### **《佛山市三水区住房保障租赁补贴实施细则》政策解读**

佛山市三水区人民政府办公室于2021年9月2日印发了《佛山市三水区住房保障租赁补贴实施细则》（三府办〔2021〕19 号，下称《实施细则》），《实施细则》自印发之日起实施。为使广大市民能更准确了解《实施细则》的内容，现就政策内容说明如下。

　　一、起草背景及依据

　　发放租赁补贴是解决城市中低收入人群住房问题的重要保障形式。2016年12月，住房城乡建设部、财政部印发《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），明确城镇住房保障采取实物配租和租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。2021年7月，市住建局、市财政局印发《佛山市住房保障租赁补贴的实施意见》（佛建〔2021〕31号，下称《实施意见》），明确了我市租赁补贴的发放模式、规模、发放对象、准入条件、补贴标准及补贴面积等，规范了租赁补贴的管理，并要求各区根据实施意见，结合实际，合理调整或细化本区租赁补贴申请条件、发放标准、申领流程等相关规定，出台配套政策。为完善我区住房保障制度，提高住房保障租赁补贴政策的适用性和实操性,扩大住房保障覆盖面，确保租赁补贴发放工作顺利开展，根据《实施意见》，结合我区实际情况，对《佛山市三水区住房保障租赁补贴实施办法》（三府办〔2019〕24 号）进行修订。

　　二、法律法规政策依据

　　**（一）上位法规定**

　　《佛山市住房和城乡建设局 佛山市财政局关于印发<佛山市住房保障租赁补贴的实施意见>的通知》（佛建〔2021〕31号）。

　　**（二）参考文件**

　　《佛山市禅城区公共租赁住房管理实施细则》（佛禅府办〔2016〕66号）、《佛山市南海区住房城乡建设和水利局住房保障租赁补贴方案》（南建水〔2020〕72号）。

　　三、主要修订的内容

　　《实施细则》分六章共三十五条，分别为总则、申请与审核、租赁补贴发放标准、申领流程、退出与监管机制、附则。相比《佛山市三水区住房保障租赁补贴实施办法》（三府办〔2019〕24号），《实施细则》修订的主要内容是：调整租赁补贴申请条件，降低租赁补贴准入门槛，增加申请家庭经济收入核算办法的内容，修订租赁补贴保障标准等。下面对修订要点说明如下：

　　**（一）第一章总则**

　　1.第三条增加以下内容：“公共租赁住房实物配租和租赁补贴是住房保障的两种不同形式，同一时期内两者只能选择其一，已申请并入住公共租赁住房的申请人不能再领取租赁补贴。已领取租赁补贴的，在领取租赁补贴期间可以同时申请轮候公共租赁住房，但自公共租赁住房交付使用后次月起停止发放租赁补贴。已申请领取三水区人才租房补贴的市民，不能再领取本细则的住房保障租赁补贴。三水区人才租房补贴和三水区住房保障租赁补贴，同一时期内两者只能选择其一。”

　　2.保障对象由“本区户籍中等及偏低收入住房困难家庭、新市民、新就业无房职工”修改为“中等及偏低收入住房困难家庭或个人，包括佛山市户籍居民、新市民和新就业无房职工”，相应地在第二章第八条第（二）款申请对象增加“佛山市非三水区户籍住房困难家庭或个人”，明确市内跨区申请对象的申请条件。

　　**（二）第二章申请与审核**

　　1．扩大保障范围。保障对象由原来“本区户籍家庭、新市民、新就业无房职工”调整为“本市户籍家庭、新市民、新就业无房职工”。

　　2．为更好解决老年人住房问题，提高老年人生活幸福感，对本市户籍申请人及共同申请人均为已领取退休金对象或均已达法定退休年龄的老年人的收入准入线放宽到不高于本区上一年度当地城镇居民人均可支配收入的150%。

　　3．放宽住房限制，申请家庭“在佛山市无自有住房”修改为“在三水区无自有住房”。

　　4．放宽车辆限制，允许申请家庭拥有汽车数量不超过1台，且车辆价值不超过15万元。

　　5．放宽工商登记限制，允许申请家庭担任佛山市内企业（公司）法定代表人（股东）的，注册资本累计不超过50万元人民币。

　　6．放宽新市民购买社保年限限制。由原来规定的“在三水区连续全额缴纳社会保险费满3年”修改为“满足以下三种条件之一：申请人申请时已在本市连续缴纳社会保险满12个月或者五年内累计缴纳满24个月，且申请时处于在保状态；或者已在本区办理居住证且截至申请当月居住证的登记时间连续满三年”。

　　7．调整新就业无房职工准入条件。《实施细则》在参照《实施意见》第十条的基础上适当放宽申请条件，取消新就业无房职工户籍限制、降低学历要求，但同时增加了收入、车辆、工商登记的限制条件。收入准入线上浮0.5倍，修订为“申请人个人可支配收入低于上一年度三水区城镇居民人均可支配收入的150%”。

　　8．对部分特殊群体给予一定的政策倾斜。新市民中的环卫工人、公交司机、辅警、应急和消防救援辅助人员（非编制内）、物业服务（保安、保洁）人员申请租赁补贴的，将社保缴纳条件放宽至仅需申请时已在本市连续缴费满6个月。

　　9．《实施细则》第九条、第十条、第十一条增加申请家庭经济收入核算标准内容，明确申请对象家庭可支配收入的核算标准。

　　**（三）第三章租赁补贴发放标准**

　　根据《实施意见》，对租赁补贴发放标准进行修订。**一是，**《实施细则》第十四条家庭保障人数由原来最高4人修改为3人及以上；**二是，**保障人数对应的保障面积修改为1人30平方米，2人45平方米，3人及以上60平方米；**三是，**补贴档次从6个档次调减为3个档次；**四是，**明确在本市范围内符合以下情形的住房或住房份额，其面积纳入保障家庭自有住房建筑面积核定范围：1.拥有合法权属的住房，含自建住房，但该住房经鉴定为D级危房的除外；2.已办理网上签约或预告登记的住宅类商品房屋；3.其他已实际取得的住房；**五是，**第十六条“租赁补贴标准按照区政府当年公布的三水区政府投资建设的公共租赁住房项目的平均市场租赁价格（不含家私家电），四舍五入取整数确定”修改为“补贴标准根据三水区房屋租赁市场指导租金标准及保障对象的经济承受能力等因素实行动态调整，并向社会公布执行”。

　　**（四）第四章申领流程**

　　1.规范房屋租赁行为。在第十九条强调申请人签订租赁合同后必须按照相关规定办理房屋租赁合同登记备案手续。

　　2.在第二十三条、第二十四条增加租赁补贴轮候规则。

　　**（五）第六章附则**

　　第三十四条明确《实施细则》生效前已签订的租赁补贴协议，按照原规定执行至合同期满之日止或经审查不再符合条件为止。