

宁波市人民政府办公厅文件

甬政办发〔2022〕76号

宁波市人民政府办公厅关于印发 宁波市公租房保障管理办法的通知

各区（县、市）人民政府，市直及部省属驻甬各单位：

《宁波市公租房保障管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

宁波市人民政府办公厅
2022年12月30日



（此件公开发布）

宁波市公租房保障管理办法

第一章 总 则

第一条 根据《公共租赁住房管理办法》等规定，结合本市实际，特制定本办法。

第二条 本市行政区域内公租房保障管理工作，适用本办法。

第三条 本办法所称公租房，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生活住房。

本办法所称公租房保障，是指通过配租公租房或发放货币补贴等方式，为符合条件的本市城镇常住人口住房困难家庭，提供的住房保障。

第四条 市住建局负责全市公租房保障的政策制定、统筹协调、考核评价和监督指导等工作。

市发改委、市公安局、市民政局、市财政局、市人力社保局、市自然资源规划局、市市场监管局、市大数据局、宁波市税务局等市级有关部门，按照各自职责，做好公租房保障相关工作。

第五条 区（县、市）（包括开发园区，下同）政府（包括管委会，下同），负责统筹协调本辖区公租房保障工作，明确实施机构，落实乡镇（街道）专职工作人员和经费。

第六条 市住建局应牵头完善市住房保障信息系统，实现户

籍、婚姻、收入、财产核对认定，房产交易等信息共享，构建公租房保障全过程信息化管理机制。

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，所在地区（县、市）政府可结合保障家庭意向和公租房可配租房源、保障资金额度等因素，确定保障方式。

第八条 保障家庭家庭成员 1 人的，公租房保障面积标准为住房建筑面积 36 平方米；家庭成员 2 人及以上的，公租房保障面积标准为人均住房建筑面积 18 平方米。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，其中不足 5 平方米的，按 5 平方米计。

第九条 货币补贴是按规定标准，向保障家庭发放补贴，支持帮助其自行租赁住房的保障方式。货币补贴额度，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，由市县两级住建部门会同财政部门，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，实行梯度保障。

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，与之签订租赁合同，并按规定或指导租金标准收取

租金的保障方式。

第十二条 公租房基本租金标准，由市县两级价格主管部门会同住建部门，按照同地段、同类型住房市场平均租金的70%确定。公租房租赁合同约定的租金数额，应根据公租房基本租金标准确定，对不同面积的公租房实行差别化租金，并根据保障家庭收入情况，给予不同档次的租金减幅。

第十三条 货币补贴标准、公租房基本租金标准应向社会公布，并实行适时动态调整，每两年至少调整一次。

第三章 房源与资金

第十四条 公租房通过新建、改建、收购、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。

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 在满足当地公租房保障需求且预留一定比例公租房的前提下，经市住建局或所在地区（县、市）政府批准，闲置6个月及以上的公租房，可临时调剂为保障性租赁住房，单次租赁期限原则上不超过1年。

第十六条 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，以及公租房

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（运营）单位所有，优先用于偿还公租房建设贷款本息，以及公租房运营、维护、管理等支出。

第十七条 公租房保障资金来源主要包括：

（一）市县两级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规定比例安排的资金；

（四）公租房筹集建设融资等。

第十八条 公租房保障家庭货币补贴、租金减免所需资金，由各地财政承担。市级财政应按规定，对部分区（县、市）给予补助。

第四章 准入管理

第十九条 公租房保障应以家庭为单位申请（以下简称申请家庭），并确定1名具备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，通过货币补贴方式予以保障。

第二十条 本地城镇户籍困难家庭（包括住房救助家庭、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等）申

请公租房，应同时符合下列条件：

（一）主申请人具有申请地区（县、市）城镇户籍，其中年龄未满 28 周岁的单人户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主申请人，应在申请地累计缴纳社会保险达到规定年限且处于在缴状态；

（二）家庭年人均可支配收入、财产低于申请地区（县、市）规定标准；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。

第二十一条 非本地城镇户籍困难家庭申请公租房保障，应同时符合下列条件：

（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、职称或职业技能等级、荣誉称号、工作岗位等条件中的其中一项，符合申请地区（县、市）规定要求；

（三）家庭年人均可支配收入、财产低于申请地区（县、市）规定标准，在本市无住房。

第二十二条 公租房保障实行常态化申请。

主申请人应按规定提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。

申请受理后，所在地乡镇政府（街道办事处）应在规定时间

内作初步全面审核；区（县、市）住建部门应会同有关部门，对家庭住房、收入、财产等情况进行审核。对符合条件的申请家庭，区（县、市）住建部门应予以公示；经公示无异议或异议不成立的，予以核准，并向社会公布。

对不符合条件的家庭，区（县、市）住建部门应告知审核结果，并说明理由。申请家庭对审核结果有异议的，可申请复核。区（县、市）住建部门应在规定时间内，会同有关部门进行复核，并及时将复核结果告知申请家庭。

第二十三条 有下列情形之一的，不得申请公租房保障：

- （一）主申请人或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的；
- （三）法律、法规规定的其他情形。

第五章 保障实施

第二十四条 各地应合理确定本地区公租房保障目标，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，本地城镇户籍困难家庭依申请应保尽保；非本地城镇户籍困难家庭可合理轮候，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，保障期限原则上不超过6年。

非本地城镇户籍困难家庭中，消防救援人员、省部级（含）以上劳模、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等所在家庭，可不受轮候限制，优先给予保障；经市政府或申请地区（县、市）政府同意，可放宽申请条件，延长保障期限，定向配租公租房。

第二十五条 对于意向登记实物配租的保障家庭，所在地区（县、市）住建部门可采用集中配租或日常配租方式，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。

第二十六条 对于货币补贴保障家庭，所在地区（县、市）住建部门应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。租赁合同期限应在保障期限内，一般不超过5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。

第二十七条 除不可抗力外，保障家庭未在规定时间内按规定签订货币补贴协议，或未在规定时间内按规定签订公租房租赁合同、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

第二十八条 区（县、市）住建部门应通过定期年审、不定期随机抽查、委托第三方调查取证、鼓励群众举报等方式，加强公租房保障资格监管，并根据相关规定作出继续、变更、取消保障的决定。

第二十九条 对于变更、取消公租房保障的家庭，应从作出决定的次月起变更、取消保障。在此之前，所在地区（县、市）住建部门应按照租赁合同或货币补贴协议约定实施保障。

公租房取消保障的，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，腾退所承租的公租房。暂时无法腾退的，可给予6个月的搬迁期，搬迁期内，租金按照租赁合同约定的市场租金标准计收。

搬迁期满不腾退公租房的家庭，在本市确无其他住房的，按照租赁合同约定的市场租金标准缴纳租金；在本市有其他住房的，公租房产权（运营）单位可综合运用门禁管控、信用约束、司法追究等方式，要求承租人腾退公租房，退房期间应按照租赁合同约定的市场租金的1.5倍计收租金。

第三十条 保障家庭因家庭人口、住房、收入、财产等变动，影响公租房保障资格和标准的，应自变动之日起1个月内，向所在地区（县、市）住建部门报告，无正当理由未按时如实报告的，

可认定为隐瞒行为。非本地城镇户籍困难家庭主申请人工作单位发生变动的，其用人单位应自变动之日起1个月内，向所在地区（县、市）住建部门报告，无正当理由未按时如实报告的，可认定为隐瞒行为。

第三十一条 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。

第三十二条 公租房产权（运营）单位应对公租房及其附属设施设备使用情况，进行巡查并记录，发现有违反规定行为或涉及消防、结构等安全隐患问题的，应及时依法依规处理，视情报告有关部门。

第七章 法律责任

第三十三条 乡镇政府（街道办事处）及市县两级有关部门，在公租房保障工作中不履行职责，或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，应依法依规追究相关人员责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 公租房产权（运营）单位有下列行为之一的，由所在地区（县、市）住建部门责令限期改正，并移交有权部门依法依规予以处理：

- （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，以及配套设施规划用途的。

第三十五条 保障家庭有下列行为之一的，所在地区（县、市）住建部门应取消其保障资格，按照本办法第二十九条规定执行：

(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、出借或擅自调换配租公租房的；

(三)改变配租公租房结构或使用性质的；

(四)无正当理由，连续6个月未在配租公租房居住的；

(五)连续6个月未缴纳租金，且经催告后仍不缴纳的；

(六)在配租公租房内从事违法犯罪活动的；

(七)违反租赁合同或货币补贴协议约定的其他行为。

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。相关行为视情可报送市公共信用信息平台。

第三十六条 用人单位隐瞒或弄虚作假，为申请职工出具虚假劳动合同等申报材料的，5年内不得再组织职工申请公租房保障，并承担由此造成的所有经济损失和法律责任。

第三十七条 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，由所在地区（县、市）住建部门依法依规予以处罚。

第八章 附 则

第三十八条 市级财政给予公租房保障资金补助的区（县、市），其公租房保障准入条件的具体标准，由市住建局会同市发改委、市财政局、市人力社保局等部门，及所在地区（县、市）政府确定，并向社会公布。

市级财政未给予公租房保障资金补助的区（县、市），其公租房保障准入条件的具体标准，由所在地区（县、市）政府确定，并向社会公布。

第三十九条 本办法施行前已实施的公租房保障，租赁合同或货币补贴协议期内的，按原规定执行；租赁合同或货币补贴协议期满后，按本办法执行。

第四十条 本办法自 2023 年 1 月 31 日起施行。《宁波市市区廉租住房管理办法》《宁波市公共租赁住房管理暂行办法》《宁波市市区公共租赁住房管理指导意见》同时废止。本市已发布的公租房保障管理相关规定，与本办法不一致的，以本办法为准。

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，宁波军分区，市中级人民法院、
检察院，各人民团体、民主党派、新闻单位，各区（县、市）
卫星城市试点镇。

宁波市人民政府办公厅

2022 年 12 月 30 日印发
