

公共租赁住房保障基本公共服务导则
(试行)

浙江省住房和城乡建设厅

2021年10月

公共租赁住房保障基本公共服务导则

（试行）

起草单位：浙江省住房和城乡建设厅
浙江省长三角标准技术研究院
蓝城乐居建设管理集团有限公司

批准部门：浙江省住房和城乡建设厅

浙江省住房和城乡建设厅

前 言

根据中共浙江省委办公厅、浙江省人民政府办公厅印发的《关于建立健全基本公共服务标准体系的实施意见》和省委数字化改革的要求，为进一步明确住房保障领域关于公租房保障基本公共服务要求，提升全省住房保障领域基本公共服务质量，立足现行有关规章、政策和浙江实际，编制本导则。

本导则共分为9章，主要内容包括总则、术语、基本规定、房源筹集、准入管理、配给管理、配后管理、退出管理和档案管理。

本导则试行1年，试行日期为2021年11月1日至2022年10月31日。本导则由浙江省住房和城乡建设厅负责管理，由浙江省住房和城乡建设厅住房保障处负责相关内容的解释。执行过程中，请各有关单位结合实际，不断总结经验，并将发现的问题、意见和建议函告浙江省住房和城乡建设厅住房保障处（地址：杭州市拱墅区密渡桥路51-1号；邮政编码：310005），以供修订时参考。

本导则起草单位、主要起草人和主要审查人：

起草单位：浙江省住房和城乡建设厅

浙江省长三角标准技术研究院

蓝城乐居建设管理集团有限公司

主要起草人：邓铭庭 徐 剑 裘黎明 余 声 钱 杰 裘黎英 付晓萌

张志生

主要审查人：陈旭伟 叶伟绩 周向军 褚金雷 章建平 林霞君 李月红

马智慧 陈 桓

目 次

1	总则.....	1
2	术语.....	2
3	基本规定.....	3
4	房源筹集.....	4
4.1	一般规定.....	4
4.2	新建.....	4
4.3	改建.....	5
4.4	配建.....	5
4.5	购买.....	5
4.6	租赁.....	5
5	准入管理.....	6
5.1	一般规定.....	6
5.2	申请人范围.....	6
5.3	申请条件.....	6
5.4	办理流程.....	8
6	配给管理.....	10
6.1	一般规定.....	10
6.2	实物配租.....	10
6.3	租赁补贴.....	11
7	配后管理.....	12
7.1	一般规定.....	12
7.2	入住管理.....	12
7.3	租金收缴管理.....	12
7.4	物业维修管理.....	12
7.5	日常巡查检查.....	13
8	退出管理.....	14
8.1	一般规定.....	14
8.2	退出流程.....	14
9	档案管理.....	16
	附录 A 浙江省公租房保障申请表.....	17
	本导则用词说明.....	19
	引用标准名录.....	20
	参考文献.....	21

1 总则

1.0.1 为规范浙江省公共租赁住房保障基本公共服务要求,推进公共租赁住房保障基本公共服务标准化进程,健全和完善公共租赁住房保障基本公共服务机制,根据《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)、《廉租住房保障办法》(建设部令第162号)、《关于进一步规范发展公租房的意见》(建保〔2019〕55号)、《浙江省人民政府办公厅关于印发浙江省社会救助家庭经济状况核对管理工作实施办法的通知》(浙政办发〔2021〕25号)和《浙江省住房和城乡建设厅关于做好住房困难群众探访关爱实施精准保障的通知》(浙建〔2020〕13号)等有关规定,结合我省公共租赁住房保障工作实际,制定本导则。

1.0.2 本导则适用于浙江省公共租赁住房保障基本公共服务,并基于全省住房保障工作统一规范要求,对公共租赁住房保障审核等提出若干指导性标准,各市、县(市、区)人民政府住房保障主管部门应参照本导则完善本地公共租赁住房保障基本公共服务规定,报本级人民政府批准后向社会公布并实施。

1.0.3 浙江省公共租赁住房保障基本公共服务除应符合本导则外,尚应符合现行国家、行业和浙江省相关标准的规定。

2 术语

2.0.1 公共租赁住房

由政府主导投资、建设和管理，或由政府提供政策支持、其他各类主体投资筹集、纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，租赁给符合条件的城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员的保障性住房。简称“公租房”。

2.0.2 公共租赁住房保障

政府向公共租赁住房保障对象提供实物公租房或发放租赁补贴由其自行租赁住房，简称“公租房保障”。公租房保障方式分为实物配租和租赁补贴。

2.0.3 实物配租

公租房所有权人或其委托的运营管理机构向保障对象提供公租房、签订租赁合同并按照政府规定或指导的公租房租金标准收取租金的保障方式。

2.0.4 租赁补贴

政府向公租房保障对象发放货币补贴、由保障对象自行承租住房的保障方式。

2.0.5 申请人

申请公租房保障的家庭，可为单人户或多人户。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。

2.0.6 公租房保障对象

经审核获得公租房保障资格的申请人。

2.0.7 家庭经济状况核对

住房保障部门根据相关规定对公租房保障申请对象的住房、收入、财产等家庭经济状况核对和公租房保障对象在保期间对其家庭经济状况的定期复核。

3 基本规定

3.0.1 公租房保障是以政府为主提供的保障，各市、县（市、区）人民政府应在国家统一的政策目标指导下，因地制宜加大公租房发展力度，并根据当地经济发展水平、财政承受能力、住房租赁市场及租金水平、居民收入及住房水平、常住人口结构等因素，合理确定公租房保障规模，纳入住房保障发展规划，制订年度计划，并加以实施。

3.0.2 公租房保障应合理分类确定准入门槛。公租房保障应针对不同困难群体，合理设置相应准入条件，采取适当的保障方式和保障标准，统筹做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员公租房保障工作。

3.0.3 公租房保障应实物配租与租赁补贴并举，完善公租房实物配租工作，细化公租房租赁补贴方式，满足困难群众多样化的居住需求。

3.0.4 各市、县（市、区）人民政府住房保障部门应遵循公开、公平、公正的原则，将公租房保障纳入政府统一管理，统一规范公租房政策执行口径。

3.0.5 公租房建设应遵循安全可靠、经济适用、节能环保的原则。

3.0.6 公租房所有权人或其委托的运营管理单位应负责实施公租房运行管理，制定内容明确、操作性强、便于考核的基本服务标准和规范。定期检查公租房使用情况，确保公租房房源依法合规使用。

3.0.7 各市、县（市、区）人民政府住房保障部门应定期复核保障对象家庭人口、住房等家庭经济状况变化情况，及时调整保障方式、保障标准等。

3.0.8 公租房保障申请人以及公租房保障对象应依规接受住房保障部门对其家庭经济状况的核对。对骗取住房保障待遇、转借转租、无正当理由连续6个月以上闲置公租房等行为依法作出处理的，处理情况记入公租房管理档案，承租人5年内不得再次申请公租房保障。

3.0.9 公租房保障信息公开内容应符合《浙江省保障性住房领域基层政务公开标准目录》的规定。

3.0.10 各市、县（市、区）人民政府应根据相关规定，将资金、土地、政策等要素资源匹配给公租房保障项目，为公租房保障的发展与完善提供要素保障。

3.0.11 支出责任由各市、县级人民政府负责，引导社会资金投入，省人民政府给予资金支持，中央财政给予资金补助。

3.0.12 企业和社会力量投资建设的公租房可参照本导则执行。

4 房源筹集

4.1 一般规定

4.1.1 公租房房源筹集应包括新建、改建、配建、购买和在市场上租赁等方式。

4.1.2 鼓励企业和社会力量投资建设公租房。建设（产权）单位应按照当地住房保障部门相关规定做好后续管理工作。

4.2 新建

4.2.1 各市、县（市、区）人民政府应结合住房供需状况等因素，将新建公租房纳入住房保障发展规划，合理确定公租房建设规模，并在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展公租房建设。

4.2.2 各市、县（市、区）住房保障部门应会同发展改革、财政等相关部门，提前做好项目储备，准确测算项目规模，提出年度公租房保障计划以及计划开工项目清单。

4.2.3 公租房保障计划应报当地政府同意，并由设区市相关部门审核、报设区市人民政府同意后，向省级相关部门申报，经省人民政府审定后执行。

4.2.4 向省级相关部门申报材料应包括下列内容：

- 1 设区市相关部门向省级相关部门报送的年度计划任务申报报告；
- 2 设区市人民政府同意年度计划任务申报的决定或复函；
- 3 年度公租房保障计划表；
- 4 年度公租房保障计划开工项目清单；
- 5 年度公租房保障财政承受能力报告；
- 6 项目投资及财政资金落实情况表。

4.2.5 各市、县（市、区）人民政府应及时向社会公开公租房保障计划信息。

4.2.6 公租房保障计划项目因客观因素无法继续实施时，应及时进行调整，调整后的公租房保障计划开工套数不应少于调整前的计划开工套数。公租房保障计划调整程序应参照公租房保障计划申报程序执行。

4.2.7 公租房建设规模和各种套型的比例可由当地政府确定。

4.2.8 公租房的规划、建设和装修应符合浙江省标准《浙江省保障性住房建设标准》DB33/T 1101 的规定。

4.2.9 成套的公租房单套建筑面积以 40m² 到 60m² 为主，根据公租房保障对象的实际情况确

定，其中高层、小高层可按不超过 70m²控制，购买的社会房源可按不超过 80m²控制。

4.2.10 公租房配套基础设施、服务配套项目应统一规划、统一设计，同步建设并同期交付、同步使用。

4.2.11 公租房的工程施工质量验收应符合现行国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300 的规定。

4.2.12 公租房房源竣工交付时应符合下列规定：

- 1 已办理建设工程竣工验收备案；
- 2 装修符合浙江省标准《浙江省保障性住房建设标准》DB33/T 1101 的规定。

4.3 改建

4.3.1 改建的既有住宅，满足家庭建筑面积要求、安全要求和使用功能要求后，可作为公租房房源。

4.3.2 对既有住宅的改造应符合现行行业标准《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T 390 的规定。

4.4 配建

4.4.1 拟建普通商品住宅用地，宜规划配建一定比例的公租房，具体配建要求可由各市、县（市、区）人民政府确定。

4.5 购买

4.5.1 各市、县（市、区）人民政府可购买符合公租房条件的存量商品住房用以筹集部分公租房房源。

4.5.2 政府应通过政府采购的方式购买。

4.6 租赁

4.6.1 市场租赁房源充裕、空置房源较多的城市，宜采取政府“租赁收储、统一配租”方式，在市场上租赁社会房源作为公租房收储，增加公租房的有效供应。

5 准入管理

5.1 一般规定

5.1.1 申请人应由1名具有完全民事行为能力家庭成员作为主申请人，共同居住的其他家庭成员作为共同申请人。

特殊情况下，申请人不具备完全民事行为能力的，由监护人代为申请。

5.1.2 申请人应如实申报家庭住房、收入和财产状况，书面同意审核部门调查核实其申报的家庭经济状况信息。

5.1.3 对申请人的住房审核范围应包括申请家庭成员名下的住宅和享受政府提供的住房或租赁补贴情况。

5.1.4 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以省民政部门认定的结果为准，其他申请人的收入审核应计算申请当月前12个月的家庭可支配收入总和。

5.1.5 对申请人的财产审核范围应包括银行存款、企业投资、债权、有价证券、车辆等。

5.1.6 公租房保障具体条件及城镇居民低收入家庭的收入标准由各市、县（市、区）人民政府向社会公布。

5.2 申请人范围

5.2.1 申请人范围应包括城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工和稳定就业的外来务工人员。

5.2.2 城镇中等偏下及以下收入住房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。

5.2.3 新就业无房职工应为与当地用人单位签订劳动合同并在当地连续缴纳6个月以上的社会保险或公积金的无房职工。

5.2.4 稳定就业的外来务工人员应为建立稳定劳动关系达到一定年限且签订劳动合同、按时缴纳社会保险或公积金，并在当地居住一定年限的外地户籍且当地无房务工人员。

5.3 申请条件

5.3.1 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申请公租房保障应满足申请人在当地无住房，或家庭住房建筑面积低于当地规定面积。

5.3.2 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申请公租房保障应同时满足下列条件：

- 1 主申请人具有当地城镇户籍；
- 2 申请人家庭年人均可支配收入低于当地上年度城镇家庭年人均可支配收入，并满足本地公租房保障准入标准；
- 3 申请家庭在当地无住房且在 5 年内无转让住房记录，或家庭住房建筑面积低于当地规定面积。
- 4 申请家庭财产收入不应超过以下额度：
 - 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均价（按统计部门公布的最新数据）的总额；
 - 2) 企业投资（含出资认缴额）不超过30万；
 - 3) 家庭成员名下无生活用机动车辆，或仅有 1 辆生活用机动车辆且机动车辆价格低于当地同期 10~15 倍年最低生活保障标准。

5.3.3 新就业无房职工申请公租房保障应同时满足下列条件：

- 1 主申请人具有当地城镇户籍或持有浙江省居住证；
- 2 申请家庭年人均可支配收入低于当地上年度城镇家庭年人均可支配收入，且满足本地公租房保障准入标准；
- 3 申请家庭财产收入不应超过以下额度：
 - 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均价（按统计部门公布的最新数据）的总额；
 - 2) 企业投资（含出资认缴额）不超过30万；
 - 3) 家庭成员名下无生活用机动车辆，或仅有1辆生活用机动车辆且机动车辆价格低于当地同期10~15倍年最低生活保障标准。
- 4 申请家庭在当地无住房且在 5 年内无转让住房记录；
- 5 主申请人与用人单位签订 1 年以上的劳动合同，且在当地缴纳 6 个月以上的社会保险或公积金；
- 6 主申请人学历及就业年限要求由当地县级以上人民政府确定。

5.3.4 稳定就业的外来务工人员申请公租房保障应同时满足下列条件：

- 1 主申请人持有浙江省居住证；
- 2 申请家庭年人均可支配收入低于当地上年度城镇家庭年人均可支配收入，且满足本地

公租房保障准入标准：

3 申请家庭财产收入不应超过以下额度：

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均价（按统计部门公布的最新数据）的总额；

2) 企业投资（含出资认缴额）不超过30万；

3) 家庭成员名下无生活用机动车辆，或仅有 1 辆生活用机动车辆且机动车辆价格低于当地同期 10—15 倍年最低生活保障标准。

4 申请家庭在当地无住房且在 5 年内无转让住房记录；

5 主申请人与用人单位签订 1 年以上的劳动合同，且在当地连续缴纳社会保险或公积金达到一定年限。

6 主申请人职称或职业技能等级要求由当地县级以上人民政府确定。

5.4 办理流程

5.4.1 公租房保障申请办理流程及时限可参考表 5.4.1。

表 5.4.1 公租房保障申请办理流程及时限

流程环节	办理时限	办理结果
申请方式	1、网上申请。申请人在浙江政务服务网或“浙里办”APP 提交申请； 2、线下申请。当地行政服务中心、街道（社区）、住房保障部门等场所的住房保障办理窗口进行申请。	
受理	受理之日起不超过 4 个工作日	材料齐全的，予以受理；材料不齐全的，告知需要补正的材料
审核	不超过 11 个工作日	1、经审核，申请人符合申请条件的，审核通过，进入公示环节； 2、不符合申请条件的，应通知申请人并说明理由
公示	5 个工作日	1、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； 2、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
送达	-	通过法定送达方式告知审核结果

5.4.2 申请人公租房保障申请所需材料可参考表 5.4.2:

表 5.4.2 公租房保障申请所需材料及主要核查方式

申请类型	主要申请材料	其他材料	主要核查方式
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	1、《浙江省公租房保障申请表》，详见附录 A； 2、民政部门认定的低保、低保边缘、特困家庭证明（名单）	1、其他所需共性材料：身份证、户口本、婚姻状况证明 2、属于烈士遗属、因公牺牲军人遗属、一至六级残疾军人或其配偶、市级以上劳动模范、无赡养人的老人、主要劳动力为重度残疾（按实际标准）家庭，由政府福利机构供养成年的孤儿等优先保障人员还须提供相关证件或相应证明材料。	低保、低保边缘、特困家庭证明（或名单）共享民政部门信息； 人口、户籍、住房、收入、财产主要共享省大救助信息系统信息； 不能实现信息共享的，通过书面方式进行。
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	1、《浙江省公租房保障申请表》，详见附录 A； 2、车辆保险单或发票		
新就业无房职工、城镇稳定就业外来务工人员	1、《浙江省公租房保障申请表》，详见附录 A； 2、浙江省居住证 3、车辆保险单或发票 4、劳动（聘用）合同； 5、毕业证、职称证、职业资格证书等		

5.4.3 公租房保障资格确认全流程时限应符合下列规定：

1 从申请受理后到保障资格确认完毕，不应超过 30 个工作日；情况复杂的，不应超过 40 个工作日；

2 具体流程和时限也可由各市、县（市、区）人民政府住房保障部门按有关规定制定，但总时长不应超过规定时限。

6 配给管理

6.1 一般规定

6.1.1 公租房保障标准应包括实物配租标准与租赁补贴标准。

6.1.2 各市、县（市、区）人民政府应明确实物配租的户型与人均住房保障面积标准。

6.1.3 各市、县（市、区）人民政府应结合当地住房租赁市场的租金水平、申请人收入状况、房源地段等因素，按申请人分档确定租赁补贴或租金标准。其中，租赁补贴标准不宜低于当地住房市场平均租金的40%。申请人分档应符合下列规定：

- 1 第一档：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；
- 2 第二档：城镇低收入住房困难家庭；
- 3 第三档：城镇中等偏下收入住房困难家庭；
- 4 第四档：新就业无房职工、稳定就业外来务工人员。

6.1.4 各市、县（市、区）人民政府应结合租赁补贴申请家庭的成员数量和本地人均住房保障面积等情况，确定租赁补贴面积标准，人均租赁补贴面积不应低于15m²，户均租赁补贴面积不应低于36m²。

6.2 实物配租

6.2.1 房源集中分配时应通过抽签或摇号等方式确定配租顺序，选房或摇号过程宜由公证处全程公证。

6.2.2 选房结束后，公租房所有权人或所委托的运营管理机构应在规定时间内与公租房保障对象签订公租房租赁合同。合同中应明确合同编号、出租人信息、承租人和共同承租人信息、公租房信息（含地址、面积、装修、设施等情况）、租赁期限及用途、租金押金及支付方式、租赁期间相关费用、房屋使用及修缮、房屋退出与验收、争议解决方式等相关事项，并在30日内报送当地住房保障部门备案。

6.2.3 公租房保障对象发生人口、住房、就业、户籍、婚姻、财产、收入及联系方式等信息变化的，应及时主动向当地住房保障部门报告。

6.2.4 公租房保障对象未在指定时间参加选房或签订公租房租赁合同的，应视为自愿放弃实物配租的公租房保障，由当地住房保障部门记入公租房保障管理档案。

6.2.5 公租房的租赁期限一般不超过5年。

6.3 租赁补贴

6.3.1 各市、县（市、区）住房保障部门应与公租房保障对象签订公租房租赁补贴合同。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、资格年审和争议解决方式等相关事项。

6.3.2 租赁补贴发放方式可由各市、县（市、区）人民政府自行确定。

6.3.3 每年 12 月 25 日前应完成当年租赁补贴的核发。

7 配后管理

7.1 一般规定

- 7.1.1** 积极推广政府购买公租房运营管理服务，提升公租房管理和服务能力。
- 7.1.2** 承接政府购买公租房运营管理服务的单位应具有良好的商业信誉和社会信用，具备从事公租房运营管理所需的设施、人员和技术等能力。
- 7.1.3** 承接政府购买公租房运营管理服务的单位负责下列事项：
- 1 入住和退出管理事项；
 - 2 租金收缴和房屋管理事项；
 - 3 维修养护事项；
 - 4 其他综合管理事项。
- 7.1.4** 承接政府购买公租房运营管理服务的单位应建立公租房保障对象意见征询机制，定期组织公租房保障对象填写满意度调查问卷，征询各项服务改进意见和建议。

7.2 入住管理

- 7.2.1** 承接政府购买公租房运营管理服务的单位应指导公租房承租人对象填写入住表格、消防责任书、房屋使用安全责任书等资料。
- 7.2.2** 承接政府购买公租房运营管理服务的单位应在完成办理入住手续后采集新入住住户基本信息，建立公租房承租人档案。
- 7.3.2** 因就业、就学等原因需调换公租房的，经公租房所有权人或其所委托的公租房运营单位同意，公租房承租人可以互换所承租的公租房。

7.3 租金收缴管理

- 7.3.1** 公租房承租人应按合同约定的方式及时缴纳租金，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人承担。
- 7.3.2** 公租房承租人逾期未缴纳租金的，公租房所有权人或其委托的运营管理机构应根据租赁合同和相关法律规定追究公租房保障对象责任，可记入公租房管理档案。
- 7.3.3** 公租房租金收缴、使用应严格执行“收支两条线”管理。

7.4 物业维修管理

- 7.4.1** 公租房共用部位和共用设施设备的日常维护保养应由公租房所有权人或其委托的运

营管理单位或承接政府购买公租房运营管理服务的单位负责,不在公租房所有权人或其委托的运营管理单位维修保养范围内的,可由公租房所有权人或其委托的运营管理单位或承接政府购买公租房运营管理服务的单位联系相关责任方进行维修。

7.4.2 室内设施设备维修或更换,由公租房所有权人或其委托的运营管理单位或承接政府购买公租房运营管理服务的单位组织专业人员负责维修,并按约定标准向公租房保障对象收取相应费用。

7.5 日常巡查检查

7.5.1 公租房所有权人或其委托的运营管理单位或承接政府购买公租房运营管理服务的单位应对房屋及其附属设施设备使用、房屋消防安全隐患、结构安全等隐患相关的下列方面进行房屋巡查并记录:

- 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。

7.5.2 公租房所有权人或其委托的运营管理单位或承接政府购买公租房运营管理服务的单位宜每年或每半年开展 1 次已入住房源的房屋巡查并进行记录,着重巡查 7.5.1 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。

7.5.3 公租房所有权人或其委托的运营管理单位或承接政府购买公租房运营管理服务的单位宜每月开展 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。

7.5.4 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。

7.5.5 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。

8 退出管理

8.1 一般规定

8.1.1 公租房保障对象因家庭人口、住房等家庭经济状况发生变化的，应向当地住房保障部门报告。经审核后，符合条件的，按照相关规定继续实施配租或发放租赁补贴。不符合的，应及时办理退出手续或停止发放租赁补贴。

8.1.2 合同期满后，公租房保障对象应主动退出公租房保障。需要继续保障的，应在合同期满 3 个月前向当地住房保障部门提出申请。经审核符合条件的，可继续享受公租房保障并重新签订合同。

8.1.3 公租房承租人有下列行为之一的，公租房所有权人或其委托的运营管理机构有权解除租赁合同、收回房屋并记入公租房管理档案：

- 1 转借、转租或者擅自调换所承租的公租房的；
- 2 改变所承租的公租房用途的；
- 3 破坏或者擅自装修所承租的公租房，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 以欺骗等不正当手段承租公租房的；
- 7 累计 6 个月以上拖欠租金的；
- 8 严重扰乱公租房居住秩序，影响他人居住，经多次责令后仍拒不改正的。

8.1.4 在公租房保障复核中，发现不再符合公租房保障条件的公租房保障对象，应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。

8.2 退出流程

8.2.1 公租房承租人主动退出公租房时，应按下列流程办理退出手续：

- 1 公租房承租人向住房保障部门、公租房所有权人或其委托的运营管理机构主动提出退房申请；或当地住房保障部门发出退房通知要求公租房承租人被动退出公租房。
- 2 公租房所有权人或其委托的运营管理机构安排相关人员验房并出具退房验收记录表；
- 3 公租房所有权人或其委托的运营管理机构办理租金结算等相关手续；
- 4 公租房承租人按照合同在规定时限内完成退出。

8.2.2 相关人员验房时，应同公租房承租人就房屋及室内设施设备使用状态、费用清缴情况

等进行现场交验，并办理相关物品的移交手续。

8.2.3 公租房承租人退出公租房时，应为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金应按照合同约定的租金标准收取。

8.2.4 搬迁期满不腾退公租房，承租人确无其他住房的，应按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，公租房所有权人或其委托的运营管理机构可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退公租房。

9 档案管理

9.0.1 公租房所有权人或其委托的运营单位应对公租房运行过程中形成的材料进行收集、整理、归档、保管和利用。应建立租赁档案，完善公租房保障对象基本信息管理台账，并进行动态更新。

9.0.3 公租房保障对象档案应一户一档，且应包括下列内容：

- 1 申请材料；准入申请表、身份信息、户籍信息、住房情况、社会保险缴纳信息及个人所得税缴纳信息、委托书和代理人身份信息等申请材料；
- 2 审核结果信息，包括申请审核信息和动态核查信息；审核部门对申请人的基本情况、住房和收入状况审核记录等审核材料；
- 3 租赁合同等相关材料；
- 4 违法行为查处记录等动态管理材料。

9.0.4 公租房房源档案应一房一档，且应包括下列内容：

- 1 房屋来源和权属信息，房屋地址、所属项目或者小区名称、房号、户型、面积等情况记录材料；
- 2 公租房承租记录；保障对象、租赁期限、租金标准、租金收缴，房屋入住、退出交接手续等使用管理情况记录材料；
- 3 房屋维修信息。及公租房保障对象违法行为整改等记录材料。

9.0.5 电子文件的整理归档应符合国家现行标准《电子文件归档与电子档案管理规范》GB/T 18894 和《建设电子文件与电子档案管理规范》CJJ/T 117 的规定。

9.0.6 公租房保障对象档案应永久性保存。

附录 A 浙江省公租房保障申请表

表 A 浙江省公租房保障申请表

浙江省公租房保障申请表（ 年度）						
<p>注：请详阅填表须知后如实填报。</p> <p style="text-align: right;">浙江省住房和城乡建设厅监制</p>						
编号：_____（例：XX市XXXX年GZF第000001号）						
申请保障类型（勾选一项）		<input type="checkbox"/> 实物配租 <input type="checkbox"/> 租赁补贴				
申请类型（勾选一项）		<input type="checkbox"/> 城镇低保家庭 <input type="checkbox"/> 城镇中等偏下收入家庭 <input type="checkbox"/> 新就业无房职工 <input type="checkbox"/> 外来务工人员				
申请人姓名	身份证号码	手机号码	上年度收入	职业	申请人单位： <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 单位名称：	
申请人配偶姓名	身份证号码	手机号码	上年度收入	职业	统一社会信用代码： 合同时间： 年 月 日--- 年 月 日	
家庭成员姓名	与申请人关系	是否为共同申请人	身份证号码	上年度收入	职业	申请家庭车辆情况： <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有 车辆保险单： 万元 车辆购买发票： 万元
家庭人口总数		申请人户籍地址 _____县（市/区）_____乡镇(街道) _____社区（村）_____				
申请人实际居住地址		_____县（市/区）_____乡镇(街道) _____社区（村）_____				
申请人类别（可勾选多项）	<input type="checkbox"/> 公务员 <input type="checkbox"/> 医护人员 <input type="checkbox"/> 教师 <input type="checkbox"/> 军人 <input type="checkbox"/> 军属 <input type="checkbox"/> IT 人员 <input type="checkbox"/> 学生 <input type="checkbox"/> 治安保卫人员 <input type="checkbox"/> 消防人员 <input type="checkbox"/> 志愿者 <input type="checkbox"/> 餐旅服务员 <input type="checkbox"/> 返乡创业人员 <input type="checkbox"/> 工程技术人员 <input type="checkbox"/> 房地产经纪人员 <input type="checkbox"/> 物业管理员 <input type="checkbox"/> 养老护理员 <input type="checkbox"/> 家政服务员 <input type="checkbox"/> 物流快递员 <input type="checkbox"/> 殡葬服务员 <input type="checkbox"/> 无业 <input type="checkbox"/> 自由职业人员 <input type="checkbox"/> 其他职业 <input type="checkbox"/> 退休 <input type="checkbox"/> 个体工商户 <input type="checkbox"/> 60 岁以上老人 <input type="checkbox"/> 残疾人 <input type="checkbox"/> 优抚对象 <input type="checkbox"/> 计划生育特殊困难家庭 <input type="checkbox"/> 居住证持有人 <input type="checkbox"/> 见义勇为					

	人员等各类先进模范人物 <input type="checkbox"/> 农民工 <input type="checkbox"/> 环卫工人 <input type="checkbox"/> 公交司机 <input type="checkbox"/> 建档立卡贫困户 <input type="checkbox"/> 伤病残退役军人 <input type="checkbox"/> 省部级以上劳模 <input type="checkbox"/> 进城落户农业转移人口 <input type="checkbox"/> 青年教师 <input type="checkbox"/> 乡村教师 <input type="checkbox"/> 青年医生 <input type="checkbox"/> 低保 <input type="checkbox"/> 特殊病人 <input type="checkbox"/> 重残疾（精神、智力） <input type="checkbox"/> 重残疾（其他）
优先保障类型	
<p style="text-align: center;">家庭经济状况核查授权承诺书</p> <p>本人及家庭成员现就有关事项作出如下授权、承诺：</p> <p>一、本申请人及家庭成员已阅读了填表须知，同意由公租房保障审核部门将所有申请材料保留存档，同时授权贵单位到相关单位进行核实审查，并承诺遵照《公共租赁住房管理办法》等文件及相关通告、规定申请公租房保障，对填报内容的真实性、有效性负责。如有虚假，愿承担由此产生的一切责任。</p> <p>二、本人具有完全民事行为能力，是本人家庭共同推荐的申请人和家庭状况核对具体申报经办人，本人的申请和经办行为代表家庭全体成员的意愿。</p> <p>三、本人及家庭成员已了解并愿意遵守浙江省社会救助和家庭经济状况核对等有关政策规定，承诺所提供的材料全部真实有效，如有虚报、瞒报和伪造材料的，自愿接受纳入信用信息共享平台接受联合惩戒，自愿承担相应法律责任。</p> <p>四、本人及家庭成员同意授权县级以上人民政府住房保障部门及其委托指定的家庭经济状况核对机构，对本人家庭经济状况进行信息查询核对工作；无民事行为能力或限制民事行为能力的家庭成员由其法定监护人代为同意授权。</p> <p>五、本承诺授权自签署之日起生效。如经核对认定不符合申请条件和要求的，则授权终止；如经核对认定符合申请条件和要求的，则授权在享受住房保障期间内有效。若享受情况发生变化再次申请的，需要重新签署授权书。</p> <p>本人及家庭成员已认真阅读并知晓以上内容，现将同意查询本人家庭经济状况的授权承诺签署意见如下。</p> <p>申请人签名：_____指模印_____ 配偶签名：_____指模印_____</p> <p>家庭成员签名：_____指模印_____</p> <p>家庭成员签名：_____指模印_____</p> <p>家庭成员签名：_____指模印_____</p> <p style="text-align: right;">申请日期：_____年_____月_____日</p>	

本导则用词说明

1 为便于在执行本导则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指定应按其他有关标准、规范执行时，写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

《电子文件归档与电子档案管理规范》 GB/T 18894

《建筑工程施工质量验收统一标准》 GB 50300

《既有住宅建筑功能改造技术规范》 JGJ/T 390

《建设电子文件与电子档案管理规范》 CJJ/T 117

《浙江省保障性住房建设标准》 DB33/T 1101

参考文献

- 1 《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第 11 号）
- 2 《廉租住房保障办法》（建设部令第 162 号）
- 3 《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55 号）
- 4 《浙江省人民政府办公厅关于印发浙江省社会救助家庭经济状况核对管理工作实施办法的通知》（浙政办发〔2021〕25 号）
- 5 《浙江省住房和城乡建设厅关于做好住房困难群众探访关爱实施精准保障的通知》（浙建〔2020〕13 号）