

运城市人民政府办公室文件

运政办规〔2024〕5号

运城市人民政府办公室 关于印发《运城市保障性租赁住房管理办法 (试行)》的通知

各县(市、区)人民政府,运城开发区管委会,市直各有关单位:

《运城市保障性租赁住房管理办法(试行)》已经市人民政府同意,现印发给你们,请遵照执行。

运城市人民政府办公室

2024年11月15日

(此件公开发布)

运城市保障性租赁住房管理办法（试行）

为了贯彻落实党中央、国务院、省委、省政府关于加快发展保障性租赁住房的决策部署，规范保障性租赁住房租赁管理，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）、《山西省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（晋政办发〔2022〕36号）规定，结合运城市实际，制定本办法。

第一条 本办法适用于本市保障性租赁住房运营、监督管理等活动。

第二条 本办法所称保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，发挥市场作用，以中、小户型为主，限定租金水平，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房。

第三条 保障性租赁住房管理遵循政府统筹、市场参与、规范管理和诚实信用的原则。

第四条 市住建局是本市保障性租赁住房管理工作的行政管理部门，负责制定相关政策，拟定全市保障性租赁住房供应计划；统筹、指导、监督保障性租赁住房供应分配工作；成立专门的运营管理单位组织实施市本级保障性租赁住房的供应分配、监督管理等工作。

市发展改革委、市财政局、市城市管理局、市规划和自然资源

源局、市中级人民法院、国家金融监督管理总局运城监管分局等部门应当在各自职责范围内，做好保障性租赁住房的租赁管理相关工作。

第五条 保障性租赁住房筹集坚持实事求是、因地制宜、供需匹配的原则，采取新建、购买、改建、改造、租赁补贴和使用政府闲置住房等方式筹集。

第六条 各县（市、区）政府要充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有、谁受益”，政府在土地、财税、金融等方面给予政策支持，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。

第七条 保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，住宅型保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米户型为主，可适当建设少量建筑面积较大的户型，建筑面积一般不超过100平方米；宿舍型保障性租赁住房以建筑面积20~45平方米户型为主，利用已建成住房改建的，可适当放宽面积标准。

第八条 保障性住房建设标准应符合《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）等规范要求，水、电、气、暖、路、通信、消防等市政公用设施要配套齐全，并完成简约、环保的基本装修，具备基本入住条件。新建保障性租赁住房项目要全面执行绿色建筑标准，

鼓励按照高星级绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑、近零能耗建筑等标准规划建设高品质保障性租赁住房，并享受建筑节能相关奖励政策。

第九条 保障性租赁住房可争取中央、省保障性安居工程补助资金和中央预算内投资补助资金。土地出让收益、住房公积金增值收益在建立住房公积金风险准备金和上交财政管理费用的余额等可用于支持保障性租赁住房筹集。保障性租赁住房免收城市基础设施配套费等行政事业性收费，所涉及的经营服务性收费在征得相关企业同意后按底限减半收取。鼓励金融机构支持保障性租赁住房筹集工作。

第十条 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、准确性、合法性负责。

第十一条 申请保障性租赁住房，应当同时符合以下条件：

（一）申请人需具有完全民事行为能力；

（二）申请人及其家庭成员在申请项目所在城市规划区域内无住房。住房包括：商品住房、私有住房、公有住房、房改房、拆迁安置房等实际拥有房屋所有权的住房；

（三）申请人及其家庭成员在本市未享受保障性住房、人才公寓及低收入家庭租金补贴等政策性住房保障，或当前已退出以上保障的。保障性住房包括：公共租赁住房（包含廉租住房）、共有产权房、经济适用房、限价商品房。

第十二条 申请保障性租赁住房应当提交下列材料：

- （一）申请人及共同申请人身份证件；
- （二）申请人婚姻情况证明材料；
- （三）申请人房屋情况查询结果；
- （四）承诺书。

第十三条 申请保障性租赁住房应当按照以下程序进行：

（一）申请受理。在住建部门填报申请人信息、申请资料后提交申请。申请人提交申请后，由项目所在地住建部门受理；

（二）审核。各级住建部门受理后，核查申请材料，材料不齐全或不符合要求的，应当在受理后 1 个工作日内一次性告知申请人需要补正的材料，申请人在接到补正告知后 3 个工作日内未补正的视为放弃。

住建部门应当在受理后 10 个工作日内完成审核、公示工作，公示期不少于 3 个工作日。审核完成后应将审核结果告知申请人，不符合申请条件或者需要进一步核实的，应当向申请人说明原因。

第十四条 保障性租赁住房在配租过程中，应当遵循公开、公平和公正的原则，采取抽签、摇号等方式，根据实际情况组织线上或者线下选房。具体方式应当在配租通告中载明。申请人选定住房但未在规定时间内签订合同（缴纳保证金 1000 元），均视为放弃选房。一年以内不得再次申请保障性租赁住房。

第十五条 政府投资建设的保障性租赁住房，可委托运营管理机构负责运营管理，探索使用“智慧平台+物联”的管理模式

加强对保障性租赁住房的管理，租金按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的百分之八十确定。企业投资持有并运营管理的保障性租赁住房由企业按上述条件自行审核分配，并将分配结果报同级住建部门。原则上按照不高于同期同区域同品质租赁住房市场租金的百分之九十确定租金标准。

市场参考租金由住建部门成立的具体运营单位委托专业机构评估测算确定，并根据市场变动情况适时调整。住建部门也可以根据市场参考租金变化情况，要求运营单位对保障性租赁住房租金进行相应动态调整。

第十六条 政府投资的保障性租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还保障性租赁住房贷款本息及保障性租赁住房的维护、管理等。

第十七条 保障性租赁住房单次租赁合同期限不超过三年，合同期限届满后仍然符合本办法规定条件的申请人可以在期限届满前三个月以内申请续租。

第十八条 承租人因上学、就业等原因，可以申请调换保障性租赁住房。

第十九条 承租保障性租赁住房期间，有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起三个月以内腾退住房：

（一）因购买、接受赠与、继承、婚姻状况变化等在本市拥有自有住房的；

(二) 正在本市享受其他住房保障优惠政策的;

(三) 其他应当腾退住房的情形。

第二十条 承租人有下列行为之一的, 由市、县级政府住房保障主管部门责令按市场价格补缴从行为发生之日起的租金, 记入保障性租赁住房管理档案:

(一) 无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的;

(二) 无正当理由连续六个月以上未在保障性租赁住房内居住的;

(三) 擅自转租、互换、出借保障性租赁住房的;

(四) 将保障性租赁住房用于经营性用途的;

(五) 擅自改变保障性租赁住房使用功能的;

(六) 擅自改建、扩建保障性租赁住房的;

(七) 因故意或者重大过失, 造成保障性租赁住房严重毁损, 拒不恢复原状的。

有前款(二)(三)(四)(五)(六)(七)所列行为, 承租人自退回保障性租赁住房之日起五年内不得再次申请保障性租赁住房; 造成损失的, 依法承担赔偿责任。

第二十一条 各县(市)参照本办法, 根据实际需要制定本区域的保障性租赁住房管理实施细则。

第二十二条 本办法由市住建局负责解读, 自2024年12月16日起施行, 有效期两年。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

运城市人民政府办公室

2024年11月15日印发

