

珲春市保障性租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为规范保障性租赁住房管理，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、住房和城乡建设部《关于加快建立住房保障轮候库的通知》（建保〔2024〕89号）文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市保障性租赁住房的准入退出、租赁运营、监督管理等工作。

第三条 本办法所称保障性租赁住房是指本级人民政府给予政策支持，多主体投资，多渠道供给，以小户型为主，限定租金标准，主要面向符合条件的新市民、青年人等群体出租的房屋。

第四条 本办法所称保障性租赁住房运营单位是指保障性租赁住房产权单位或由保障性租赁住房产权单位指定的运营单位。

第五条 住建部门是本市保障性租赁住房租赁管理工作的行政主管部门，负责制定相关政策，拟定保障性住房年度筹集计划，业务指导和监督工作。

保障性租赁住房运营单位负责开展保障性租赁住房供应分配、合同签订、运营管理工作。

发改局、公安局、财政局、社保局、自然资源局、税务局等部门在各自职责范围内，协同做好保障性租赁住房项目运营中的相关工作。

第二章 房源筹集

第六条 保障性租赁住房的房源主要通过新建、改建、改造、收购、盘活、将本级人民政府的闲置用房用作保障性租赁住房等方式筹集。坚持“谁投资、谁所有”。

第七条 保障性租赁住房建设应当充分考虑城市基础设施和交通出行条件、周边产业布局、人口发展趋势和区域存量住房状况，合理选址布局，促进职住平衡。

保障性租赁住房应采取市场化方式提供物业服务，合理配套商业及公共服务设施，满足日常生活所需。

第八条 保障性租赁住房以建筑面积 75 平方米左右的户型为主，原则上不超过 80 平方米。针对二孩及以上家庭、全国或省部级劳模、全国英模、残疾军人、烈士遗属（烈士的父母或抚养人、配偶、子女）、荣立二等功以上的复转军人的住房需求等实际情况，适当放宽面积标准。产业园区可建设宿舍型保障性租赁住房。

第九条 住建部门应将保障性租赁住房项目、保障性租赁住房运营管理单位等信息及时提供给不动产登记部门。不动产登记部门应在不动产权证中注记“保障性租赁住房”。

第三章 准入和配租

第十条 保障性租赁住房项目达到租赁条件后，运营管理单位应发布房源信息公告，公告内容包括项目地址、房源数量、房屋面积、套型、租金标准、物业费标准、租赁对象以及申请时间、方式等内容。

第十一条 保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年

人等群体的住房困难问题，新市民、青年人应同时符合以下条件：

（一）申请人为新市民（指因就业创业、子女上学、投靠子女等原因在我市常住，未获得我市户籍或获得户籍不满5年的各类群体）的，需提供身份证、户口簿、居住证（无居住证的可先提供居住证明，满半年后提交居住证）、就业证明（劳动合同、社会保险缴纳证明、工作单位出具证明三者之一）；

申请人为青年人（35周岁以下）的，需提供身份证、户口簿、就业证明（劳动合同、社会保险缴纳证明、工作单位出具证明三者之一）；

（二）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女在本市无自有住房或自有住房（平房除外）人均建筑面积不超20平方米；

（三）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女未正在享受其他住房保障政策。

第十二条 在确保满足新市民、青年人群体需求的前提下，申请保障性租赁住房的其他群体，应当同时符合以下条件：

（一）申请人应当具有本市户籍或在本市居住、就业；

（二）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女在本市无自有住房或自有住房（平房除外）人均建筑面积不超20平方米；

（三）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女未正在享受其他住房保障政策；

（四）申请人在本市正常缴纳社会保险（养老保险或医疗保险），在本市退休的除外；

（五）法律、法规及相关政策规定的其他条件。

第十三条 保障性租赁住房准入不设户籍和收入门槛。

保障性租赁住房申请人需年满 18 周岁并具有完全民事行为能力，配偶及未满十八周岁子女应当列为共同申请人，只可申请一套。符合条件的年满十八周岁的子女可以单独申请保障性租赁住房。

申请在产业园区、教育医疗基地等区域配建定向分配的保障性租赁住房的，申请人准入条件不受“申请人及其配偶、未满十八周岁的子女在本市无自有住房或自有住房（平房除外）人均建筑面积不超 20 平方米”限制。

第十四条 保障性租赁住房可面向个人或家庭出租，也可以批量向单位出租。单位提出申请的，由单位对职工参照准入条件进行审核，运营管理单位进行复核。

单位集体租赁方式申请保障性租赁住房的，由运营管理单位与申请单位签订租赁合同，并明确各自责任义务和权利。申请单位应定期向运营管理单位报送入住人员相关情况。

第十五条 企事业单位利用自有土地、产业园区配套用地等建设，或存量房屋改建、改造的保障性租赁住房，可优先向本单位的职工出租，本单位职工申请、配租由企事业单位自行确定。

第十六条 住建部门组织保障性租赁住房运营管理单位制定配租方案，根据配租方案，发布配租公告，配租公告应当明确房源情况、租金标准、租赁期限、申请条件、受理时间、地点等内容。

第十七条 符合我市保障性租赁住房申请条件的家庭，应按规定进行轮候库信息申报，申报家庭需如实填报并提供相关信息及证明材料。

第十八条 申请保障性租赁住房实行诚信申报制度，信息申报的单位和个人对申报信息和申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，并同意相关部门进行核实。

第十九条 保障对象信息发生变化的，应及时申请数据更新。

第二十条 未纳入轮候库的家庭，应先申请入库，再向保障性租赁住房运营管理单位提出租房申请。

对进入轮候库的申请人进行公示，公示期为 7 天，公示无异议后，在房源充足的情况下，实行常态化摇号选房，房源满租的情况下，实行轮候配租，按申请先后顺序轮候。

第四章 租赁管理

第二十一条 保障性租赁住房承租人应在规定时间内办理租赁手续，与保障性租赁住房运营管理单位签订租赁合同，租赁合同期限最长不超过 3 年，租赁合同期满，需要续租的，应在租赁合同期满前 3 个月内提出申请，经审核符合准入条件的可以续租，不符合准入条件的，应在规定时间内腾退。

合同内容应当明确出租人、承租人、房屋的基本情况、租金标准、租金收取方式、租赁期限、退出、双方权利义务及违约责任、争议解决方式等。

合同不得有转租、转借、以租代售、先租后售或变相出售等违反相关规定要求的条款。

第二十二条 按照租户可负担、企业经营可持续的原则，保障性租赁住房租金标准由发改部门核准，保障性租赁住房租金应在同地段、同品质市场租赁住房租金的 90% 以下。保障性租赁住房租金实行动态管理，并适时向社会公布。

租赁合同有效期内租金发生调整的，继续按照合同约定租金执行，合同对租金调整另有约定的，从其约定。

租金可以按月或按季度收取，原则上不得一次性收取超过3个月的租金，租赁保证金（押金）标准应在合同中明确。保障性租赁住房运营单位应当在商业银行设立租赁资金监管账户。

第二十三条 保障性租赁住房需通过竣工验收备案方可投入使用，需达到“拎包入住”方可进行配租。

建立健全保障性租赁住房和保障对象档案，保障性租赁住房应纳入全国保障性租赁住房管理系统，运营单位应及时上传相关信息。

第二十四条 运营单位应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修、维护工作，确保保障性租赁住房正常使用。按合同履行出租人义务，承担出租人责任。

对承租人有涉嫌违反法律、法规行为的，及时向有关部门报告。对承租人违反合同约定应解约的，运营单位应当解除租赁合同，并按照合同约定追究其违约责任。

第二十五条 承租人应根据合同约定，按时支付租金和相关费用，履行承租人义务，承担承租人责任。按照约定，配合运营单位检查保障性租赁住房的使用情况。

第二十六条 承租人不再符合保障性租赁住房申请条件的，应主动告知运营单位，按合同约定解约，及时腾退住房。不再符合保障性租赁住房准入条件或因个人原因主动申请退出保障性租赁住房的，运营单位应与其解除租赁合同，并给予最长不超过3个月的腾退过渡期，过渡期间按市场租赁租金标准收取房屋租金。

过渡期满仍不腾退的，运营管理机构可依法处理。

第五章 监督管理

第二十七条 保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

第二十八条 承租人有下列行为之一的，租赁合同自动解除，由保障性租赁住房运营管理机构收回房屋，5年内不得再次申请：

- （一）买卖、转租、转借保障性租赁住房的；
- （二）改变保障性租赁住房使用用途的；
- （三）破坏保障性租赁住房主体结构和配套设施的；
- （四）在保障性租赁住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由欠缴租金或物业管理费3个月及以上的；
- （六）提交虚假材料获得保障性租赁住房的；
- （七）法律、法规及相关政策规定的其他情形。

第二十九条 对出具虚假证明材料的单位和个人，由住建部门提请有关部门依法追究有关责任人（单位）的责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 住建部门有权组织对保障性租赁住房承租人的租住资格进行抽查复核，承租人应予以配合。

第三十一条 房地产中介机构为保障性租赁住房提供转租、转借、出售等服务的，将依法依规追究相关责任人（单位）的责任。

第三十二条 相关部门及工作人员在履行职责过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为，将依法依规追究责任，涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第三十三条 鼓励保障性租赁住房运营管理机构安装人脸识别

别、智能门锁等智能管理系统，采取“人防+技防”的手段，提高保障性租赁住房的管理水平。

第六章 附则

第三十四条 本办法未尽事宜按国家、省相关文件执行。

第三十五条 珲春市行政区域范围内保障性租赁住房的申请、审核等工作，适用本办法。珲春示范区参照执行。

第三十六条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第三十七条 本办法自印发之日起施行。