：

（一）主申请人是与申请地注册登记单位签订劳动（工作）合同或者在申请地人力社保部门办理灵活就业登记，在申请地连续缴纳社会保险达到规定年限且处于在缴状态的城镇常住人口。

（二）主申请人的学历、新市民量化积分、职称或者职业技能等级、工作岗位等条件中的一项符合当地规定标准。

（三）家庭年人均可支配收入、资产净值符合当地规定标准，在本市无住房。

第二十五条 公租房保障实行常态化申请。申请受理后，在规定时间内，乡镇人民政府、街道办事处负责初审；区（县、市）人力社保部门负责家庭主申请人社会保险缴纳、灵活就业登记、学历、职称或者职业技能等级、工作岗位等情况审核；区（县、市）民政部门负责家庭收入财产状况审核；区（县、市）房管部门负责家庭住房状况审核。对符合条件的家庭，区（县、市）住房保障部门予以公示，无异议或者异议不成立的核准并向社会公布。

对不符合条件的家庭，区（县、市）住房保障部门应当告知审核结果并说明理由。申请家庭对审核结果有异议的，可申请复核。在规定时间内，区（县、市）住房保障部门会同有关部门进行复核，并将复核结果告知申请家庭。

第二十六条 有下列情形之一的，不得申请公租房保障：

（一）主申请人或者其配偶已购买过本市低收入家庭住房、经

济适用住房、限价房、共有产权住房等保障性住房的。

(二) 主申请人或其配偶被列入严重失信名单。

(三) 市人民政府规定的其他情形。

第五章 保障实施

第二十七条 区（县、市）人民政府应当合理确定公租房保障目标，制定年度保障计划并向社会公布。

对于已核准登记申请家庭，城镇户籍住房收入困难家庭依申请应保尽保；稳定就业城镇常住人口住房困难家庭可以合理轮候，轮候期限不超过 1 年，轮候到位且复核符合条件的给予保障，保障期限不超过 6 年，其中消防救援人员、省部级（含）以上劳模家庭、市级见义勇为人员，以及环卫、公交、卫生等基本公共服务行业一线从业人员，可不受轮候限制优先给予保障，经市或区（县、市）人民政府同意，可放宽申请条件，延长保障期限，定向配租公租房。

第二十八条 对于意向登记实物配租的保障家庭，区（县、市）住房保障部门可以采用集中配租或者日常配租方式进行公租房配租，每户家庭只限配租 1 套公租房。未获得实物配租保障的，可通过货币补贴方式予以保障。

采用集中配租方式的，区（县、市）住房保障部门根据房源数量，通过不同类别不同情形家庭优先排序、同类别同情形家庭随机选定等方式确定配租入围家庭；并可选择依次自主选房、依次抽签选房、电脑自动配租以及其他公告方式进行公租房配租。

不同类别不同情形家庭优先排序另行规定，配租房源、摇号方式、配租方式、配租过程和结果应当向社会公开。

第二十九条 对于货币补贴保障家庭，区（县、市）住房保障部门应当与主申请人签订货币补贴协议，按月或按季均衡核发。

对于实物配租保障家庭，公租房产权（运营）单位应当与主申请人签订租赁合同，明确租赁价格、支付方式、使用要求以及违约责任等。租赁合同期限应当在保障期限内，最高不超过 3 年；期满后，符合保障条件且在保障期限内的，可以续租。

实物配租保障家庭应当依据家庭实际情况，选择签订履约承诺、提供保证等方式，保证公租房租赁合同的履行。

第三十条 在规定时间内，除不可抗力外，保障家庭未按规定签订货币补贴协议，或者不签订公租房租赁合同、不办理入住手续的，视为自动放弃本次保障资格，累计有 2 次上述情形的，2 年内不得再次申请公租房保障。

第六章 监督管理

第三十一条 区（县、市）住房保障部门应当通过定期年审、不定期随机抽查、委托第三方调查取证、群众举报等方式，加强公租房保障资格监管，并根据核查、抽查结果和有关规定作出继续、变更、取消保障的决定。

第三十二条 对于变更、取消保障的家庭，区（县、市）住房保障部门在作出决定之前应当按照合同或者协议约定实施保障，从作出决定的次月起变更、取消保障，取消保障的按以下规定执行：

（一）货币补贴保障的，停止发放补贴。

（二）实物配租保障的，暂时无法腾退的，可给予 6 个月的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的市场租金标准计收租金。

搬迁期满不腾退公租房的家庭，在本市确无其他住房的，按照届时市场租金缴纳租金；在本市有其他住房的，公租房产权（运营）单位可以综合运用门禁管控、信用约束、司法追究等方式，提升退出管理效率，退房期间按照届时市场租金的 1.5 倍收取租金。

第三十三条 保障家庭因家庭人口、住房、收入财产等变动影响到公租房保障资格和标准的，应当自变动之日起 1 个月内向当地住房保障部门报告，无正当理由未按时如实报告的，可以认定为隐瞒行为；稳定就业城镇常住人口住房困难家庭主申请人工作单位发生变动的，其用人单位应当自变动之日起 1 个月内向当地住房保障部门报告，无正当理由未按时如实报告的，可以认定为隐瞒行为。

第三十四条 实物配租保障家庭享有配租公租房的使用权，不享有住房收益权和处分权，其使用权不得转让。

第三十五条 公租房产权（运营）单位应当对公租房及其附属设施设备使用、房屋消防安全隐患、结构安全等隐患，发现有违反规定行为或问题的，应当及时依法依规处理或者向有关部门报告。

第七章 法律责任

第三十六条 乡镇人民政府、街道办事处及其他相关部门在公租房保障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，区（县、市）住房保障部门应当报请纪检监察机关或相关职能部门，由其对相关责任人作出处理；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第三十七条 公租房产权（运营）单位有下列行为之一的，由区（县、市）住房保障部门责令限期改正，并移交有权部门按照《公

共租赁住房管理办法》(住建部令第 11 号)等相关规定予以处理:

- (一)向不符合本办法规定条件的家庭出租公租房的;
- (二)未履行公租房及其配套设施设备维修养护义务的;
- (三)擅自改变公租房的保障性质、用途,以及配套设施的规划用途的。

第三十八条 保障家庭有下列行为之一的,区(县、市)住房保障部门应取消其保障资格,按照本办法第三十三条规定执行。

- (一)采取隐瞒、虚报、伪造、提供虚假证明材料等方式骗取公租房保障的;
- (二)转租、出借或者擅自调换所承租公租房的;
- (三)改变所配租公租房结构或使用性质的;
- (四)无正当理由连续 6 个月未在所配租公租房居住的;
- (五)连续 6 个月及以上未缴纳租金且经催告后仍不缴纳的;
- (六)在公租房内从事违法犯罪活动的;
- (七)按照租赁合同或者货币补贴协议约定的其他情形。

有前款所列行为的保障家庭,从取消保障资格之日起 5 年内不得再次申请公租房保障。相关行为符合《浙江省公共信用管理条例》有关规定的,可报送至市公共信用信息平台。

第三十九条 用人单位隐瞒或者弄虚作假,为申请职工出具虚假劳动合同等申报材料的,一经查实,载入用人单位诚信记录,5 年内用人单位不得再组织职工申请公租房,并承担由此造成的所有经济损失和法律责任。

第四十条 房地产经纪机构及其经纪人员提供公租房出租、转

租、出售等经纪业务的，由区（县、市）住房和城乡建设主管部门依照《房地产经纪管理办法》相关规定予以处罚。

第八章 附 则

第四十一条 市级财政补助公租房保障资金的区（县、市），其公租房保障准入条件的具体标准由市住房保障部门会同市发改、财政、人力社保等部门及辖区人民政府制定并向社会公布；

其他区（县、市）公租房保障准入条件的具体标准，由辖区住房保障部门会同同级发改、财政、人力社保等部门合理确定，报经本级人民政府审议通过后，向社会公布。

社会力量筹集建设且未纳入政府管理的公租房，其供应对象的准入条件和住房分配方案由公租房产权（运营）单位确定并实施。

第四十二条 市住房保障部门负责本办法解释并制定实施细则。

第四十三条 本办法施行前已实施的公租房保障，租赁合同或者货币补贴协议期内按原规定执行，租赁合同或者租赁补贴协议期满后按本办法执行。

第四十四条 本办法自 2022 年**月 **日起施行。《宁波市市区廉租住房管理办法》（甬政发〔2007〕89 号）、《宁波市公共租赁住房管理暂行办法》（甬政办发〔2010〕219 号）同时废止。本市已发布的规范性文件与本办法不一致的，以本办法为准。