**《沈阳市城市低收入住房困难家庭**

**住房保障办法》政策解读**

为了建立健全我市城市低收入住房困难家庭住房（廉租住房）保障制度，进一步规范低收入住房困难家庭（以下简称低收入家庭）住房保障申请、准入审批、退出管理、租赁补贴、实物配租、租金核减以及日常监督管理，根据《廉租房住房保障办法》、《辽宁省保障性安居工程建设和管理办法》等规定，结合本市实际，沈阳市房产局于2021年1月1日制定并下发了《沈阳市房产局关于印发<沈阳市城市低收入住房困难家庭住房保障办法>的通知》（沈房发 [2020]16号）。本规定自发文之日起施行。

为方便深入了解本规定，现以问答方式解读如下：

**1、问：本规定的适用范围？**

      答：本市城市低收入住房困难家庭住房（廉租住房）保障及其监督管理，适用本办法。

**2、问：低收入家庭住房保障对象都有哪些？**

    答：低收入住房保障对象包括城市和县（市）人民政府所在地的镇范围内，获得城市低保、城市低收入救助的住房困难家庭及住房困难的分散供养特困人员。

**3、问：低收入家庭住房保障都有那些方式？**

答：低收入家庭住房保障实行租赁补贴、实物配租、租金核减三种方式。 符合低收入住房保障条件的家庭同一时间只能享受一种保障方式，并且不能同时享受我市其他住房保障方式。

**4、问：何为租赁补贴？**

答：租赁补贴是指政府向符合低收入住房保障条件的家庭发放住房租赁补贴，由其自行承租住房的保障方式。

**5、问：何为实物配租？**

答：实物配租是指政府向符合低收入住房保障条件的家庭提供住房，并按照规定标准收取租金的保障方式。

**6、问：何为租金核减？**

答： 租金核减是指政府对符合低收入住房保障条件并已承租公有住房的家庭，按照规定给予核减租金，并向公有住房的产权单位或者管理单位支付核减部分租金的保障方式。

**7、问：低收入家庭住房保障需要民政部门做什么？**

答：民政部门按照《沈阳市低收入居民家庭经济状况核对办法》规定，负责对申请家庭的经济状况进行核查。申请家庭必须授权民政部门对家庭的经济状况进行核对。

**8、问：对申请人的经济状况核查包括哪些内容？**

答：申请家庭应当如实申报家庭经济状况，并同意授权民政部门对主申请人和共同申请人的经济状况进行核查，核查内容包括家庭成员基本情况、《辽宁省城市居民最低生活保障证》、《辽宁省城市低收入家庭救助证》、《特困人员救助供养证》、婚姻、残疾人证、房产以及房屋租赁等情况。

**9、问：申请租赁补贴或者租金核减的条件是什么？**

答：应当以家庭为单位，并同时符合下列条件：

①家庭成员具有本市居民户口；②持有民政主管部门发放的《辽宁省城市居民最低生活保障证》（简称低保证）或者《辽宁省城市低收入家庭救助证》（简称低收入救助证）或者《特困人员救助供养证》；③家庭人均住房建筑面积16平方米以下（承租公有住房家庭申请租金核减的，不受家庭公有住房面积的限制）；④国家、省、市规定的其他条件。

**10、问：申请实物配租的条件是什么？**

答：①家庭成员具有本市居民户口；②持有民政主管部门发放的《辽宁省城市居民最低生活保障证》（简称低保证）或者《辽宁省城市低收入家庭救助证》（简称低收入救助证）或者《特困人员救助供养证》；③国家、省、市规定的其他条件。符合上述规定条件的家庭，无自有房屋并且未承租公有住房的，可以申请实物配租。

对申请实物配租的家庭，在轮候期间给予租赁补贴保障。区、县（市）住房保障部门对放弃配租的家庭两年内不再受理其实物配租申请。

**11、问：优先配租的条件是什么？**

答：符合低收入家庭住房保障条件的孤、老、病、残及其他急需救助的困难家庭应当给予优先安排实物配租。

**12、问：无民事行为能力的申请人如何申请？**

答：申请人如果无民事行为能力或者限制民事行为能力的，应当由监护人代为提出申请，采取租赁补贴方式保障。监护人的指定应依法确定。

**13、问：申请家庭应当提供哪些材料？**

答：①《辽宁省城市居民最低生活保障证》或者《辽宁省城市低收入家庭救助证》或者《特困人员救助供养证》（原件及复印件）；②家庭住房情况证明。自有《房屋所有权证》或者《不动产权证书》（原件及复印件）；承租公有住房的或者房屋被征收补偿的，还需提供承租公有直管住宅租赁合同、房屋征收补偿协议等（原件及复印件）；房屋租赁登记备案证明（原件及复印件）；③户口簿、家庭成员身份证以及婚姻状况证明（原件及复印件）；④需要提交的其他材料。

**14、问：保障家庭成员如何确定？**

答：保障家庭成员以民政主管部门认定的城市低保、低收入救助家庭成员或者分散供养特困人员为准。

**15、问：家庭房屋如何确定？**

答：家庭房屋是指保障家庭成员、成员配偶、未成年人父母的房屋。具体指自有房屋、承租的公有房屋。

**16、问：家庭房屋面积如何计算？**

答：计算方法如下：①自有房屋按照《不动产权证书》所标注的建筑面积计算；未取得《不动产权证书》的，按照商品住房买卖合同网上登记备案的建筑面积计算。②拥有非住宅房屋的，按照该房屋建筑面积的3倍计算。③承租的公有住房按照《公有直管住宅租赁合同》所标注的建筑面积计算。④房屋征收后，重新购买或者实物安置房屋，按照所购买或者实物安置房屋建筑面积计算，已签订实物安置协议尚未入住的，按照实物安置协议标注的建筑面积计算。⑤申请家庭现有两处或者两处以上房屋的，房屋建筑面积应当合并计算。⑥监护人系申请人配偶、父母、岳父母、子女的，其房屋面积应当计入申请人住房面积。

**17、问：租赁补贴额如何计算？**

答：低保家庭和分散供养特困人员的月租赁补贴额=家庭租赁补贴人口数×（16平方米-人均住房建筑面积）×住房租赁市场建筑面积每平方米月平均租金×80%。

低收入救助家庭月租赁补贴额为低保家庭租赁补贴额的百分之六十。

**18、问：租赁补贴标准如何确定？**

答：①面积标准：人均住房建筑面积16平方米。按家庭保障人口计算，户均租赁补贴保障面积不超过60平方米。②租金标准：和平区、铁西区、沈河区、大东区、皇姑区、于洪区、浑南区、经济技术开发区为建筑面积每平方米20元；沈北新区、苏家屯区为建筑面积每平方米16元；辽中区、新民市为建筑面积每平方米12元；法库县、康平县为建筑面积每平方米10元。

**19、问：租赁补贴保障人口如何计算？**

答：租赁补贴保障人口数的计算方法为：1人保障家庭按照2人计算，2人保障家庭按照2.5人计算，3人保障家庭按照3人计算，4人以上（含4人）保障家庭按照4人计算。

**20、问：目前低收入家庭租赁补贴金额是多少？**

答：按照相关规定，①市内七区：1人无房户为512元；2人无房户为640元；3人无房户为768元；4人及以上无房户为960元。②苏家屯区、沈北新区：1人无房户为409.6元；2人无房户为512元；3人无房户为614元；4人及以上无房户为768元。③辽中区、新民市：1人无房户为307.2元；2人无房户为384元；3人无房户为460.8元；4人及以上无房户为576元。④康平县、法库县：1人无房户为256元；2人无房户为320元；3人无房户为384元；4人及以上无房户为480元。

**21、问：实物房源如何进行配租？**

答：准予实物配租的保障家庭，由区、县（市）住房保障部门结合房源情况、申请家庭收入水平以及孤、老、病、残等因素进行评分（符合低收入家庭住房保障条件的孤、老、病、残及其他急需救助的困难家庭应当给予优先安排实物配租），按照得分顺序实行轮候。轮候到位的家庭，由区、县（市）住房保障部门进行配租，对申请实物配租的家庭，在轮候期间给予租赁补贴保障。

**22、问：实物配租房源租金如何确定？**

答：实物配租房源租金标准为建筑面积每月每平方米0.5元。

**23、问：租金核减保障家庭缴纳公房月租金标准是如何规定的?**

答：租金核减保障家庭交纳公房月租金标准：低保家庭为建筑面积每平方米0.5元；低收入救助家庭为建筑面积每平方米0.7元。

**24、问：申请审批流程是如何规定的？**

答：我市低收入家庭住房保障申请审批流程是：社区委员会受理、街道办事处初审、区级住房保障部门审批。

**25、问：享受低收入住房保障的家庭是否进行保障资格复核？**

答：区、县（市）住房保障部门应当会同相关部门对享受低收入家庭住房保障方式的保障家庭资格进行年度复核。复核结果在“沈阳市住房保障网”公开。仍符合保障条件的，继续发放租赁补贴；复核不合格的，由区、县（市）住房保障行政主管部门下达“取消保障资格”的书面通知。

**26、问：退出管理有哪些规定？**

答：有下列情形之一的，经街道办事处、镇人民政府初审，区、县（市）住房保障行政主管部门审批，取消其低收入家庭住房保障资格，并由区、县（市）住房保障行政主管部门下达“取消住房保障资格”的书面通知。①未如实申报家庭收入、人口或者住房情况的；②因家庭收入、人口或者房屋面积等情况发生变化，不再符合保障条件的；③将承租的实物配租住房转借、转租或者改变用途的；④无正当理由连续6个月（含）以上未在实物配租住房居住的；⑤无正当理由累计6个月（含）以上未交纳实物配租住房租金的。

有①、②项规定情形之一，已经享受租赁补贴或者租金核减的，自被取消住房保障资格之日起，由区、县（市）住房保障行政主管部门停止发放租赁补贴或者租金核减；有①项规定情形的，由区、县（市）住房保障行政主管部门作出责令其退回已经领取的租赁补贴或者核减的补贴资金的决定。

享受实物配租的原保障家庭，有①—⑤规定情形之一的，应当自收到“取消住房保障资格”通知书之日起30日内，退回租住的实物配租住房。

**27、问：因家庭收入、人口或者房屋面积等情况发生变化，不再符合保障条件的，如何进行退出管理？**

答：享受实物配租住房的原保障家庭，因家庭收入、人口或者房屋面积等情况发生变化，不再符合保障条件的，自收到“取消保障资格”通知书之日起满30日，确需无能力退回住房的，可给予12个月的宽限期，宽限期内按照公有住房租金标准计租；宽限期满仍未能退回住房的，符合公共租赁住房保障条件的，按照公共租赁住房租金标准计租；不符合公共租赁住房保障条件的，自租赁合同期满之日起按照市场租金标准计租。

**28、问：租赁补贴资金来源？**

答：租赁补贴资金实行区域管理，共同分担的原则，市、区（县）分别按规定比例进行筹集。市与区资金分担比例8：2；市与县（市）资金分担比例为7：3。每年由各级财政分别列入政府预算。

**29、问：保障标准是否适时调整？**

答：市房产行政主管部门应当结合实际情况，会同有关部门适时调整低收入家庭住房保障标准，并经市政府批准后向社会公布。