

# 沈阳市房产局文件

沈房发〔2020〕16号

## 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

各区（开发区）房产局、县（市）住建局：

为进一步做好我市住房保障工作，根据《廉租住房保障办法》等规定，结合我市实际，制定本办法。现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

# 沈阳市城市低收入住房困难家庭 住房保障办法

**第一条** 为建立健全我市城市低收入住房困难家庭住房保障制度，根据《廉租住房保障办法》等规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 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。

本办法所称城市低收入住房困难家庭（以下简称低收入家庭），是指城市和县（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。

**第三条** 市房产主管部门是本市低收入住房困难家庭住房保障工作的行政主管部门，其所属的市城市公用事业发展中心住房保障事业发展部（以下简称市住房保障部门）负责日常工作。

区（开发区）、县（市）房产（住建）部门是本区域内低收入家庭住房保障工作行政主管部门，其所属的区（开发区）、县（市）住房保障管理部门（以下简称区、县（市）住房保障部门）负责具体组织实施。

**第四条** 低收入家庭住房保障方式包括：租赁补贴、实物配租、租金核减。

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。

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。

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。

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，不能同时享受我市其他住房保障方式。

**第五条** 申请租赁补贴或者租金核减的，应当以家庭为单位，并同时符合下列条件：

（一）家庭成员具有本市居民户口；

（二）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》；

（三）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）；

（四）国家、省、市规定的其他条件。

**第六条** 符合第五条（一）、（二）、（四）项规定条件，无自有房屋并且未承租公有住房的家庭，可以申请实物配租。

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。

**第七条** 无民事行为能力或者限制民事行为能力的人，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。

**第八条** 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。

**第九条** 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。

**第十条** 家庭房屋面积计算方法如下：

（一）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。

（二）拥有非住宅房屋的，按照该房屋建筑面积的 3 倍计算。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

**第十一条** 租赁补贴额计算方法如下：

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月租赁补贴额的百分之六十。

## **第十二条** 租赁补贴标准如下：

（一）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。

（二）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。

**第十三条** 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。

**第十四条** 实物配租租金标准为建筑面积每月每平方米0.5元。

**第十五条** 实行租金核减方式的，对保障家庭保障面积标准内的租金予以核减。保障家庭人口数，按照民政部门认定的城市低保及低收入救助家庭人口数计算。

在计算租金核减额时，租金核减面积应当扣除保障家庭的自有房屋建筑面积。

保障家庭承租的公有住房人均建筑面积低于 16 平方米的，按照实际建筑面积核减；人均住房建筑面积高于 16 平方米（含 16 平方米）的，按照 16 平方米核减。

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。

**第十六条** 申请低收入住房保障的家庭应当提供下列材料：

（一）《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）；

（二）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）；

（三）户口簿、家庭成员身份证以及婚姻状况证明（原件及复印件）；

（四）需要提交的其他材料。

**第十七条** 低收入家庭住房保障按照下列程序办理：

（一）申请住房保障的家庭应当推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，并持第十六条规定的材料，向社区居民

委员会提出书面申请。同时，须授权民政部门进行“家庭经济状况核对”。

（二）社区居民委员会收到民政部门返回的“居民家庭经济状况核对报告”（以下简称“核对报告”）后，对申请要件进行核对，并在3个工作日内对申请家庭进行入户调查。对申请要件齐全的予以受理，并签署受理意见后报街道办事处、镇人民政府。

（三）街道办事处、镇人民政府应当在收到受理意见及相关材料之日起3个工作日内，依据“核对报告”内容完成初审并组织公示，公示期为5天。初审合格的，上报区、县（市）住房保障部门。

申请人户籍所在地与现居住地及办理低保证或者低收入救助证所在地不一致的，申请人现居住地、办理低保证或者低收入救助证所在地街道办事处、镇人民政府应当配合调查、核实，并在户籍所在地和现居住地同时组织公示。符合条件的，经区、县（市）民政主管部门签署意见后，由街道办事处、镇人民政府上报区、县（市）住房保障行政主管部门。

（四）区、县（市）住房保障部门在收到初审资料后，应当在4个工作日内，对申请家庭的相关材料由区、县（市）住房保障行政主管部门予以审批。审批合格的，报送市住房保障部门，在“沈阳市住房保障网”公开。

**第十八条** 租赁补贴资金划转、实物配租、租金核减按照下列规定办理：

（一）准予租赁补贴的，由市住房保障部门定期从资金专户中将租赁补贴资金划入保障家庭个人账户。

对申请实物配租的家庭，在轮候期间给予租赁补贴保障。

（二）准予实物配租的，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，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，并签订《沈阳市廉租住房租赁合同》，租赁合同期为一年。

放弃配租的家庭，区、县（市）住房保障部门两年内不再受理其实物配租申请。

（三）准予租金核减的，由市住房保障部门定期将核减的补贴资金拨付至区、县（市）住房保障部门专户，再由其拨付给公有住房产权单位或者管理单位。

**第十九条** 租赁补贴资金实行区域管理，共同分担的原则。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。租金核减资金由市财政部门全额负担。

**第二十条** 实物配租住房租金收入用于住房及配套设施的维修、养护和管理，不足部分由区、县（市）财政部门承担。

**第二十一条** 实物配租住房保障实行资格动态管理属地化原则，区、县（市）住房保障部门及街道办事处、镇人民政府应当通过入户调查等方式，及时了解保障家庭成员、收入变动情况及



配租住房居住情况，相关单位应当予以配合。

**第二十二条** 市和区、县（市）住房保障部门应当建立健全住房保障档案。区、县（市）住房保障部门应当对保障家庭按户建档，并根据家庭人口、收入、住房情况以及保障方式的变动情况及时更新，实行动态管理。

**第二十三条** 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，经市政府批准后向社会公布。

**第二十四条** 享受低收入住房保障的家庭，其家庭收入、人口或者住房情况发生变化时，应当在 30 日内向户籍所在地街道办事处、镇人民政府如实申报。

**第二十五条** 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。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。

**第二十六条** 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。

- （一）未如实申报家庭收入、人口或者住房情况的；
- （二）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；

（三）将承租的实物配租住房转借、转租或者改变用途的；

（四）无正当理由连续 6 个月（含）以上未在实物配租住房居住的；

（五）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。

**第二十七条** 有本办法第二十六条第（一）、（二）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；有第二十六条第（一）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，有本办法第二十六条规定情形之一的，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。

**第二十八条** 享受实物配租住房的原保障家庭，有本办法第二十六条第（二）项规定情形的，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。

**第二十九条** 所有违反第二十七条、第二十八条规定的，由区、县（市）住房保障行政主管部门，作出“限期退回廉租住房的决定”。

**第三十条** 享受实物配租住房的原保障家庭，在收到“限期退回廉租住房的决定”后，在法定期限内未申请行政复议或者提起行政诉讼，且仍不履行的，经催告后，由区、县（市）住房保障行政主管部门，向房屋所在地人民法院申请强制执行，依法收回廉租住房。

**第三十一条** 区、县（市）廉租住房转变为公共租赁住房后的租金标准，由市、县（市）依各自定价权限制定租金标准，报保障性住房管理部门备案。

**第三十二条** 各区、县（市）廉租住房转变为公共租赁住房后的房屋属性不变，仍按照廉租住房管理方式运营。待保障家庭退回房屋后，收回的房屋仍用于廉租住房。

**第三十三条** 本办法自 2021 年 1 月 1 日起施行。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〔2015〕95 号）同时废止。

