

DB 3304

浙江省嘉兴市地方标准

DB3304/T 092—2023

公共租赁住房清退服务规范

Specification for clearance service of public rental housing

地方标准信息服务平台

2023 - 01 - 18 发布

2023 - 02 - 18 实施

目 次

前言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 基本原则	2
5 清退对象确认	2
5.1 清退方式	2
5.2 确认程序	错误!未定义书签。
6 清退实施	3
6.1 准确性	3
6.2 合规性	3
6.3 文明性	4
6.4 安全性	4
7 监督与改进	5
附录 A（资料性） 腾退文书示例	6
参考文献	10

地方标准信息服务平台

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由嘉兴市住房和城乡建设局提出、归口并组织实施。

本文件起草单位：平湖市房地产和住房保障管理服务中心、杭州简臻标准技术有限公司。

本文件主要起草人：管钧、全峰正、梁艳华、周力、吴以德、曹佳伊、汪洁。

地方标准信息服务平台

公共租赁住房清退服务规范

1 范围

本文件规定了公共租赁住房清退服务的术语和定义、基本原则、清退对象确认、清退实施、监督与改进。

本文件适用于公共租赁住房清退服务工作。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

JGJ/T 433-2018 公共租赁住房运行管理标准

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

公共租赁住房 public rental housing

公租房

限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性质住房。

[来源：浙建〔2021〕12号 定义2.0.3]

3.2

实物配租 in-kind rent

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公租房保障方式。

[来源：JGJ/T 433—2018 定义2.0.1]

3.3

保障对象 guarantee objects

经审核获得公租房实物配租保障资格并获得实物房源配租的家庭或个人。

3.4

清退 clearance

公租房所有权人或其委托的运营管理机构对不再符合保障条件的保障对象或配租房源进行处置的活动。

4 基本原则

- 4.1 坚持公平性原则，公开资格条件、程序、清退结果。
4.2 满足效能性原则，提升办事效能和公共资源的使用效能。
4.3 体现人性化原则，关注清退对象的合理需求，文明服务。

5 清退对象确认

5.1 资格审核

- 5.1.1 应按表1对保障对象是否符合实物配租资格进行审核。

表1 资格审核内容

审核项目	审核内容	纳入清退对象标准
人员信息	婚姻登记、殡葬登记、户籍注销、户籍迁移等	保障对象因婚姻状况变更、人员死亡、户籍迁移等情况导致家庭成员、户籍等发生变更，不再符合实物配租保障条件。
住房信息	不动产登记（含转移登记）、期房网签合同备案、国有公房承租、农村宅基地审批、农村征收等	保障对象有不动产登记（含转移登记）、期房网签合同备案等住房变化，或享受国有公房承租、农村宅基地审批、农村征收等住房福利政策的。
财产收入信息	低保、低保边缘、困难职工等认定，人均可支配收入、人均货币财产、社保缴纳、企业投资额、车辆缴税、公积金缴存等	保障对象已取消低保、低保边缘、国家级和省级困难职工家庭认定，或人均可支配收入、人均货币财产、社保缴纳、企业投资额、车辆缴税、公积金缴存等超过规定标准的。
实际居住	水、电、气使用情况，社区物业走访记录	所承租实物房源连续6个月以上存在闲置情况的；拖欠租金、转租转借、其他违规居住情况，拒不整改的。

- 5.1.2 资格审核实行定期审核制度，宜采取相关部门线上数据共享和线下信息补充归集的方式进行审核。

5.2 结果认定

5.2.1 清退方式

清退方式分为市场化调节和腾退，市场化调节分为差异化租金和市场化租金两种方式。

5.2.2 市场化调节

5.2.2.1 对于不再符合公租房实物配租保障条件，但仍符合租赁补贴保障条件的，按照保障对象收入标准实行差异化租金。

5.2.2.2 对于不再符合公租房（既不符合实物配租也不符合租赁补贴）保障条件但无自有住房的，实行市场化租金，享受差异化或市场化租金的认定条件应符合表2的规定。

表2 差异化租金保障对象认定条件

项目	类别	认定条件
差异化租金	低收入住房困难家庭	宜为家庭人均年可支配收入低于民政部门公布的本地区上年度最低生活保障标准4倍以内的城镇低收入家庭（以各地区规定为准）

表2 差异化租金保障对象认定条件（续）

项目	类别	认定条件
差异化租金	中等偏下收入住房困难家庭	家庭人均年可支配收入低于统计部门公布的本地区上年度城镇居民人均可支配收入家庭。
市场化租金	其他住房困难家庭	家庭人均年可支配收入高于统计部门公布的本地区上年度城镇居民人均可支配收入家庭。

5.2.2.3 差异化、市场化租金标准应由当地建设、财政、发改（物价）等部门共同制定，并经当地人民政府批准。

5.2.3 腾退

对保障对象均死亡或拥有住房等原因不再符合实物配租保障条件的，开展公租房腾退工作。

5.3 公示

资格审核结果宜通过当地人民政府或主管部门门户网站信息公开专栏、保障对象户籍所在地村社区等途径予以公示，公示期限宜不少于5个工作日。

5.4 异议处理

5.4.1 保障对象对资格审核结果有异议，可在当地规定时间内向住房保障部门申请异议复核。

5.4.2 当地住房保障部门应当会同有关部门对异议内容进行复核，异议复核可通过相关部门信息系统、原始档案和实地摸排走访等方式开展。

5.4.3 复核结果应在15个工作日内书面告知保障对象，载明资格审核、不符合理由、异议申请及复核结论等内容。

6 清退实施

6.1 准确性

应确认清退对象名单和方式，明确时间和责任人。

6.2 合规性

6.2.1 市场化调节

6.2.1.1 市场化调节时，公租房所有权人或所委托的运营管理机构应与其重新签订公租房租赁合同。合同中应载明：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、争议解决方式等内容。

6.2.1.2 双方签订的《公租房租赁合同》应30日内报送当地住房保障部门备案。

6.2.2 腾退

6.2.2.1 应在腾退名单确定后10个工作日内，向腾退对象下达《房屋腾退通知书》，载明腾退对象、腾退原因、腾退依据、承租方须执行的事项和时间、办理机构等。

- 6.2.2.2 宜在保障对象收到《房屋腾退通知书》后 15 个工作日，向未腾退的腾退对象下达《房屋腾退催告书》，载明租赁合同信息、腾退原因、腾退决定、承租方须执行的事项和时间、双方权利等。
- 6.2.2.3 宜在保障对象收到《房屋腾退催告书》后 15 个工作日，向未腾退的腾退对象下达《腾退决定书》，载明租赁合同信息、腾退原因、相关证据、行政决定、双方权利等。
- 6.2.2.4 应对收到《腾退决定书》期满 60 日内未申请行政复议或 6 个月内未提起行政诉讼的腾退对象，下达《腾退决定履行催告书》载明《腾退决定书》文号和内容、催告内容等。
- 6.2.2.5 腾退文书示例参见附录 A。

6.2.3 送达

宜通过当面送达、留置送达或公证送达的方式发送腾退文书。

6.2.4 处置

- 6.2.4.1 应在腾退文书送达过程中向腾退对象开展政策解读、争议调解等服务。
- 6.2.4.2 应退未退的，可根据政府核定的市场价格收取租金。
- 6.2.4.3 拒不腾退的，按司法途径进行。
- 6.2.4.4 应做好验房工作，对腾退的公租房及室内设施设备使用状态、费用清缴情况及相关物品移交情况进行验收。
- 6.2.4.5 应对腾退结果进行公示。

6.2.5 记录

腾退各阶段应做好记录和证据固定，并归档。

6.3 文明性

服务人员应着装整洁、标识鲜明、礼貌用语、熟悉清退工作流程、具备相应知识水平、有较好的语言表达能力，并具备基本的服务技能和应急事件处理能力。

6.4 安全性

6.4.1 情绪疏导

应做好腾退对象的情绪疏导。

6.4.2 社会稳定风险评估

6.4.2.1 实施腾退前，应开展社会稳定风险评估，编制评估报告。评估报告包括但不限于：

- 基本情况，
- 评估情况，
- 评估意见及建议，
- 预防和处置工作的具体措施。

6.4.2.2 评估可采取论证、座谈、听证、走访、会诊、问卷等方式。

6.4.2.3 应分析可能产生的风险点。

6.4.2.4 应围绕合法性、合规性、合理性、可行性和可控性等维度进行评估分析，确定风险等级，给出评估建议。

7 监督与改进

- 7.1 应建立监督机制，实施有效监督。
- 7.2 应根据监督和投诉发现的问题，持续改进。

地方标准信息服务平台

附 录 A
(资料性)
腾退文书示例

示例1: 《房屋腾退通知书》。

房屋腾退通知书（范本）

（公共租赁住房实物配租地址）住户：

经核实，以上公共租赁住房原承租人（姓名） 1. 已死亡；2. 拥有房产（具体坐落、建筑面积、备案或登记日期等信息）；3. 累计6个月以上拖欠租金（截止XX日期拖欠租金X个月，欠缴租金共计XX元）；4. 存在转借、转租所承租公共租赁住房行为；5（其他情形）。经审核，已取消你户公共租赁住房保障资格。现根据《XX市公共租赁住房实物配租租赁合同》第XX条，租赁合同终止后，乙方应当在XX天内，交还承租房屋及附属设施，结清房租之规定，请你户于（日期）前将上述房屋腾空、退还给 。如逾期不退，我单位将依法向属地人民法院申请强制执行。

特此通知。

附：

单位名称：_____

地 址：_____

联系电话：_____

单位名称：（市、县级人民政府住房保障行政主管部门）
20XX年XX月XX日

示例2：《房屋腾退催告书》

房屋腾退催告书（范本）

XXX:

（合同签订日期），（承租人）与（出租方）签订了《XX市公共租赁住房实物配租租赁合同》，约定：（出租方）将坐落于（公租房地址）房屋出租给（承租人）使用，租赁期限：_____。租赁期间届满后双方未续签合同，（承租人）实际使用该房屋。

经调查核实：1.（死亡日期），（承租人）死亡，（侵占人）不是该房屋的同住人，也不是保障对象，目前房屋仍被占有使用；2.（日期），（承租人）已备案或登记（具体坐落）房产，（建筑面积）；3.截止（日期），（承租人）已累计XX个月拖欠租金，欠缴租金共计XX元；4.（承租人）存在转借、转租所承租公共租赁住房行为；5（其他情形）。_____（出租方）决定收回该房屋。

现根据《公共租赁住房管理办法》第二十七条、《XX市公共租赁住房实物配租租赁合同》第XX条，请你方在收到本催告书之日起15日内将上述房屋自行腾空并移交给_____（出租方）。

如逾期不自行腾退交还房屋的，我方拟依法作出腾退收回（公租房地址）房屋的行政处理决定。

你方在收到催告书后有权进行陈述和申辩。请你方在收到本催告书之日起5日内书面提出陈述和申辩，逾期不陈述、申辩的视为放弃陈述和申辩的权利。

单位名称：（市、县级人民政府住房保障行政主管部门）

20XX年XX月XX日

示例3：《腾退决定书》

腾退决定书（范本）

当事人：（姓名：性别：民族：出生年月：住址：公民身份号码：联系电话：）

（合同签订日期），（承租人）与（出租方）签订了《XX市公共租赁住房实物配租租赁合同》，约定：（出租方）将坐落于（公租房地址）房屋出租给（承租人）使用，租赁期限：_____。租赁期间届满后双方未续签合同（承租人）实际使用该房屋。

经调查核实：1.（死亡日期），（承租人）死亡，（侵占人）不是该房屋的同住人，也不是保障对象，目前房屋仍被占有使用；2.（日期），（承租人）已备案或登记（具体坐落）房产，（建筑面积）；3.截止（日期），（承租人）已累计XX个月拖欠租金，欠缴租金共计XX元；4.（承租人）存在转借、转租所承租公共租赁住房行为；5（其他情形）。（出租方）决定收回该房屋。

以上事实，有以下证据证实：

证据一：

证据二：

证据三：

我方已依法向当事人送达《房屋腾退催告书》，在规定时间内，当事人未向我方进行陈述和申辩，也未腾退房屋。根据《公共租赁住房管理办法》第二十七条，我方作出如下行政处理决定：

责令（当事人）于本决定生效后十五日内腾空位于（公租房地址）房屋并移交给（出租方）。

本决定送达当事人，即发生法律效力。

你方如不服本决定，可以在收到本决定书之日起60日内向当地人民政府申请行政复议，也可以在收到本决定书之日起6个月内向当地人民法院提起行政诉讼。逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼，又不履行本行政决定的，我方将依法申请人民法院强制执行。

单位名称：（市、县级人民政府住房保障行政主管部门）

20XX年XX月XX日

示例4：《腾退决定履行催告书》

腾退决定履行催告书（范本）

当事人：（姓名）

我方已于20XX年XX月XX日向你方送达（文号）《腾退决定书》，因你方未在法定期限内申请行政复议、提起行政诉讼，视为你方放弃申请行政复议、提起行政诉讼的权利。

（文号）《腾退决定书》责令你方于本决定生效后十五日内腾空位于（公租房地址）房屋并移交给_____，但你方至今未腾退房屋。

根据《中华人民共和国行政强制法》第五十四条的规定，现请你方在收到本催告书之日起十日内腾空位于（公租房地址）房屋并移交给_____，逾期不腾退的，我方将依法申请人民法院强制执行。

单位名称：（市、县级人民政府住房保障行政主管部门）

20XX年XX月XX日

地方标准信息服务平台

参 考 文 献

浙建〔2021〕12号 公共租赁住房保障基本公共服务

地方标准信息服务平台