宁波市公租房保障实施细则
（公众征求意见稿）

第一章　总则

第一条　为规范本市公租房保障工作，根据《宁波市公租房保障管理办法》（甬政办发〔2022〕76号，以下简称《办法》）等文件规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 本市范围内公租房保障的申请审核、配租使用、补贴发放和退出管理等工作，适用本细则。

第三条　术语

本细则所称申请家庭是指申请公租房保障的家庭，可为单人户家庭或者多人户家庭。在申请公租房保障时，申请家庭中应确定一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。

本细则所称保障家庭是指经申请受理、审核公示，符合公租房保障条件并被实施公租房保障的家庭。

第二章　保障申请条件

第四条　公租房保障家庭包括本地城镇户籍困难家庭、非本地城镇户籍困难家庭。

本地城镇户籍困难家庭是指主申请人户籍在申请地区（县、市）城镇地区的住房、收入困难家庭，包括最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、分散供养的特困家庭等城镇住房救助家庭和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。

非本地城镇户籍困难家庭是指主申请人户籍在申请地区（县、市）城镇地区以外的住房、收入困难家庭。

第五条　城镇住房救助家庭申请公租房保障，应同时满足下列条件：

（一）主申请人是具有申请地区（县、市）城镇户籍的本市城镇常住人口，同时是民政部门签发的《宁波市居民最低生活保障证》或者《宁波市最低生活保障边缘家庭证》或者《特困人员救助供养证》或者市总工会核发的《特困职工证》的户主或持证人。共同申请人是上述证件中载明的在保人员。

（二）家庭在本市无住房，或家庭人均住房建筑面积低于申请地区（县、市）规定标准。

第六条　城镇低收入住房困难家庭申请公租房保障，应同时满足下列条件：

（一）主申请人是具有申请地区（县、市）城镇户籍的本市城镇常住人口，其中年龄未满28周岁的单人户城镇低收入住房困难家庭主申请人，申请前12个月内应在本市累计缴纳6个月（含）以上的社会保险且处于在缴状态。

（二）申请前12个月家庭人均可支配收入、财产低于申请地区（县、市）规定标准。

（三）家庭在本市无住房，或家庭人均住房建筑面积低于申请地区（县、市）规定标准。

第七条　城镇中等偏下收入住房困难家庭申请公租房保障，应同时满足下列条件：

（一）主申请人是具有申请地区（县、市）城镇户籍的本市城镇常住人口，其中年龄未满28周岁的单人户城镇中等偏下收入住房困难家庭主申请人，申请前12个月内应在本市累计缴纳6个月（含）以上的社会保险且处于在缴状态。

（二）申请前12个月家庭人均可支配收入、财产低于申请地区（县、市）规定标准。

（三）家庭在本市无住房，或家庭人均住房建筑面积低于申请地区（县、市）规定标准。

第八条　非本地城镇户籍困难家庭申请公租房保障，应同时满足下列条件:

（一）主申请人是具有本市户籍或持有公安机关签发的有效期内的《浙江省居住证》的本市城镇常住人口。

（二）申请前12个月家庭人均可支配收入、财产低于申请地区（县、市）规定标准。

（三）家庭在本市无住房。

（四）主申请人与申请地区（县、市）注册登记单位签订劳动（工作）合同或者在申请地区（县、市）人力社保部门办理灵活就业登记

（五）主申请人申请前6个月在本市连续缴纳社会保险且处于在缴状态，其中签订劳动合同的主申请人申请保障时应当在市级或申请地区（县、市）缴纳社会保险。

申请地区（县、市）注册登记单位是指注册登记住址在申请地区（县、市）的用人单位。

（六）家庭主申请人学历、职称、职业技能等级、工作岗位、

荣誉称号、新市民量化积分等其中一项符合申请地区（县、市）人民政府规定要求。

第三章　申请条件认定

第九条　家庭成员认定。

（一）申请公租房保障以家庭为单位，家庭主申请人、共同申请人应当是本市城镇常住人口。

1.共同申请人包括主申请人的配偶及未成年子女，未婚已成年子女是否作为共同申请人，由申请家庭自行确定。其他人员不能作为共同申请人。

2.下列情形的家庭成员，原具有申请地区（县、市）城镇户籍，现在不是本市城镇常住人口，可以作为共同申请人:

（1）户口在大中专院校的在读学生。

（2）现役军人。

（3）临时性（原则上不超过6个月）派驻外地工作或者出境的人员。

3.现役军人不是本市城镇常住人口的，可以以主申请人配偶的身份作为共同申请人。

4.离异人员的未成年子女监护权归属以离婚协议或生效的司法文书为准。

5.正在申请公租房保障或者享受公租房保障政策的家庭成员，不能重复计算家庭人口。

（二）家庭成员变更。家庭成员情况发生变更的，申请家庭应当及时报告区（县、市）住房保障部门，区（县、市）住房保障部门按照以下情况分类处理:

1.在提出保障申请之后、保障资格登记之前，申请家庭应根据变动后的情况重新提出保障申请，区（县、市）住房保障部门会同有关部门重新开始受理、审核、公示及资格确认工作。

2.在保障资格登记之后、公租房租赁合同或货币补贴合同期限届满之前，申请家庭根据变动后的情况提出保障变更申请，区（县、市）住房保障部门重新审核该家庭是否符合准入标准，并根据变更情况决定是否调整保障标准。其中：

（1）主申请人死亡的，申请家庭应重新确定主申请人并提出保障变更申请。主申请人及共同申请人均死亡的，区（县、市）住房保障部门应当注销该家庭公租房保障资格。

（2）主申请人离异，自离异之日起一个月内，离异双方能协商一致的，按双方协商内容确定主申请人；不能协商一致的，由抚养子女的一方为主申请人，如双方均有抚养子女或均无抚养子女的，由女方为主申请人，但主申请人不符合条件的除外。符合条件的另一方可以重新申请公租房保障。

第十条　家庭现有住房认定。家庭现有住房是指家庭在本市范围内的以下住房：

（一）家庭成员自有或共有的住房（含农村自建房，下同）。

（二）家庭成员以政策性、福利性租金承租的国家直管公房、单位自管公房、军产住房、宗教产住房、落实政策私有住房等。

（三）家庭成员公证继承住房、法院判决给家庭成员（含调解或协议）的住房。

（四）家庭成员名下合同备案商品住房、网签存量住房；截

至申请日 5 年内，通过离婚析产、买卖、赠予、法院判决（含调解或协议）、拍卖或者其他合法方式转移给他人的住房，以及被征收（拆迁）的住房。本项所列住房允许计入家庭财产，被计入家庭财产的住房不再认定为家庭现有住房。

前款所称家庭成员包括主申请人、共同申请人和不能作为共同申请人的其他家庭成员，其中不能作为共同申请人的其他家庭成员是指不符合共同申请人条件的主申请人配偶及未成年子女。

第十一条　家庭现有住房建筑面积认定。家庭现有住房建筑面积是指在本市范围内认定为家庭现有住房的建筑面积合计，其中部分产权份额的住房建筑面积按份计算，具体按下列情况分类计算：

（一）已办理不动产权证（或房产证、土地证，下同）的住房建筑面积，以不动产权证记载的建筑面积为准。

（二）未办理不动产权证的住房建筑面积。

1. 合同备案商品住房建筑面积以备案合同记载的建筑面积为准。

2. 网签存量住房建筑面积以网签合同记载的建筑面积为准。

3. 农村宅基地自建住房建筑面积以批地建房审批资料中记载的住房建筑面积为准。祖传或者无批地建房审批资料但是合法的房屋建筑面积由属地村委会认定。

4. 公证继承住房、法院判决（含调解或协议）住房建筑面积，原有不动产权证的，以原有不动产权证记载的建筑面积为准；原无不动产权证的，以相关公证、法院判决文件记载的建筑面积为准，未记载房屋建筑面积的，以申请家庭提供的有资质测绘机构

测绘的建筑面积为准。

（三）以政策性、福利性租金承租的国家直管公房、单位自管公房、军产住房、宗教产住房、落实政策私有住房，承租合同记载的面积为建筑面积的，以该面积为准；承租合同记载的面积为使用面积的，以换算系数 1.35 计算的建筑面积或申请家庭提供的有资质测绘机构测绘的建筑面积为准。

（四）离婚析产住房建筑面积。截至申请日离婚未满 5 年的，离婚时虽将住房给一方，离婚前夫妻共同共有的各类住房按建筑面积的 50％计入未取得住房的另一方。离婚前承租的公有住房或落政私有住房，离婚时法院判决、调解或协议给一方的，离婚前夫妻共同租住的住房面积可不计入另一方。

（五）截至申请日 5 年内被征收（拆迁）住房建筑面积。实行产权调换的，按已确定安置住房建筑面积计算；尚未确定安置住房建筑面积或实行货币补偿未满五年的，按被征收（拆迁、补偿）住房建筑面积计算。

（六）截至申请日 5 年内转让的住房，之后另购一套住房的，以两套住房中建筑面积大的一套计算建筑面积。

（七）原作为低收入家庭住房、经济适用住房、限价商品房、共有产权住房等销售型保障性住房申请家庭成员，无产权份额且房屋未转让或者转让未超过 5 年的，建筑面积按原申请家庭人均份额认定；房屋转让超过 5 年的（不含原申请家庭成员之间转让），不计算建筑面积。

（八）主申请人或其共同申请人，现以政策性、福利性租金承租国家直管公房、单位自管公房、军产住房、宗教产住房、落

实政策私有住房的，申请前若与房屋产权方约定在取得公租房保障资格后、实施公租房保障前将原住房腾空归还产权方，并提供书面协议的，上述住房可不计算建筑面积。

第十二条　缴纳社会保险认定。缴纳社会保险是指主申请人的用人单位为其申报缴纳社会保险费，或者办理灵活就业登记后主申请人自主申报缴纳社会保险费。累计缴纳社会保险不含补缴的社会保险费。

第十三条　家庭收入和财产认定。家庭收入和财产是按主申请人、共同申请人和其他不能作为共同申请人的其他家庭成员的收入和财产认定。

（一）家庭收入是指家庭在申请前 12 个月内（不含当月）的人均可支配收入。

（二）家庭财产是指家庭银行存款及理财产品、沪市深市股票及基金债券等货币财产，企业投资（含出资认缴额）、生活用机动车辆、房产投资等。

1. 货币财产是指家庭成员银行存款及理财产品、沪市深市股票及基金债券等。

2. 企业投资是指家庭成员投资设立市场主体的认缴出资额。

3. 生活用机动车辆是指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低于当地同期年最低生活保障标准 10 倍（不含普通二轮摩托车、电动摩托车、残疾人代步车）。

4. 房产投资是指家庭成员在本市范围以内的非住宅（含合同备案、网签和截至申请日 5 年内转移给他人或者被征收补偿），

没有被认定为家庭现有住房的合同备案商品住房、网签存量住房、截至申请日 5 年内转移给他人或者被征收（拆迁）住房，以及本市范围以外住房、非住宅等房屋市值。

房屋市值按照房屋购买价格或者房产评估价格或者征收补偿价格确定。

第十四条　学历、职称、职业技能等级、工作岗位、荣誉称号、新市民量化积分认定。

（一）学历是指国家承认的国民教育系列高等教育学历：普通高等学校毕业（结业）证书、成人高等教育毕业(结业)证书、高等教育自学考试毕业(结业)证书。

（二）技术职称是指在人力资源社会保障部设立的国家职称系列内，通过统一考试、评审等方式取得的反映专业技术人员职务任职资格水平的证书。

（三）职业技能是指人力社保部门承认的职业资格证书或技能等级证书。

（四）工作岗位是指维护城市基本运行的基本公共服务行业和影响经济社会发展的战略性产业一线工作岗位，具体范围由当地政府确定。

（五）荣誉称号是指获得区（县、市）级（含）以上授予的“优秀共产党员”、“见义勇为先进个人”、“劳动模范”等荣誉称号，具体范围由当地政府确定。

（六）新市民量化积分是按照宁波市流动人口量化积分管理有关规定获得的积分，具体分值标准由当地政府确定。

第四章　申请审核

第十五条　公租房保障实行网上申请，申请家庭在浙江政务服务网或“浙里办”APP 申报。其中本地城镇户籍困难家庭在其户籍所在地区（县、市）申报；非本地城镇户籍困难家庭在其单位注册登记住址（或灵活就业登记）所在地区（县、市）申报，特定家庭在市级住房保障部门指定区（县、市）申报。

不能进行网上申报的，本地城镇户籍困难家庭由其户籍所在地区（县、市）住房保障部门公布的受理点线下辅助申报；非本地城镇户籍困难家庭由其单位注册登记住址（或灵活就业登记）所在地区（县、市）住房保障部门公布的受理点线下辅助申报，特定家庭由市级住房保障部门指定区（县、市）住房保障部门公布的受理点线下辅助申报。

第十六条　申请家庭应按规定签署经济状况核查授权承诺书，填写有关家庭信息，提交上传下列材料并对填报内容和提交上传材料的真实性、有效性、完整性负责，其中能够通过信息化手段调取的材料，或者能够通过数据互认共享手段获取的其他单位证明材料，申请家庭无需重复提供。

（一）基本材料

1.主申请人及共同申请人居民身份证，其中未成年子女无居民身份证的，可提交出生证明；主申请人、共同申请人为非本市户籍的城镇常住人口，还需提供《浙江省居住证》。

2.居民户口簿（不能反映主申请人与共同申请人之间关系的，须取得公证机构或者公安机关出具的相关证明）。

3.婚姻状况证件或证明，已婚的提供《结婚证》，离异的提供《离婚证》及离婚协议或法院判决书、调解书。

另外非本地城镇户籍困难家庭主申请人需要提供劳动（工作）合同或灵活就业登记证明、个人所得税缴纳申报等材料。

（二）特殊情况补充材料:

1.家庭住房补充材料: 租赁住房的，应提供有效的房屋租赁合同或房屋租赁合同备案证明;本市非城镇户籍主申请人或共同申请人，应提供户籍所在地村委会出具的住房相关证明。

2.家庭财产补充材料: 有生活用机动车辆的，应提供载有车损险的机动车辆保险单或购买发票; 有本细则第十三条第（二）项所说的房产投资,应提供购房合同或有资质评估机构的房产评估报告。

3.家庭优待补充材料: 优抚对象、消防救援人员、家庭成员中有二级（含）以上残疾人、军烈属、省部级以上劳动模范、市级见义勇为人员家庭，由政府在福利机构供养成年的孤儿，以及市、区（县、市）规定的其他优待家庭，应提供相关证件或证明材料。

另外，非本地城镇户籍困难家庭主申请人如取得（获得）公租房保障规定的学历、技术职称、职业技能、荣誉称号、新市民量化积分的，或者正在公租房保障覆盖的行业（产业）一线岗位工作并满足一定工作年限的，应提供相关证件或证明材料; 由工作单位统一组织申请的,应提供单位营业执照或法人机构代码证或非盈利组织登记证书、单位担保书。

（三）提供的申请材料不齐全或在15个工作内未按照要求补正申请材料的,视为放弃申请。

第十七条 审核公示流程。

（一）受理。申请家庭信息填写保存后，在提交申请时，户籍、住房、社保等家庭基础信息自动在浙江政务服务网或“浙里办”APP 申报进行受理验证，符合条件的予以受理，验证不通过的信息自动反馈显示到申请提交界面，供申请家庭核实和补充。如申请家庭发现系统反馈信息有误，可向相关信息提供部门提出修改申请。

（二）初审。自申请受理之日起 2 个工作日内，乡镇人民政府（街道办事处）应当完成初审并在住房保障信息系统上提交初审意见，符合条件的申请家庭进入联审环节；同时将初审合格申请家庭的相关资料转送区（县、市）住房保障部门。

（三）联审。自收到核查请求之日起，在规定时间内，区（县、市）联审部门出具核对报告或者通过部门信息系统以数字化信息共享接口形式生成核对报告，真实有效反馈信息核查情况：

1. 12 个工作日内，区（县、市）民政部门通过部门信息系统以数字化信息共享接口形式生成的核对报告，对申请家庭的收入、财产、婚姻状况进行反馈。

2. 5 个工作日内，区（县、市）人力社保部门对主申请人的劳动关系、社保缴纳、学历、灵活就业登记、技术职称、职业技能等级或者从事行业产业工作岗位等情况进行反馈。

3. 5 个工作日内，区（县、市）自然资源规划部门通过部门信息系统以数字化信息共享接口形式生成的核对报告，对在本市范围内申请家庭的房屋登记情况进行反馈。

4. 5 个工作日内，区（县、市）住建部门通过部门信息系统以数字化信息共享接口形式生成的核对报告，对近 5 年在本市范

围内申请家庭的住房转让情况进行反馈。

5.5个工作日内，区（县、市）流动人口管理部门通过部门信息系统以数字化信息共享接口形式生成的核对报告，对主申请人的新市民（流动人口）量化积分情况进行反馈。

6.5个工作日内，区（县、市）税务部门对主申请人、共同申请人的个人所得税缴纳情况进行反馈。

根据申请审核需要，区（县、市）公安部门、市场监管部门、总工会对申请家庭户籍、家庭成员关系，申请家庭成员投资市场主体的认缴出资，申请家庭主申请人获得的区（县、市）级以上总工会授予的荣誉称号，分别予以协助调查反馈。

（四）公示。在3个工作日内，区（县、市）住房保障部门综合初审、联审部门的反馈意见，核准后将符合公租房保障条件的申请家庭在区（县、市）官方网站公示5天。

（五）确认。公示期满无异议或者异议不成立的，由区（县、市）住房保障部门在3个工作日内确认为公租房保障家庭，通过网络、快递、短信等方式告知申请家庭审核通过。有异议的可申请复核，复核结果应在15个工作日内告知申请人。

从申请受理后到保障资格确认完毕，应不超过25个工作日；因数据共享原因等复杂情况的，不应超过40个工作日。

（六）保障。申请家庭被确认为保障家庭后，区（县、市）住房保障部门可根据当期公租房可配租房源数量、保障资金额度等情况核定保障方式。

申请家庭不接受核定保障方式的，视作放弃本次保障资格。

原则上，现有住房面积和公租房保障面积标准差额不足5平

方米的申请家庭，可通过货币补贴保障，不再予以实物配租。

第五章　实物配租

第十八条　公租房实物配租程序（不含定向配租）包括房源发布、意向登记、准租入围、配租定位、签约入住。

第十九条　房源发布。区（县、市）住房保障部门应通过受理机构或者官方网站常态化向社会发布公租房实物配租房源，发布内容包括房源位置、数量、套型面积、租金标准、配租规则、举报咨询电话等事项。

第二十条　意向登记。申请家庭仅可选择唯一公租房项目及套型进行实物配租意向登记，登记时间截止后，不得变更意向登记信息。具备优先实物配租的家庭应提交相关证件材料。

第二十一条　准租入围。根据当期公租房可配租房源数，意向登记实物配租家庭，按照不同类别保障家庭优先排序、同类别不同情形家庭优先排序、同类别同情形家庭受理登记先后或者随机摇号排序，按季（月）确定准租家庭及排序。

不同类别保障家庭的优先排序：住房救助家庭（含城镇最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、分散供养的特困人员）、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、非本地城镇户籍困难家庭。

同类别不同情形家庭的优先排序：无房家庭、有房家庭。

同类别同情形下列家庭优先：优抚对象、消防救援人员、家庭成员中有二级（含）以上残疾人、三孩家庭、省部级（含）以上劳动模范、市级见义勇为人员、70 岁（含）以上老人、从事基本公共服务行业一线从业人员。

前款所说的三孩家庭是指主申请人有三个子女作为共同申请人的本地城镇户籍困难家庭。

第二十二条　配租定位。区（县、市）住房保障实施机构可以选择依序自主选房、依序抽签选房、电脑自动配租以及其他公告方式确定实物配租住房房号，选房或摇房过程宜由公证机构全程公证。

根据配房结果，区（县、市）住房保障实施机构签发《公租房实物配租定位通知书》（以下简称《定位通知书》）。

第二十三条　签约入住。准租家庭应在规定时限内凭《定位通知书》与公租房所有权人或者其委托的运营单位签订公租房租赁合同并办理入住手续。

第二十四条　符合下列情形之一的人员，经区（县、市）人民政府同意，由其所在单位提出申请，可给予定向配租：

（一）取得公租房保障资格的从事环卫、公交、卫生等基本公共服务行业的一线从业人员。

（二）取得公租房保障资格的本地重点扶持企业住房困难职工。

定向配租家庭数占当期公租房可配租房源数的比例不超过50%。定向配租给住房困难群体的公租房，由主申请人与公租房所有权人或者其委托的运营单位签订租赁合同并缴纳租金，用人单位还应当与公租房所有权人或者其委托的运营单位另行签订管理协议。

第二十五条　公租房配租户型及面积标准。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（含）以上。

根据房源等情况，配租户型、配租面积可适当放宽，但配租面积原则上不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。

第二十六条 公租房租金包括公租房租赁协议配租租金和公租房租赁补充协议约定租金:

（一）公租房租赁协议配租租金是指公租房保障期间，公租房配租面积在保障家庭公租房保障面积标准 1.5 倍以内（含）的部分，减去保障家庭现有住房面积，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:

1. 城镇住房救助家庭配租公租房，实际缴纳配租租金按应缴纳配租租金的 85%减免。

2. 主申请人或者其配偶是烈士遗属、或者因公牺牲的军人遗属、或者一至六级残疾军人、或者市级（含）以上劳动模范、或者无赡养人的孤寡单身居民（男满 55 周岁、女满 50 周岁）、或者一至二级残疾的、或者一方年龄达到男 60 周岁或女 55 周岁无房的、或者由政府在福利机构供养成年的孤儿的城镇低收入住房困难家庭配租公租房，实际缴纳配租租金按应缴纳配租租金的 85%减免。

3. 前款以外其他城镇低收入住房困难家庭、三孩家庭配租公租房，实际缴纳配租租金按应缴纳配租租金的 50%减免。

4. 城镇中等偏下收入住房困难家庭、非本地城镇户籍困难家庭配租公租房，实际缴纳配租租金按应缴纳配租租金的 15%减免。

（二）公租房租赁补充协议约定租金是指以下情形应支付租金，不再给予减免:

1. 公租房保障期间，公租房配租面积在保障家庭公租房保障面积标准 1.5 倍以外的部分，加上保障家庭现有住房面积，按照同地段、同类型住房市场平均租金标准计收租金。

2.公租房搬迁期内，或者搬迁期满租赁家庭在本市确无其他住房的，公租房配租面积按照合同约定的同地段、同类型住房市场平均租金标准计收租金。

3.公租房搬迁期满，租赁家庭在本市有其他住房，退房期间公租房配租面积按照合同约定的同地段、同类型住房市场平均租金标准的 1.5 倍计收租金。

其他住房是指家庭拥有产权住房或者已进行竣工验收备案登记并通知交付的合同备案商品住房或者有使用权的公证继承住房、法院判决（含调解或协议）住房、农村宅基地自建住房、公房等。

（三）公租房基本租金标准、住房市场平均租金标准确定后，在租赁合同期内保持不变。租赁合同期满重新签订租赁合同的，按照届时重新确定的租金标准执行。

第六章 货币补贴

第二十七条　保障原则。

（一）对核准货币补贴保障方式的本地城镇户籍困难家庭，依申请应保尽保。

（二）对核准货币补贴保障方式的非本地城镇户籍困难家

庭，根据货币补贴保障计划数实施货币补贴保障。

当批次货币补贴保障计划数大于或等于核准家庭户数时，全部核准家庭被确定为货币补贴保障家庭。

当批次货币补贴保障计划数小于核准家庭户数时，应按当地规定的排序条件进行排序，排序在当批次货币补贴保障计划数以内的核准家庭被确定为货币补贴保障家庭，其余核准家庭列入下一批次轮候。

第二十八条　货币补贴额度。

根据货币补贴保障家庭的住房困难程度和支付能力，对货币补贴保障家庭分类别、分层次予以差别化补贴，保障其基本居住需求。

（一）货币补贴额度按照保障家庭公租房保障面积乘以其每平方米货币补贴标准确定。

（二）货币补贴标准如下：

1. 城镇住房救助家庭，其每平方米货币补贴标准为当地住房市场平均租金的 100%。

2. 主申请人或者其配偶是烈士遗属、或者因公牺牲的军人遗属、或者一至六级残疾军人、或者市级以上（含市级）劳动模范、或者无赡养人的孤寡单身居民（男满 55 周岁、女满 50 周岁）、或者一至二级残疾（含三、四级精神、智力残疾）的、或者由政府在福利机构供养成年的孤儿的城镇低收入住房困难家庭，其每平方米货币补贴标准为当地住房市场平均租金的 100%。

3. 前款规定以外的城镇低收入住房困难家庭、三孩家庭，其每平方米货币补贴标准为当地住房市场平均租金的 65%。

4.城镇中等偏下收入住房困难家庭、非本地城镇户籍困难家庭，其每平方米货币补贴标准为当地住房市场平均租金的40%。

（三）下列本地城镇户籍困难家庭申请货币补贴的补贴金额可再上浮20%:

1.持低保证、低边证或特困证三证之一，且有效期连续满两年及以上的无房家庭。

2.主申请人或者其配偶是烈士遗属、或者因公牺牲的军人遗属、或者一至六级残疾军人、或者市级以上（含市级）劳动模范、或者无赡养人的孤寡单身居民（男满55周岁、女满50周岁）、或者一至二级残疾的、或者一方年龄达到男60周岁或女55周岁无房的、或者由政府在福利机构供养成年的孤儿的城镇低收入住房困难家庭。

3.省、市、区（县、市）规定的其他家庭。

（四）住房市场平均租金标准按照相关文件公布的标准执行。本地城镇户籍困难家庭、非本地城镇户籍困难家庭的住房市场平均租金标准，可分别根据主申请人户籍、单位所在乡镇（街道）执行不同的标准。

第二十九条　货币补贴发放。

（一）对货币补贴保障家庭，货币补贴从公租房保障资格核准的次月起开始计算，按月（季）发放。

（二）货币补贴发放期间，货币补贴保障家庭获得公租房实物配租或被取消货币补贴保障资格的，应当自公租房租赁合同生效当月起或区（县、市）住房保障部门作出货币补贴保障资格取消决定的次月起停止发放补贴。

（三）货币补贴发放期间，货币补贴保障家庭类别发生变化或住房市场平均租金标准调整的，应当自区（县、市）住房保障部门作出货币补贴保障家庭类别变更决定或者住房市场平均租金标准调整公布的次月起，按调整后的货币补贴标准发放。

（四）货币补贴金额计算结果见角进元。

第七章　后续管理

第三十条　货币补贴合同。区（县、市）住房保障部门应与公租房保障家庭主申请人签订公租房货币补贴合同。合同应明确合同编号、合同双方信息、补贴受益人、补贴标准及补贴金额核定、补贴发放方式及时间（一般每月或每季）、资格年度复核（或动态核查）、违约责任和争议解决方式等相关事项。

第三十一条　租赁合同。

（一）公租房租赁实行合同管理，租赁合同期限应在保障期限内，一般不超过 5 年。租赁合同期满，承租家庭应退出公租房；需要续租的，应在租赁合同期满 3 个月前提出申请，经审核公示符合保障条件且在保障期限内的，重新签订租赁合同，并对原承租住房享有优先权。

（二）租赁合同应当明确下列内容：房屋位置、建筑面积、房屋结构、居住人数、附属设施和设备状况；房屋用途和使用要求；租赁期限；租金、物业管理费、保证金额度及其支付方式；房屋维修责任；承租家庭的权利和义务；停止租赁的情形及退出机制；违约责任及争议解决办法；其他约定。

第三十二条　租赁管理。

（一）承租家庭签订租赁合同之日，可按不高于 3 个月的市

场租金标准，一次性交纳履约保证金，以保证租赁合同的正常履行。租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金本金，违约的可从保证金中抵扣应承担的相关费用。

（二）租赁合同期限内，承租家庭户籍、人口、收入、财产、住房等情况发生变化，承租家庭应当自发生变动之日起1个月内向原受理单位申报并办理变更或退出手续。

（三）市属公租房承租家庭主申请人，其城镇户籍或用人单位在市属公租房供应地区内跨区迁移或变化的，符合条件的承租家庭可继续承租原公租房，续租时仍向原申请地区（县、市）提出续租申请。

（四）不符合条件的公租房租住家庭，如家庭条件发生变化后，经审核公示又符合条件的，可重新纳入公租房保障，并对原租住公租房享有优先承租权。

（五）因就业、就学等原因需要调换同套型公租房的，经公租房所有权人或者其委托的运营管理单位同意，公租房承租家庭可以互换所承租的公租房。

第三十三条　租金管理。

（一）公租房基本租金标准按市、区（县、市）相关文件执行。

（二）公租房承租家庭应按租赁合同约定的方式（按月或按季）及时缴纳租金，并在每年的12月25日前完成本月或当年度约定的最后一次租金缴纳。在租赁期间发生的水、电、燃气等费用由公租房承租家庭承担。

（三）公租房承租家庭逾期未缴纳租金的，公租房所有权人

或者其委托的运营管理单位，应根据租赁合同和相关法律规定追究公租房承租家庭责任，可记入公租房管理档案。

第三十四条　日常巡查检查。

（一）公租房所有权人或者其委托的运营管理单位，应对以下涉及房屋及其附属设施设备使用、房屋消防安全隐患、结构安全隐患等情况进行巡查并记录:

1.转租、转借、擅自调换等违规使用公租房情况的。

2.改变原有设施设备布局以及损坏固定装置情况的。

3.因设施设备自然损耗、老化而危及安全的情况。

4.违法搭建、改变房屋用途或改变房屋结构的情况。

5.利用房屋进行疑似违法活动，堆放易燃、易爆、有毒等危险物品的情况。

6.法律法规规定的其他巡查内容。

（二）公租房所有权人或者其委托的运营管理单位，应每年或者每半年1次对已入住公租房开展巡查并进行记录，着重巡查第三十四条中可能涉及的房屋使用安全、消防安全以及违法违规内容、投诉举报等情况。建筑屋面、外墙饰面、门窗、外遮阳、空调架等应派专人定期检查并记录检查情况。

（三）公租房所有权人或者其委托的运营管理单位，应每月开展1次空置房源的房屋巡查，着重巡查房屋是否被侵占、配套设施是否完好等情况。对发现的违规行为应在规定时限内收集证据并上报当地住房保障部门。

房屋巡查情况或巡查计划安排应在每季度末25日前进行汇总，并上报当地住房保障部门。

第三十五条　公租房列入城市征收范围的，房屋征收部门应当与公租房所有权人签订征收补偿安置协议，其征收补偿费纳入公租房专户。对租住公租房的家庭，由产权单位另行安置，不享受征收补偿。

第八章　附则

第三十六条　本细则自发布之日起施行。《办法》出台生效之日起，各区（县、市）受理的公租房保障申请适用本细则。