

济源市公共租赁住房租赁补贴保障办法

（征求意见稿）起草说明

一、加快发展公租房货币化租赁补贴的必要性

（一）发展公租房货币化补贴是完善住房保障制度的重要途径。根据《廉租房住房保障办法》（九部委令第162号）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号），公租房（廉租房）保障方式实行货币补贴和实物配租相结合，通过发放租赁补贴，增强城市中低收入住房困难家庭承租住房的能力，2003年以来，国家采取新建、改建、配建等形式大力推进廉租房和公租房建设，为解决城镇中低收入家庭住房困难问题发挥了积极作用。2016年起，原则上不再新开工建设公租房，新增住房保障需求通过发放货币补贴方式解决，实现“补砖头”向“补人头”转变。

（二）发展公租房货币化补贴是加快完善住房租赁市场的客观要求。《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）指出，要转变公租房保障方式，实物保障和租赁补贴并举，支持公租房保障对象通过市场租房，政府对符合条件的家庭给予租赁补贴，引导城镇居民通过租房解决居住问题，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系。

《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），以建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度为主要方向，进一步完善住房保障制度，城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。

（三）发展公租房货币化是贯彻落实十九大精神的重要举措。党的十九大明确坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。《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）指出，坚持实物保障和租赁补贴并举，积极发展公租房租赁补贴，满足困难群众多样化的居住需求。

二、我市公租房货币化保障情况

我市住房货币补贴始于2007年，目前执行的标准和依据为《济源市人民政府办公室关于印发济源市城市低收入家庭廉租住房保障办法（修订版）的通知》（济政办〔2008〕32号）、《济源市解决城市低收入家庭住房困难领导小组关于调整2012年廉租住房租赁补贴标准的通知》（济住字〔2012〕6号）等文件。2014年，公租房和廉租房并轨管理后，货币化补贴仍执行的是廉租房补贴标准。

当前发放范围是城区五个街道办事处、小城镇镇区规划范围内的村、大型独立工矿区（中原特钢、兴华机械厂、济源煤业）及农林水系统偏远地区工作生活的低收入住房困难家庭（包括进

城务工经商符合保障条件的农村家庭)。

三、本次调整主要内容

(一) 收入水平调整

1. 调整前

住房租赁补贴发放对象是城市最低收入家庭和收入低于最低收入家庭 2.5 倍的城市低收入家庭。

我市民政部门认定的低收入家庭分为两档：城市低收入家庭（指家庭人均月收入低于最低生活保障 2 倍）和住房专项救助（指家庭人均月收入低于最低生活保障 2.5 倍）家庭。

2. 调整后

将人均月收入低于最低生活保障标准 3 倍的家庭纳入补贴保障范围。

依据：根据《河南省人民政府关于加强廉租住房和公共租赁住房管理的指导意见》（豫政办〔2012〕158 号）文件：“逐步降低保障性住房准入门槛。凡经民政部门认定人均收入低于最低生活保障标准 3 倍且经房产管理部门认定人均住房建筑面积低于 15 平方米的城镇家庭，均应将其纳入廉租住房保障范围”明确的要求，本次将人均收入低于最低生活保障标准 3 倍家庭纳入住房补贴保障范围。

我市最低生活保障标准为家庭人均月收入低于 590 元/月，城市低收入家庭为 1180 元/月；住房专项救助家庭为 1475 元/月。本次将低于最低生活保障 3 倍家庭纳入后，补贴范围将扩大至人

均月收入低于 1770 元/月家庭。

（二）补贴额度调整

1. 现行补贴标准

低保一人户家庭 100 元/月、两人户家庭 140 元/月、三人及以上家庭 180 元/月；

低收入一人户家庭 70 元/月、两人户家庭 90 元/月、三人及以上家庭 120 元/月；

住房专项救助一人户家庭 50 元/月、两人户家庭 70 元/月、三人及以上家庭 90 元/月。

我市当前发放住房租赁补贴过程中并未按照应保障面积计算补贴发放。家庭人均住房面积 1 平方米与 21 平方米发放补贴金额一致。

2. 调整后的标准

调整后货币化补贴额度=补贴面积×补贴标准×补贴系数。

按照 3 人家庭 60 平方米进行补贴测算表

家庭收入类别	现行补贴标准	计划执行标准	差 额
低保家庭	2160 元/年	3600 元/年	1440 元/年
低保 2 倍以内	1440 元/年	2700 元/年	1260 元/年
低保 2—2.5 倍	1080 元/年	1800 元/年	720 元/年
低保 2.5—3 倍	未保障	1200 元/年	1200 元/年

（1）补贴面积

在本文件中，将按照申请家庭应补贴面积计算补贴金额。补

贴面积等于家庭保障面积减去自有住房面积，且最大值按照建保〔2016〕281号文件要求，限定至60 m²以内。

（2）补贴标准

单位面积租赁住房补贴标准，按照市场平均租金与廉租住房租金标准的差额计算。

目前我市一环内高层6元，多层5元；一环外高层5元，多层4元，另折合楼层系数。在此取5元/m²·月，市场房屋租金暂按公租房租金的1.25倍计算，即6.25元/m²·月。市场租金与公租房租金差额1.25元/m²·月。该数值作为租赁住房补贴的标准，并根据家庭人均月收入的不同水平进行分级调节。

在建保〔2016〕281号文件中明确：各地要结合当地住房租赁市场的租金水平、补贴申请家庭支付能力以及财力水平等因素，分档确定租赁补贴的标准，具体标准由各地研究确定，并动态调整。

现行有效的《廉租住房保障办法》建设部162号令：（1）采取货币补贴方式的，补贴额度按照城市低收入住房困难家庭现住房面积与保障面积标准的差额、每平方米租赁住房补贴标准确定。

（2）每平方米租赁住房补贴标准由市、县人民政府根据当地经济发展水平、市场平均租金、城市低收入住房困难家庭的经济承受能力等因素确定。其中对城市居民最低生活保障家庭，可以按照当地市场平均租金确定租赁住房补贴标准；对其他城市低收入住房困难家庭，可以根据收入情况等分类确定租赁住房补贴标准。

为此我们根据 2003 年建设部、财政部、民政部、国土资源部和国家税务总局颁布《城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》（第 120 号令）（该文件已废止）第七条：单位面积租赁住房补贴标准，按照市场平均租金与廉租住房租金标准的差额计算。

（3）补贴系数

根据家庭人均月收入的高低，给予不同比例的系数调整，具体如下：

对人均月收入高于最低生活保障标准 2.5 倍但低于 3 倍的家庭，其补贴系数为 1，即 1.25 元/m²；

对人均月收入高于最低生活保障标准 2 倍但低于 2.5 倍的家庭，其补贴系数为 2，即 2.5 元/m²；

对人均月收入高于最低生活保障标准但低于 2 倍的家庭，其补贴系数为 3，即 3.75 元/m²；

对人均月收入低于最低生活保障标准家庭，其补贴系数为 4，即 5 元/m²。

四、其它新增内容

（一）引入诚信指标

近年来社会诚信系统建设不断完善，在今后住房保障工作中将在准入时考量申请家庭的信用信息，凡属于“发改黑榜”“法院老赖”等严重失信人员的，一律不予享受住房保障政策。

同时建立不断完善我市住房保障领域诚信体系。逐步将“守信激励与失信惩戒”落实到实际工作过程。

（二）将家庭租赁行为作为准入条件

按照建保〔2016〕281号文件精神，调整后城市中低收入住房困难家庭是否有房屋租赁行为将作为住房租赁补贴的准入条件。

由于当前我市房屋租赁工作还未完善，因此在尚未达到租赁备案登记条件时不要求申请家庭提供租赁备案相关的材料。待我市房屋租赁备案工作正式开展时，所有正享受住房租赁补贴的家庭应当将房屋租赁合同进行备案，并补交相关资料方可继续享受住房租赁补贴；新申请住房租赁补贴家庭则必须提交已经备案的租赁合同及其他附件材料方可予以审核保障。

2021年11月2日