

沈阳市公共租赁住房管理暂行规定

# 沈阳市房产局文件

沈房发〔2019〕40号

## 沈阳市房产局关于印发 《沈阳市公共租赁住房管理规定》的通知

各区（开发区）房产局、县（市）住建局：

为加强我市公共租赁住房管理，根据《公共租赁住房管理办法》、《辽宁省保障性安居工程建设和管理办法》等规定，结合我市实际，制定本规定。现印发给你们，请认真贯彻执行。



# 沈阳市公共租赁住房管理规定

## 第一章 总 则

**第一条** 为了完善我市住房保障制度，进一步规范公共租赁住房筹集、准入和退出、租赁补贴、分配、运营以及监督管理，根据《公共租赁住房管理办法》、《辽宁省保障性安居工程建设和管理办法》等规定，结合我市实际，制定本规定。

**第二条** 本市行政区域内公共租赁住房房源筹集、准入和退出、租赁补贴、分配、运营以及监督管理适用于本规定。

**第三条** 公共租赁住房保障对象，是指符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、外来务工人员、外地来沈新就业中高等教育毕业生、企事业单位职工以及政府规定的其他保障对象等。

**第四条** 公共租赁住房保障实行租赁补贴与实物配租两种方式，并以租赁补贴保障方式为主。

**第五条** 市房产局是公共租赁住房的行政主管部门，市住房保障管理部门负责日常管理工作。

各区、县（市）政府（管委会）是本区域内公共租赁住房管理的责任主体，区、县（市）住房保障管理部门负责日常管理工作。各区、县（市）政府（管委会）住房保障管理部门、

街道办事处、居（村）民委员会应当按照各自职责，分别负责本区域内公共租赁住房日常管理工作。

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。

## 第二章 房源筹集和标准

**第六条** 公共租赁住房房源通过下列方式多渠道筹集：

- （一）由政府投资，委托国有企业代建公共租赁住房；
- （二）根据需求收购符合公共租赁住房标准的房源；
- （三）企事业单位利用自有土地建设职工宿舍、公寓；
- （四）以其他方式筹集的房源。

**第七条** 公共租赁住房可以是成套住宅，也可以是集体宿舍、职工公寓。

成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积应当在 60 平方米以下，以 40 平方米左右为主。公共租赁住房应当按照《沈阳市公共租赁住房装修标准》进行室内基本装修，具备入住条件。

## 第三章 准入管理

**第八条** 公共租赁住房保障范围和保障标准应当根据经济社会发展水平、居民收入、住房状况等，按照国家、省、市有关规定，定期合理确定，并依法向社会公布。

**第九条** 公共租赁住房实行申请、审核、公示和轮候制度。

**第十条** 申请公共租赁住房应当以家庭为单位，并确定一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人，其他家庭成员为共同申请人。

18周岁以下的家庭成员应当计入家庭人口；18周岁以上的家庭成员，申请家庭可以自主决定是否计入家庭人口。

**第十一条** 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，核查内容包括家庭收入、房屋、机动车辆、工商登记、社会养老保险、住房公积金等情况。

**第十二条** 申请家庭应当具备下列条件：

- （一）主申请人具备完全民事行为能力；
- （二）主申请人具有本市城镇户籍，并在本市居住；
- （三）本市城镇单身申请人年满28周岁；

（四）人均可支配月收入低于公共租赁住房保障月收入水平线。公共租赁住房保障月收入水平线参照略低于市政府公布的全市人均可支配月收入标准合理确定，并适时调整。具体标准由沈阳市房产局另行公布。

辽中区、新民市、康平县、法库县申请家庭人均可支配月收入线按当地政府制定的标准执行；

（五）人均住房建筑面积不高于16平方米（住房建筑面积指家庭成员在本市拥有的房屋面积、承租公有住房面积）；

（六）收入水平足以支付租金等相关费用；

(七) 未拥有机动车辆;

(八) 未有工商登记信息;

外来务工人员,除符合上述第(一)、(四)、(五)、(六)、(七)、(八)条件外,还应当在沈阳连续交纳社会养老保险1年以上;

外地来沈新就业中高等教育毕业生,符合上述第(一)、(六)、(七)、(八)条件的,毕业之日起五年内,在沈无房的,不受收入条件限制。

**第十三条** 在沈阳居住的市级以上劳模、全国英模,荣立二等功以上的复转军人,因公殉职人员家属,抗美援朝退伍老兵,参战退役人员,参加核试验军队退役人员,建国前老战士,获得市级以上见义勇为称号的人员等,申请家庭不受收入条件限制。

**第十四条** 具有沈阳城镇户籍并且在沈阳市获批享受国家定期抚恤补助的优抚对象申请公共租赁住房的,其依法享受的抚恤金、补助金、优待金和护理费等待遇,在准入资格审核中不计入家庭收入。

**第十五条** 企事业单位、驻沈部队等申请公共租赁住房作为集体宿舍或者职工公寓的,配租职工不受第十二条准入条件限制。

**第十六条** 本市房屋面积计算如下:

(一) 自有房屋面积以《房屋所有权证》或者《不动产权证书》记载的建筑面积为准;

(二) 申请家庭拥有的非住宅房屋, 按照该房屋建筑面积的 3 倍计入申请家庭住房面积;

(三) 承租公有住房的, 房屋建筑面积计入申请家庭住房面积;

(四) 房屋被征收后, 重新购买或者实物安置房屋的家庭, 按照所购买或者实物安置房屋面积计算。

**第十七条** 申请家庭应当按照下列规定申请公共租赁住房:

(一) 城镇中等偏下收入住房困难家庭, 向户籍所在居(村)民委员会提出申请;

(二) 外来务工人员、外地来沈新就业中高等教育毕业生向单位所在地或者居住所在地的区住房保障管理部门提出申请;

(三) 企事业单位、驻沈部队等申请公共租赁住房作为集体宿舍或者职工公寓的, 由单位向市住房保障管理部门提出申请。

**第十八条** 申请公共租赁住房应当提供下列材料:

(一) 《沈阳市公共租赁住房(申请)审批表》;

(二) 主申请人及共同申请人有效身份证、户口簿、婚姻状况证明(单身应当填报“婚姻状况承诺书”)(原件及复印件

件)；

(三) 单位开具的申请家庭收入证明；无单位的由居(村)民委员会按照户籍所在地政府部门公布的最低月收入标准填写在《沈阳市公共租赁住房(申请)审批表》中；

(四) 本市自有《房屋所有权证》或者《不动产权证书》(原件及复印件)；申请家庭户籍地《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，还需提供承租公有住房证明、房屋征收补偿协议等(原件及复印件)；

(五) 沈阳市居民家庭经济状况核对授权书；

(六) 外来务工人员还需提供劳动合同以及在沈阳连续交纳1年以上社会养老保险证明；

(七) 外地来沈新就业中高等教育毕业生还需提供毕业证书、就业合同(原件及复印件)；

(八) 其他必要材料。

**第十九条** 单位申请的，应当提供申请书、申请配租职工明细及其劳动合同、社会养老保险证明、单位工商营业执照原件及复印件(复印件加盖法定代表人印章和单位印章)、法定代表人身份证原件及复印件、代理人持《授权委托书》以及身份证原件、复印件。

**第二十条** 申请人应当对申请材料的真实性负责。

**第二十一条** 申请人应当根据不同情况分别按照下列程

序办理公共租赁住房：

（一）城镇中等偏下收入住房困难家庭

1、申请人持第十七条所列相关材料，向户籍所在居（村）民委员会提出申请，居（村）民委员会予以登记。

经民政部门对主申请人及共同申请人经济状况信息核查后，申报信息属实的，居（村）民委员会于3个工作日内受理，并上报街道办事处。

2、街道办事处于5个工作日内进行初审，并在居（村）民委员会公示（公示期5天，不计入办理时限）。初审合格的，上报区住房保障管理部门。

3、区住房保障管理部门于10个工作日内进行审核，合格的上报市住房保障管理部门。

4、市住房保障管理部门应当将申请家庭相关信息在沈阳市住房保障网进行公示（公示期5天，不计入办理时限）。无异议的，于7个工作日内进行核准，并将符合条件的申请家庭信息录入公共租赁住房保障轮候库。

（二）外来务工人员、外地来沈新就业中高等教育毕业生

1、申请人持相关材料到单位所在地或居住所在地的区住房保障管理部门提出申请。区住房保障管理部门予以登记，经民政部门对申请家庭经济状况核查后，申报信息属实的，于10个工作日内予以审核，合格的上报市住房保障管理部门。

2、市住房保障管理部门应当将申请家庭相关信息在沈阳市



住房保障网进行公示（公示期 5 天，不计入办理时限）。无异议的，于 7 个工作日内进行核准，并将符合条件的申请家庭信息录入公共租赁住房保障轮候库。

（三）企事业单位、驻沈部队等申请公共租赁住房作为集体宿舍或者职工公寓的，由其所在单位持相关材料向市住房保障管理部门提出申请，市住房保障管理部门于 10 个工作日内予以核准。

**第二十二条** 保障家庭同一时间只能享受一种保障方式。

#### 第四章 租赁补贴管理

**第二十三条** 租赁补贴是指政府向符合公共租赁住房保障条件的家庭发放住房补贴，由其自行承租住房的保障方式。

**第二十四条** 租赁补贴金额 =（保障面积 - 已有房屋建筑面积）× 申请地住房租赁市场建筑面积每平方米月平均租金 × 30%。

**第二十五条** 家庭人口以及保障面积（以建筑面积为准）计算标准如下：

家庭人口 1 人的按 2 人计算，保障面积 32 平方米；家庭人口 2-3 人的按 3 人计算，保障面积 48 平方米；家庭人口 4 人以上的，保障面积 60 平方米。

**第二十六条** 住房租赁市场月平均租金由市住房保障管理部门依据租赁市场实际情况测算，并适时予以调整。

**第二十七条** 在领取租赁补贴时，保障家庭应当提供《房屋租赁登记备案证明》。

**第二十八条** 市住房保障管理部门按季度核准、发放公共租赁住房租赁补贴资金。

**第二十九条** 租赁补贴实行年度复核制度。市和区、县（市）住房保障管理部门应当会同相关部门对享受租赁补贴的保障家庭资格进行年度复核。仍符合保障条件的，继续发放租赁补贴；不符合保障条件的，自取消保障资格当月起停止发放租赁补贴。

领取租赁补贴期间，申请公共租赁住房实物配租的，配租入住后停止发放租赁补贴。

## **第五章 实物配租管理**

**第三十条** 实物配租是指政府向符合公共租赁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。

**第三十一条** 市住房保障管理部门应当在“沈阳市住房保障网”公开公共租赁住房房源基本情况，以及制定的配租方案。

**第三十二条** 公共租赁住房租金标准，由市住房保障管理部门会同市发展改革部门结合实际，参照同地段住房租赁市场租金水平的70%确定，报市政府批准后公布实施，并适时调整。

对于廉租住房转化为公共租赁住房的租金标准确定，鉴于廉租住房装修标准低于公共租赁住房装修标准，同时考虑各区、

县（市）保障家庭实际经济承受能力等因素，各区、县（市）政府（管委会）可以按照不高于当地市场租金的 60% 自行确定租金，同时报市住房保障管理部门备案。

**第三十三条** 市住房保障管理部门采取电脑摇号等方式进行实物配租。电脑摇号配租应当邀请申请家庭代表、人大代表、政协委员、政府相关部门、新闻媒体等参加，并进行监督。

**第三十四条** 符合保障条件的家庭只能申请一套公共租赁住房。

家庭人口 1-2 人的配租单室住房；家庭人口 3 人以上的配租双室住房；家庭成员是两代同性并且子女年满 16 周岁以上或者两代异性的，可配租双室住房。

**第三十五条** 实物房源摇号配租结果应当在沈阳市住房保障网向社会公布，接受社会监督。

**第三十六条** 配租后的保障家庭应当在规定的时限内，签订《沈阳市公共租赁住房租赁合同》，租赁合同期限为 3 年。承租家庭在租赁住房期间每半年交纳一次租金。

**第三十七条** 符合条件的无房家庭租赁公共租赁住房的，应当按照政府确定的租金标准和《沈阳市公共租赁住房租赁合同》约定条款，以“上打租”方式足额按时交纳租金。

**第三十八条** 符合条件的有房家庭（拥有住房建筑面积不高于保障面积标准）租赁公共租赁住房的，应当按照政府确定的租金标准上浮 15% 和《沈阳市公共租赁住房租赁合同》约定

条款，以“上打租”方式足额按时交纳租金。

**第三十九条** 在租赁合同期内，住房保障管理部门不进行承租家庭保障资格复核工作。

**第四十条** 符合保障条件的家庭有下列情形之一的，可以优先配租：

- （一）有生活困难的残疾人的；
- （二）有 60 周岁以上老人的；
- （三）有享受国家定期抚恤补助优抚对象的；
- （四）单亲家庭、失独家庭；
- （五）家庭成员患有重大疾病的；
- （六）青年教师、青年医生、司乘人员以及环卫工人等；
- （七）外地来沈新就业中高等教育毕业生；
- （八）轮侯期超过 3 年的家庭；

（九）在沈阳居住的市级以上劳模、全国英模，荣立二等功以上的复转军人，因公殉职人员家属，抗美援朝退伍老兵，参战退役人员，参加核试验军队退役人员，建国前老战士，企业军转干部，军队复员干部，下岗失业的退役士兵，烈士遗属，因公牺牲军人遗属，病故军人遗属，获得市级以上见义勇为称号人员等。

**第四十一条** 企事业单位、驻沈部队等申请公共租赁住房作为集体宿舍或者职工公寓的，经市住房保障管理部门核准后直接配租。

**第四十二条** 公共租赁住房租赁合同期满并需要续租的保障家庭，应当在租赁合同期满前 6 个月内，向原申请地相关部门重新上报复审材料，相关部门应当按照相关规定重新核定准入资格。经复核符合保障条件的，可以续签《沈阳市公共租赁住房租赁合同》。

**第四十三条** 承租家庭主申请人及配偶以外的家庭成员取得其他住房（含购买、继承、受赠）而退出保障导致保障人口减少的，市住房保障管理部门对原承租家庭应当按照配租户型标准调整原户型，租赁期限至原合同期满为止。若原承租家庭不愿意调整承租户型的，应当按照市场租金价格交纳租金，租赁期限至原合同期满为止。

承租家庭除上述情况外，因保障人口减少（包含死亡、婚姻关系解除等）的，可以按照配租户型标准调整原户型，也可以继续承租原住房，租赁期限至原合同期满为止。

**第四十四条** 承租家庭增加保障人口，申请将承租户型由单室调整为双室的，应当由相关部门重新核定准入资格。审核合格的可以调整承租户型，重新签订《沈阳市公共租赁住房租赁合同》。

**第四十五条** 承租家庭申请提前解除租赁合同的，退房当月租住房屋 15 日以上的按一个月收取租金，不满 15 日按半个月收取租金。

**第四十六条** 承租家庭应当在合同期满或合同终止之日

起 30 日内腾退实物配租住房。未腾退期间按原租金标准交纳租金。承租人不能按照规定时限腾退住房的，租金应当按照同地段市场租金计算。

**第四十七条** 承租家庭腾退实物配租住房时，房屋产权单位或者物业管理单位应当对该房屋进行查验，对房屋有损坏的，按照《沈阳市公共租赁住房租赁合同》约定执行，同时结清租金等相关费用。

## 第六章 退出管理

**第四十八条** 市、区（县、市）住房保障管理部门应当会同政府相关部门，对保障家庭的住房保障条件情况进行动态管理。租赁补贴实行年度复核制度；实物配租按照租赁合同约定期满后进行复核。经复核不符合准入条件的家庭，应当取消保障资格，退出公共租赁住房保障。

**第四十九条** 市住房保障管理部门应当建立保障家庭房屋信息查询系统，进行住房保障信息与房屋登记信息查询比对工作。

**第五十条** 通过购买、继承、受赠等方式取得其他房屋的保障家庭，应当到市住房保障管理部门办理住房保障资格核验相关手续。经核验符合保障条件的，可以继续享受租赁补贴或者承租原住房。经核验不符合保障条件的，取消保障资格。对享受租赁补贴的家庭，自取消保障资格当月起停止发放租赁补

贴；享受实物配租的家庭，应当解除租赁合同，并在解除合同后 30 日内退回租住的实物配租住房。

**第五十一条** 违反本规定，以弄虚作假等不正当手段获得租赁补贴或者实物房源的家庭，由市住房保障管理部门取消其保障资格，停止发放租赁补贴或者收回公共租赁住房，记入信用档案，并自该家庭退出保障之日起 5 年内不得重新申请保障性住房。

**第五十二条** 承租家庭有下列行为之一的，由市住房保障管理部门取消其保障资格，其行为记入信用档案。由房屋产权单位下达公共租赁住房限期腾退通知书，解除租赁合同，收回公共租赁住房；逾期拒不腾退的，房屋产权单位可以依法提起诉讼：

- （一）转租、转借或者擅自调换承租住房的；
- （二）改变公共租赁住房结构或者房屋用途的；
- （三）承租人无正当理由累计空置 6 个月以上的；
- （四）拖欠租金累计 6 个月以上的；
- （五）在承租房屋内从事经营或者违法活动的。

## 第七章 运营管理

**第五十三条** 按照市政府相关规定，政府投资的公共租赁住房房屋产权无偿划转到沈阳市房产事业发展集团有限公司和沈阳地铁房地产开发有限公司。由房屋产权单位与配租的保障

家庭签订《沈阳市公共租赁住房租赁合同》。

租赁合同签订后,房屋产权单位应当在 30 日内将租赁合同报市住房保障管理部门备案。

**第五十四条** 房屋产权单位可以自管或者委托物业服务企业对公共租赁住房实行物业管理。

**第五十五条** 房屋产权单位应当对公共租赁住房、共用部位、共用设施设备及其配套用房进行定期检查、维修、养护,保证房屋正常使用。同时还应当加强房屋安全管理,及时排除安全隐患,保证房屋安全使用。

**第五十六条** 公共租赁住房及其配套商业服务设施等租金收入,要保障公共租赁住房的维护、管理和运行。公共租赁住房采暖费由房屋产权单位承担,并从房屋租金中提取交纳。

**第五十七条** 公共租赁住房物业服务费标准暂为每月每建筑平方米 0.5 元,可以根据实际情况适时调整。

**第五十八条** 为弥补公共租赁住房物业管理费用不足,房屋产权单位可以暂按每月每建筑平方米 0.5 元从租金中提取管理费,用于物业日常管理开支。

**第五十九条** 未经市住房保障管理部门批准,房屋产权单位、物业服务企业不得擅自出租、出借、调换公共租赁住房等。

## 第八章 日常监督管理

**第六十条** 住房保障管理部门应当加强公共租赁住房使



用的监督检查。

公共租赁住房产权单位及其委托的物业管理单位应当对承租家庭使用公共租赁住房情况进行巡查，发现有违反本规定行为的，应当及时依法依规处理或者向有关部门报告。

**第六十一条** 市、区（县、市）住房保障管理部门应建立健全公共租赁住房档案管理制度，完善纸质档案和电子档案的收集、管理、保管、利用等工作；明确记载公共租赁住房的规划、计划、建设、住房使用、租金管理，承租人和购房人的申请、审核、轮候、配租以及违法违约情况等有关信息，并实行公共租赁住房档案动态管理。

**第六十二条** 市住房保障管理部门应当建立公共租赁住房管理信息系统和信息发布制度，全面、及时、准确地发布公共租赁住房供求信息，保证公共租赁住房管理工作的公开、透明与高效。

## 第九章 附则

**第六十三条** 本规定自发文之日起施行，《关于租赁社会房源实施公租房保障有关问题的通知》（沈房发[2012]63号）、《沈阳市房产局关于印发〈沈阳市公共租赁住房配租管理实施细则〉的通知》（沈房发[2012]93号）同时废止。

沈阳市房产局办公室

2019年6月25日印发