

宁德市住房和城乡建设局 宁德市财政局 文件

宁建住〔2021〕12号

宁德市住房和城乡建设局 宁德市财政局 关于印发《宁德市中心城区城镇住房 保障家庭租赁住房补贴发放实施 意见（试行）》的通知

蕉城区人民政府、东侨经济技术开发区管委会、市直各有关单位：

为进一步完善我市住房保障体系，加快转变住房保障方式，根据《住房和城乡建设部 财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2016〕281号）等文件精神，制定了《宁德市中心城区城镇住房保障家庭租赁住房补贴发放实施意见（试行）》，经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

附件：宁德市中心城区城镇住房保障家庭租赁住房补贴
发放实施意见（试行）

宁德市住房和城乡建设局



（此件主动公开）



宁德市财政局

2021年9月29日

抄送：各县（市）人民政府

附件：

宁德市中心城区城镇住房保障家庭 租赁住房补贴发放实施意见（试行）

第一章 总则

第一条 为了进一步构建保基本、促公平、可持续的住房保障体系，促进公租房保障方式从实物保障向租赁补贴转变，缓解中低收入家庭、新就业无房职工、外来务工等人群的过渡性居住问题，根据《住房和城乡建设部 财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》（建保〔2016〕281号）、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《福建省住房和城乡建设厅 福建省财政厅关于加快推进城镇住房保障家庭租赁补贴工作的实施意见》（闽建住〔2017〕10号）等文件精神，结合我市实际，制定本意见。

第二条 本意见适用于宁德市区（蕉南、蕉北办事处，金涵乡、城南镇政府和东侨经济技术开发区管委会所在地）城镇住房保障家庭租赁补贴（下称“租赁补贴”）受理、资格审核、发放、退出及监督管理等工作。各县（市）可参照本实施意见，加快建立本地相关制度。

第三条 各社区、街道负责租赁补贴申请初审；两区住房保障部门、民政部门负责租赁补贴工作的联审核定；市自然资源部门、公安部门、人社部门、公积金部门负责配合并按时完成租赁补贴工作的联合审查。市住房保障部门会同市财政部门负责本市租赁补贴工作的指导、协调、监督。

第二章 申请和准入

第四条 满足下列条件之一，可申请租赁补贴：

（一）城镇户籍家庭。租赁补贴申请人须取得宁德市区（蕉南、蕉北办事处，金涵乡、城南镇政府和东侨经济技术开发区管委会所在地）居民户籍（农村村民农村集体经济组织成员除外）满一年，在市区工作居住且户籍在申请时未迁出。

（二）新就业无房职工。不具有本地户籍、但属于宁德市区行政事业单位、国有企业新就业职工（申请之日前三年内录用），须有人社局录用文件或与用人单位签订三年（含）以上聘用合同、在市区就业连续缴交城镇职工养老等社会保险费满一年，且在申请时缴存状态仍然正常。

（三）外来务工人员。不具有本地户籍、但在市区务工的进城务工人员，须在市区连续缴交城镇职工养老等社会保险费满五年，且在申请时缴存状态仍然正常。

第五条 申请以核心家庭为单位，申请人须具有完全民事行为能力，共同申请家庭成员之间必须具有法定赡养、抚养或者扶

养关系且共同生活，其中：申请人、配偶及未成年子女必须纳为共同申请人；已婚子女及旁系亲属不得纳为共同申请人；申请人夫妻双方的父母或成年未婚子女共同生活居住且同户籍的，可纳为共同申请人。成年子女婚后须主动向住房保障部门备案减员，减员后可独立申请租赁补贴。共同申请家庭成员所有收入、资产、住房面积应合并计算。

未婚单身申请人须年满三十周岁（含）以上、具有完全民事行为能力且在市区稳定就业；离异单身申请人须年满三十周岁（含）以上且办理离婚手续须满两年，根据法院裁判文书或生效的离婚协议书载明情况，婚生子女为判决或协议跟随方的共同申请人。

第六条 申请租赁补贴对象，住房方面须符合以下条件：

（一）申请人及其共同申请家庭成员应在宁德市区无不动产（含住宅及土地、商业店面、车位、写字楼、厂房等非住宅）或自有居住型房屋人均住房建筑面积低于 15 平方米，拥有土地、商业店面、车位、写字楼、厂房等非住宅的不得申请。福建省非宁德市区户籍的申请人及共同申请家庭成员，应在户籍所在地开具不动产证明，该不动产纳入家庭资产，不作为住房面积计算；

（二）申请人及其共同申请家庭成员二年内应在宁德市区无不动产交易记录；

（三）申请人及其共同申请家庭成员应未租住、未购买单位

公有住房、未参加单位集资建房、未领取住房工龄补贴（住房补贴），未租住、未购买各类保障性住房，未取得棚户区改造安置房。

（四）申请人及其共同申请家庭成员应在宁德市区租住，并签订房屋租赁合同（普通住宅），租赁合同须经房地产交易中心登记备案、取得备案证、租赁发票（增值税发票，下同）。未经登记备案的或无租赁发票的，不得申请租赁补贴。

申请家庭提供的房屋租赁合同与租赁发票内容须一致，同一租赁房源或同一租赁发票只能由一户申请家庭申请租赁补贴。

第七条 申请租赁补贴的家庭，收入、资产方面应符合以下条件：

（一）I类家庭为城市最低收入家庭，人均年收入低于或等于上年度宁德市区城镇人均可支配收入的55%，家庭资产低于或等于5万元，并不得拥有机动车辆（二轮摩托车、残障人士特种车、三轮农用运输车、三轮快递车辆除外）。

（二）II类家庭为城市低收入家庭，人均年收入低于或等于上年度宁德市区城镇人均可支配收入的80%，家庭资产低于或等于20万元。

（三）III类家庭为城市中等偏下收入家庭，人均年收入低于上年度宁德市区城镇人均可支配收入1.5倍，家庭资产应低于或等于36万元。

第八条 申请租赁补贴的家庭资产包括：

（一）不动产。含住宅及土地、商业店面、车位、写字楼、厂房等非住宅，购置房地产开发新建商品房或购买二手房以税务部门开具的不动产使用权权属转移涉税证明价格为准。自建房价值以有资质的房地产评估公司出具的评估报告为准。福建省内（除村镇级）所有不动产计入家庭资产。

（二）车辆。新购买车辆价值以购置发票或各类保单中较高价值为准；二手车以保险单保险金额、二手车购置发票或二手车评估价值中较高价值为准。

第九条 申请租赁补贴的家庭，可自主选择承租房屋租赁市场的房源。保障家庭有以下情形之一的，不得领取租赁补贴：

- 1.未在市场租赁房屋的；
- 2.所租赁房屋所有权为申请家庭成员的直系亲属的；
- 3.未签订租赁合同的；
- 4.所租赁房屋未经房屋租赁部门登记备案的；
- 5.所租赁房屋无法出具税务部门租赁发票的；
- 6.已享受本单位住房补贴的；
- 7.已享受宁德市人才住房补助的。

第十条 租赁补贴实行常态化受理。申请租赁补贴家庭，须持有房屋权属证明、房屋租赁合同、房屋租赁登记备案证、租赁发票及个人身份证等有关材料，向户口所在地社区申报，非户

籍外来务工人员持以上材料向用工单位所在地（蕉城区或东侨开发区）住房保障部门申报。蕉城区、东侨开发区各街道（社区）应配合完成常态化收件工作并登录“宁德市保障性住房监管系统”完成录入，民政部门、市交警、人社、税务、不动产登记等联审单位，应按照《宁德市人民政府办公室关于印发宁德市保障性住房配置网上运行操作规程的通知》（宁政文〔2016〕181号）规定的工作时限，完成申请资格的审核。

租赁补贴名单按季度公示及保障。蕉城区、东侨区住房保障部门应根据各部门受理审核情况，原则上于每季度末月 20 日前将符合条件的家庭名单汇总报送市住房保障部门，市住房保障部门须对上报的申请对象进行复核，报经市住房委员会或联席会议复核认定。符合条件人员名单由市住房保障部门在住房和城乡建设局网站公示 7 日，公示期满无异议或异议不成立的，由市住房保障部门登记，由蕉城区、东侨开发区住房保障部门自次月起发放租赁补贴。

第十一条 自本《意见》实施之日起，宁德市区公共租赁住房实物保障准入条件按照租赁补贴准入条件标准执行。公共租赁住房租赁补贴申请人经申请可进入实物轮候，取得轮候顺序号，轮候期三年。

第三章 标准和发放

第十二条 租赁补贴标准应综合考虑保障对象支付能力确定补贴标准，补贴标准为公租房小区周边市场平均租金的 70%。住房租赁补贴标准制定，由市住房保障部门委托具有相应资质的专业机构依据同地段或同区域、同类型住房市场租金水平和公租房租金标准评定；由市住房保障部门会同财政部门根据评定结果制定租赁补贴标准。租赁补贴标准应适时进行动态调整并向社会公布，调整周期原则上不超过三年。

(一) 计算公式：租赁补贴额度=补贴标准（元/m²）×（标准补贴面积-自有住宅面积）×补贴系数

(二) 标准补贴面积：1 人家庭户保障面积为 25 平方米；2 人家庭户保障面积 30 平方米；3 人家庭户保障面积为 45 平方米；4 人（含）以上家庭户保障面积为 60 平方米。超出部分由保障家庭自行承担；若租赁补贴金额大于申请家庭实际租房月租金的，则按实际租房月租金核定。

(三) 补贴系数：

1. 属于 I 类城市最低收入家庭的，补贴系数为 0.7，其中属于最低生活保障家庭和分散供养的特困人员，补贴系数为 1.0；
2. 属于 II 类城市低收入家庭的，补贴系数为 0.5；
3. 属于 III 类中等偏下收入家庭的，补贴系数为 0.3。

第十三条 蕉城区、东侨开发区住房保障部门应合理估算年

度租赁补贴资金需求，做好租赁补贴资金年度预算报同级财政部门。蕉城区、东侨开发区财政部门负责落实租赁补贴专项资金，并对资金使用情况履行监管职责。中央和省级财政城镇保障性安居工程专项资金可统筹用于发放租赁补贴，住房公积金增值收益和土地出让收入中计提的住房保障资金可用于发放租赁补贴。

第十四条 蕉城区、东侨开发区住房保障部门负责按季度将租赁补贴发放至补贴对象个人账户，个人应准确、如实提供银行账户，如因个人银行账户变更未向住房保障部门申报，造成损失的，由补贴对象自行承担。租赁补贴发放从最终审核公示结束的次月起开始计算。在每个季度的次月 25 日前发放上一季度的补贴，在每年 12 月 25 日前完成年度最后一次租赁补贴的核发，最迟在次年 2 月底前发放到位。

第四章 动态监管

第十五条 领取租赁补贴的家庭统一列入公租房保障管理范畴，蕉城区、东侨经济技术开发区住房保障部门与领取租赁补贴家庭签订租赁补贴合同，补贴合同期限不超过实物配租合同期限，不应超过其市场房屋租赁期限，租赁补贴合同协议期限原则上不超过一年。

第十六条 租赁补贴发放采取年审制，住房保障部门联合不动产登记、民政、交警、人社等部门对保障家庭资格进行审查，经审查不再符合领取条件的，自审查结果公布之日起，停止发放

租赁补贴。租赁补贴保障家庭的人口、住房、收入、房屋租赁等情况发生变化的，应在情况变动后 30 日内向住房保障部门申报，并提供佐证材料，经住房保障部门审核后仍符合条件的继续予以保障，不符合条件的，当月起停止发放租赁补贴。租赁补贴保障家庭条件发生变化，经住房保障部门审核后，可直接调整补贴方案，重新签订租赁补贴合同。

第十七条 新申请租赁补贴的家庭可书面向住房保障部门申请变更保障方式为实物配租进入实物配租轮候，未取得住房保障前，可领取租赁补贴；已享受住房保障或轮候取得住房保障资格的，不得领取租赁补贴；新申请租赁补贴的家庭变更保障方式进入实物配租轮候的，保障方式一经变更，不得再作保障方式调整。

第十八条 公租房轮候家庭或新申请租赁补贴家庭申请实物配租轮候的，取得实物保障后，自通知交房的当月起终止租赁补贴合同，停止发放租赁补贴。

第十九条 保障家庭有以下情形之一的，取消其保障资格，并按骗取租赁补贴情形处理：

（一）同一家庭的不同成员利用相同租赁登记备案证、租赁合同、租赁发票各自申请租赁补贴的。

（二）不同家庭利用相同租赁登记备案证、租赁合同、租赁发票各自申请租赁补贴的。

(三)借住家庭成员或亲属房屋办理虚假租赁手续申请租赁补贴的。

(四)租赁补贴保障家庭的人口、住房、收入、房屋租赁等情况发生变化,未按规定时限主动申报的。

骗取租赁补贴的家庭一经核实,立即停止发放租赁补贴,并责令限期退还违规领取的补贴资金。对拒不退回租赁补贴的家庭,报行政主管部门立案,通过司法手段催缴违规领取的补贴资金,同时在门户网站上公示,纳入住房保障信用不良档案,取消住房保障资格。骗取租赁补贴的家庭五年内不得申请各类住房保障。

第二十条 租赁补贴合同期满前三个月,补贴家庭可向住房保障部门申请续发补贴,经审核符合保障条件的,住房保障部门可与其签订新的租赁补贴合同,继续发放补贴;经审核不符合保障条件的,停止发放补贴。

第二十一条 租赁补贴名册实行动态管理,市住房保障部门应在每季度末更新动态管理名单,并在门户网站进行公示。

第五章 部门职责

第二十二条 住建部门是实施租赁补贴工作的主管部门,负责租赁补贴计划编制,组织实施和专项资金绩效管理,住房公积金、不动产登记、民政、交警、人社等住房保障联审部门,按照《宁德市人民政府办公室关于印发宁德市保障性住房配置网上

运行操作规程的通知》(宁政办〔2016〕181号)要求,各司其职、密切配合,在规定时限内做好租赁补贴申请、审核、公示、发放、动态管理、监督等工作。

第二十三条 财政部门应根据住建部门审核结果,及时分季度拨付租赁补贴资金,并对资金使用情况履行监管职责。

第二十四条 蕉城区、东侨开发区住房保障部门应按属地管理原则,牵头组织实施租赁补贴的申请受理、审核、公示、发放、动态管理、监督等具体工作。

第二十五条 对在工作中工作人员失职渎职、滥用职权、徇私舞弊、信息泄露的,依纪依规追究责任,构成犯罪的追究刑事责任。

第二十六条 本意见自2021年12月1日起施行,试行期二年,试行期满时另行发文修订或补充通知,各县(市)可参照制定本县(市)租赁补贴发放方案。

