

公租

房



惠民安居·保障民生
构建多层次住房保障体系

沈阳市公共租赁住房管理规定

沈房发〔2026〕3号

图文解读

出台背景与实施时间

政策背景

为进一步健全沈阳市住房保障体系，完善公共租赁住房管理制度，规范公租房房源筹集、准入分配、租赁补贴发放、运营管理及退出等全流程管理，切实保障住房困难群体的基本居住需求，结合本市住房保障工作实际情况，特制定本管理办法。

发文机关 | 政策制定主体

沈阳市房产局

文件编号 | 正式发文标识

沈房发〔2026〕3号

施行时间 | 效力与衔接说明

2026年8月4日起施行（有效期3年）

制定依据：依据住房和城乡建设部《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》等相关法律法规及政策文件要求，结合本市实际制定。

保障定位与管理分工

01 保障模式

“租赁补贴为主、实物配租为辅”

构建多元化、多层次的住房保障供给体系，满足不同群体的差异化居住需求。

一方面通过货币补贴增强群众租房自主性，另一方面通过实物配租提供稳定住房兜底。这种模式兼顾了灵活性与保障性，有效解决中等偏下收入家庭的阶段性住房困难，实现保障资源的高效精准配置。

02 覆盖人群

- 1 本市城镇中等偏下收入住房困难家庭
- 2 在沈稳定就业的外来务工人员 and 农业转移人口
- 4 外地来沈新就业的中高等教育毕业生
- 5 企事业单位在职职工

★ 核心突破：打破户籍壁垒，实现同城同权保障

03 管理权责

市级统筹：市房产局为主管部门，负责政策制定、资格终审及全市房源统筹调配，把控保障大局。

区县主体：各区（县市）政府为责任主体，落实房源筹集、分配管理及后续动态监管，确保属地责任。

基层经办：街道、社区及区保障机构负责一线受理、入户调查与初审公示，打通服务群众的“最后一公里”。

单位协同：企事业单位可统一申报职工集体宿舍项目，经市级核准后纳入保障范围，形成政企合力。

制定依据与主要内容

01 制定依据

部门规章引领

依据住建部《公共租赁住房管理办法》，确立国家层面的法规框架，明确公租房管理的核心原则与基础规范，确保政策制定的合法性与权威性。

省级规章指导

遵循《辽宁省保障性安居工程建设和管理办法》，承接省级政策要求，细化建设标准、资金管理及分配机制，保障全省政策的统一性与落地性。

本地实际情况

结合沈阳人口结构、家庭收入、房产存量及社保数据，制定适配本地的住房保障标准，确保政策精准对接市民需求与城市发展现状。

02 主要内容概览

房源筹集标准

准入申请条件

两类保障方式

申请渠道与时限

实物配租规则

物业运营管理

资格退出与失信惩戒

分级监督职责

构建覆盖市、区（县）、街道、社区的四级联动责任体系，实现从申请受理、资格审核、实物配租到后期租住管理、违规退出的全流程闭环管理，确保住房保障工作规范高效。

差异化准入人群分类标准

以家庭为单位申请，分四类群体设置不同准入门槛，精准保障住房需求

01 户籍类 · 基础保障群体

本市城镇户籍家庭

- ✓具有本市城镇常住户籍
- ✓单身申请人年满28周岁
- ✓家庭人均月收入达标
- ✓人均住房<16m²
- ✓无机动车辆
- ✓无工商登记（董事、监事、高级管理人员、股东等）
- ✓未享受其他住房保障（经适房、限价房、配售型保障房、廉租房等政策性住房）

02 非户籍类 · 新市民群体

外来务工与农业转移人口

- 在沈阳城镇区域内稳定就业且实际居住。
- 在沈连续缴纳社会保险费6个月以上。
- 家庭住房、收入及资产状况需符合本市户籍家庭准入标准。

03 人才类 · 青年安居群体

外地来沈新就业高校毕业生

- ▶中等职业教育及高等教育毕业生毕业5年内。
- ▶本人及家庭在沈无房，不设收入上限，应当具有租金支付能力。
- ▶名下无车辆，未办理工商登记。

04 优待类 · 重点优抚群体

特殊贡献与优抚对象家庭

- ★覆盖人群：退役军人、市级以上劳模、优抚对象、见义勇为人员等。
- ★政策倾斜：申请不受收入条件约束，抚恤补助不计入家庭收入。
- ★保障措施：在房源分配上予以优先物配租。

实行两种保障方式，不可同步享受

租赁补贴为主·实物配租为辅

租赁补贴

补贴公式：(保障面积 - 自有面积) × 区域市场平均租金 × 30%

- 按家庭人口数量划定保障面积，精准核算基数
- 资金按季度发放至个人账户，逾期未复核或资格不达标当月停发
- 申领时必须提供有效的《房屋租赁备案证明》

实物配租

租金标准：同地段市场租金的70%为基准，有自有住房的家庭在此基础上浮15%

- 采用电脑公开摇号分配
- 租赁合同期3年，续租需提前6个月复核资格
- 根据家庭人口结构，合理匹配单室或双室户型房源

VS



政策红线：符合条件的保障家庭只能选择其中一种保障方式，不可同时申请或享受，一经查实将取消保障资格并追回违规所得。

分级申请审核办理程序

01 本市城镇户籍住房困难家庭



说明：向户籍地或就近社区提交申请材料；公示期满无异议方可进入下一环节

02 外来务工/农业转移人口/新就业毕业生

流程：向单位所在地区级机构申报 → 区级审核 → 市级公示核准

03 企事业单位集体宿舍配租

流程：单位申报 → 现场查验 → 10日核准配租
材料：单位证件、申请表、明细表、社保缴费证明（1个月内）、劳动合同、宿舍核对授权书

04 全程线上智慧办理

渠道：辽事通APP → “沈阳公租房一件事”全程线上办理

资格动态核查与失信退出机制



常态化动态核查

市级主管部门每年依托政务数据比对承租家庭房产、车辆、收入情况，资格不符终止保障。

- **租赁补贴保障**：自不合格之日起停发租赁补贴
- **实物配租保障**：限期腾退房屋，逾期按市场租金计费



主动退出情形

触发条件：家庭通过购买、继承、接受赠与住房。
处理要求：须提前核验保障资格，不再符合条件的：

- 停发补贴（租赁补贴对象）
- 或30日内退回住房（实物配租对象）



失信惩戒 — 五类行为一律取消保障资格

1

弄虚作假骗取保障

2

转租转借房屋

3

擅自改动建筑结构

4

连续空置6个月以上

5

屋内从事经营违法活动

惩戒后果：取消保障资格 + 记入信用档案 + 5年内不得再次申请公租房