各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：  
　　《杭州市公共租赁住房建设租赁管理暂行办法》已经市政府同意，现印发给你们，请遵照实施。

二○一一年十月二十五日

**杭州市公共租赁住房建设租赁管理暂行办法**

　　为进一步完善多层次住房保障体系，满足城市住房困难家庭阶段性居住需要，根据住房和城乡建设部等部门《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和《浙江省人民政府办公厅转发省建设厅等部门关于加快发展公共租赁住房实施意见的通知》（浙政办发〔2010〕92号）精神，结合本市实际，特制定本办法。  
　　一、本办法所称的公共租赁住房，是指由政府主导投资、建设、管理，或由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、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市中等偏下收入住房困难家庭、新就业大学毕业生和创业人员的保障性住房。  
　　二、各区、县（市），杭州经济开发区、杭州西湖风景名胜区范围内公共租赁住房的建设和管理，适用本办法。  
　　三、公共租赁住房的建设和管理遵循政府主导、统一规划、统一标准、分级建设、社会参与、统一管理、市场运作的原则。  
　　四、市、区县（市）政府（管委会）是发展公共租赁住房的责任主体，负责加强公共租赁住房建设、管理工作，确保公共租赁住房制度顺利实施。  
　　市住保房管部门负责会同发改、规划、国土资源、建设等部门研究制定全市公共租赁住房保障需求年度计划；统筹做好市区公共租赁住房的租赁管理和市政府投资公共租赁住房的资产运营等综合管理工作；负责对各区、县（市）公共租赁住房的租赁管理工作进行指导、检查和考核；负责制定出台市区公共租赁住房租赁管理实施细则。   
　　市建设部门负责会同发改、规划、国土资源、住保房管等部门根据全市公共租赁住房保障需求年度计划制定建设年度计划；负责对各区、县（市）公共租赁住房建设工作进行行业监管、指导、检查与年度考核；负责制定出台市区公共租赁住房建设管理实施细则。  
　　各区、县（市）政府（管委会）负责制定辖区内公共租赁住房发展规划，建立建管机构，按照市政府下达的年度计划制定年度工作方案，开展建设、管理等工作；负责辖区内公共租赁住房居住区的综合服务和管理工作，具体政策另行制定。  
　　各级规划、国土资源、财政、发改、物价、税务、工商、公安、城管、消防、人力社保、计生、监察、审计、民政、金融办、教育等部门根据各自职责，负责做好指导、配合和行业监管等工作。  
　　五、建设公共租赁住房应当根据城市总体规划、近期建设规划和保障性住房发展规划，结合城市产业布局等情况，充分考虑居民就业和生活要求，统筹规划、合理布局，尽量安排在交通方便、配套完善、生活便利的区域。  
　　六、公共租赁住房建设包括在商品住宅、拆迁安置房等住宅项目中配建和独立选址建设两种方式。其中，独立选址建设分为市本级组织建设和各区、县（市）政府（管委会）组织建设两种方式。  
　　外来务工人员集中的开发区、工业园区应以建设集体宿舍为主，由各区、县（市）政府（管委会）独立选址建设，以解决符合条件的外来务工人员的住房问题。  
　　七、配建的公共租赁住房建设主体与对应的住宅项目为同一主体。独立选址建设的公共租赁住房由各级政府（管委会）指定或批准的建设主体负责实施。  
　　八、公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划予以重点保障。在商品住宅项目中配建的公共租赁住房，其建设用地以招拍挂方式供应；在拆迁安置房项目中配建及独立选址建设的公共租赁住房，其建设用地以行政划拨方式供应。  
　　九、公共租赁住房的规划设计和建设应符合相关规定以满足基本居住需求。配建的公共租赁住房，应与对应的住宅项目统一进行方案设计与建设，确保建设标准不低于对应的住宅项目，其中商品住宅项目中配建的公共租赁住房应按照土地出让合同及保障性住房配建协议的约定按期开、竣工及交付使用；拆迁安置房项目中配建的公共租赁住房应按照保障性住房年度建设计划按期开、竣工，并与对应拆迁安置房项目同步交付使用。  
　　十、在商品住宅中配建的公共租赁住房，建设资金由土地竞得者全额承担；在上城区、下城区、江干区、拱墅区、西湖区、杭州高新开发区（滨江）、杭州经济开发区、杭州西湖风景名胜区拆迁安置房项目中配建和市本级独立选址建设的公共租赁住房，由市政府负责筹措资金；各区、县（市）政府（管委会）负责的公共租赁住房项目，由辖区政府（管委会）负责筹措资金。  
　　十一、公共租赁住房建设涉及的前期审批、税费减免等事宜按照国家、省、市相关政策执行。  
　　十二、加强对公共租赁住房项目涉及的道路、排水、公交、垃圾清洁直运接驳点等配套基础设施以及教育、医疗卫生、文化体育、社会服务等配套公共建筑建设。配建的公共租赁住房的配套基础设施、公共建筑应当与对应住宅项目的配套基础设施、公共建筑统一规划、统一设计，同步建设并同期交付、共同使用。独立选址建设的公共租赁住房项目配套基础设施和公共建筑规模不超过项目地上建筑物总建筑面积的10%。  
　　公共租赁住房小区外部的基础设施、公共建筑由辖区政府（管委会）或市政府明确的建设主体负责建设。  
　　十三、各地应当根据当地经济发展水平、群众生活水平、住房状况、家庭结构和人口等因素，按照保基本、可持续的要求，合理确定公共租赁住房建设规模和各种套型的比例，公共租赁住房单套建筑面积应严格控制在50平方米以下。  
　　十四、公共租赁住房应具备基本入住条件，并按照实用、简洁的原则进行装修，装修标准按照《杭州市公共租赁住房建设技术导则（试行）》执行。  
　　十五、独立选址建设的公共租赁住房，由市政府投资建设的，产权人为市政府或其授权的机构；由各区、县（市）政府（管委会）投资建设的，产权人为辖区政府（管委会）或其授权的机构。在商品住宅项目中配建的公共租赁住房，建成后无偿移交住保房管部门或由其有偿收购，具体在建设用地招拍挂时予以明确；在拆迁安置房项目中配建的公共租赁住房，建成后由住保房管部门有偿收购。  
　　十六、公共租赁住房在办理产权登记后，须报住保房管部门备案。成幢公共租赁住房原则上按幢办理产权登记。严禁改变公共租赁住房性质，变相出售或违规使用。  
　　十七、住保房管部门应建立健全公共租赁住房申请、审核、公示、轮候管理等制度。公共租赁住房申请人向所在单位提出申请，再由用人单位向当地政府指定的公共租赁住房经租管理机构申请；无工作单位的，申请人向户籍所在地乡镇（街道）提出申请，再由乡镇（街道）向当地政府（管委会）指定的公共租赁住房经租管理机构申请。具体申请程序由各地住保房管部门另行制定。  
　　十八、公共租赁住房申请人须同时符合下列条件：  
　　（一）申请人具有申请地户籍；或持有《浙江省居住证》、《浙江省临时居住证》，并与当地用人单位签订一定年限以上劳动合同且连续缴纳住房公积金或社会保险金一定年限以上，或持有申请地营业执照和一定年限以上的完税证明；  
　　（二）申请人及其家庭成员在申请地无房；  
　　（三）申请人及其家庭成员的收入符合申请地政府规定的标准；  
　　（四）申请人及其家庭成员符合申请地政府规定的其他条件。  
　　各地可按照解困优先、人才优先的原则，根据保障需求和房源建设情况，分类、分期制定受理条件，确定保障对象，实行梯度保障。  
　　十九、公共租赁住房实行轮候制度。通过公开方式产生选房顺序号，根据房源数量确定选房人员数量。列入选房范围的人员未参加当期选房或选房后放弃承租的，其保障资格终止。未列入选房范围的人员进入轮候，轮候期一年，轮候期内根据房源情况按选房顺序依次配租；轮候期满，根据届时制定的申请条件对轮候人员的资格再次进行审核，符合条件的，根据房源情况按选房顺序依次配租，不符合条件的，其公共租赁住房申请资格终止。  
　　二十、公共租赁住房实行公开配租制度。根据房源分布情况和申请人情况，按下列原则实行配租：   
　　（一）单人户申请家庭可申请非成套住房或成套住房中的一部分或小套型成套住房；  
　　（二）两人户申请家庭可申请成套一居室住房；  
　　（三）三人（含）以上户申请家庭可申请成套二居室住房。  
　　非本地户籍申请人的配偶、父母及子女不符合申请条件的，不认定为申请家庭人口数。  
　　二十一、全市公共租赁住房房源应当统一纳入公共租赁住房信息平台进行管理。各区房源配租方案须报市住保房管部门审核发布后方可实施。配租结果报市住保房管部门备案。  
　　二十二、政府指定的公共租赁住房经租管理机构负责公共租赁住房的日常经租管理和行业监管，应建立房屋使用管理制度和银行同城委托收租制度，可运用公证制度实施契约管理。由公共租赁住房经租管理机构按照租赁合同示范文本与承租人、用人单位签订租赁合同，以加强对房屋使用情况的管理，并确保租金收缴到位。  
　　二十三、公共租赁住房实行物业管理。配建的公共租赁住房纳入对应住宅项目统一实施物业管理；独立选址建设的公共租赁住房由公共租赁住房经租管理机构选聘物业公司进行管理。  
　　二十四、公共租赁住房租赁期限为3年，期满后经重新申请审核符合条件的承租人，可以续租。除城镇户籍中等偏下收入住房困难家庭外，承租人的承租期累计不得超过两个租赁期限。  
　　二十五、公共租赁住房租金实行政府定价，由价格主管部门会同住保房管部门、财政部门，在综合考虑房屋建设、维修和管理成本的基础上，按低于同地段市场租金水平制定。  
　　对低收入住房困难家庭，根据其申报的年度收入情况给予一定的租金减免。  
　　二十六、对政府投资建设的公共租赁住房的租金收入实行“收支两条线”管理，专项用于归还公共租赁住房建设贷款以及公共租赁住房的维护、管理支出。各级人民政府应建立租金收入监管制度。  
　　其他各类主体投资建设的公共租赁住房的租金收入，应优先用于公共租赁住房的维护、管理支出和归还公共租赁住房建设贷款。  
　　二十七、公共租赁住房的水、电、气价格按照居民标准收取。公共租赁住房租赁管理中涉及的税费，按照国家、省、市相关规定缴纳。  
　　二十八、承租人有下列情形之一的，住保房管部门有权取消其租赁资格，并按照合同约定收回公共租赁住房；承租人不配合的，可申请法院强制执行：  
　　（一）采取隐瞒事实、提供虚假资料、伪造证明材料等手段，骗租公共租赁住房的；  
　　（二）无正当理由，累计6个月以上未实际居住的；  
　　（三）累计6个月以上未缴纳租金的；   
　　（四）擅自将公共租赁住房转租、出借给其他人员居住的；  
　　（五）擅自改变房屋结构或装修现状的；   
　　（六）不再符合本办法规定的申请条件，未按要求及时办理退出手续的；  
　　（七）存在违反公共租赁住房使用规定和合同约定其他行为的。  
　　二十九、承租人有本办法第二十八条规定情形之一的，住保房管部门可采取以下措施：  
　　（一）将其行为通报人民银行及市联合征信系统管理部门，市联合征信系统管理部门应将承租人的行为记入相应的征信系统；  
　　（二）将承租人相关违规信息在公共租赁住房现场进行通报，或在有关媒体上曝光；  
　　（三）承租人属于监察对象的，应将其行为通报工作单位监察部门，并由监察部门按照有关规定予以处理。  
　　三十、承租人有本办法第二十八条规定情形之一的，按以下方式处理：  
　　（一）自取消其公共租赁住房租赁资格之日起至实际退房之日，按标准租金的三倍收取租金；  
　　（二）对有第二、三项规定情形的承租人，自取消其公共租赁住房租赁资格之日起2年内，不再具有公共租赁住房和经济适用住房申请资格；对有其他规定情形的承租人，自取消其公共租赁住房租赁资格之日起5年内，不再具有公共租赁住房和经济适用住房申请资格。  
　　申请人员采取隐瞒事实、提供虚假资料、伪造证明材料等手段骗租公共租赁住房的，自发现并退回其申请之日起5年内，不再具有公共租赁住房和经济适用住房申请资格。  
　　三十一、用人单位、乡镇（街道）政府（办事处）及其他社会组织未如实提供申请人员的相关证明材料，或拒不配合住保房管部门、公共租赁住房经租管理机构的资格审核及租赁管理工作的，住保房管部门可通报上级监察机关或相关职能部门，由其对相关责任人作出处理，并可将相关信息在有关媒体上曝光。  
　　三十二、公共租赁住房管理人员在资格审核、监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由监察机关追究其责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。  
　　三十三、五县（市）政府应依据本办法，结合当地实际，制定公共租赁住房建设租赁管理实施细则。  
　　三十四、市本级已建成和建设中的经济租赁住房及各区、县（市）已建成和建设中的创业人才（大学毕业生）公寓与外来务工人员公寓（以下简称两项公寓）统一更名为公共租赁住房，纳入本办法管理。本办法施行后，原已立项的两项公寓建设项目及已配租的两项公寓仍按原政策执行。  
　　三十五、本办法由市住保房管部门和市建设部门负责解释，自公布之日起30日后施行。