

# 关于印发《朝阳市保障性租赁住房管理暂行办法》的通知

各县（市）区人民政府，市直有关部门、有关单位：

经市政府同意，现将《朝阳市保障性租赁住房管理暂行办法》印发给你们，请结合本地区实际认真贯彻落实。

附件：朝阳市保障性租赁住房管理暂行办法

朝阳市保障性住房工作专班

（市住建局代章）

2025年7月25日

（依申请公开）

# 朝阳市保障性租赁住房管理暂行办法

## 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）、《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国办发〔2023〕14号）、《住房和城乡建设部关于做好收购已建成商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

**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，引导多主体投资、多渠道供给，主要解决全市范围内就业、创业的新市民、青年人、引进人才、从事城市基本公共服务等群体的住房困难问题的租赁住房。

**第三条** 市本级保障性租赁住房的筹集、配租、运营、管理和监督，适用本办法。

**第四条** 市住房和城乡建设局是保障性租赁住房的行政主管部门（简称“住房保障行政主管部门”下同），负责制定保障性租赁住房政策；负责统筹保障性租赁住房规划和房源的筹集工作；负责全市保障性租赁住房的指导和监督等工作。政府选定的国有企业负责对承租人的资格审核、信息录入、动态管理、档案信息系统管理工作；负责保障性租赁住

房的资产管理、运营管理、维护维修、使用监管、退出管理等工作。

**第五条** 我市保障性租赁住房筹集渠道，可分为政府统建统购的保障性租赁住房、社会资本筹建的保障性租赁住房、用人单位自建的保障性租赁住房。

## **第二章 建设筹集**

**第六条** 保障性租赁住房以满足基本居住需求为原则，可以是成套住房，也可以是宿舍型或公寓住房。建筑面积以70平方米的中小户型为主，结合城市人才引进等和二孩以上生育政策，适当放宽面积标准。租赁住房水、电、气、路、通信等市政公用设施应配套齐全，完成简约、环保的基本装修，基本达到拎包入住条件。

**第七条** 保障性租赁住房主要包括：

- (一) 政府组织新建、改建、收购的房源；
- (二) 国有企业进行新建、改建和收购等房源；
- (三) 经政府批准由其它类房屋转换（棚户区改造项目的剩余房源、政府和企事业单位办公闲置的房源等）。

**第八条** 保障性租赁住房实行“谁投资、谁所有”“谁投资、谁受益”的原则。建设保障性租赁住房应到市住房保障行政主管部门开展项目认定。产权应整体确权，由房屋登记部门在房屋所有权证上注明“保障性租赁住房”字样及用地性质，不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记。

第九条 保障性租赁住房的建设、租赁、运营维护等环节的税费按照国家保障性住房租赁有关税收政策执行。

对纳入保障性租赁住房计划后的新建、改建、收购等保障性租赁住房项目，水、电、气、暖、通信、宽带价格按照民用住宅标准执行，物业收费标准按照物价部门批复标准执行。

第十条 政府投资保障性租赁住房资金遵循“专项管理、专账核算、封闭运行、专款专用”的原则。严格按照规定用途使用，不得截留挪作他用。

第十一条 中央、省级专项补助资金按照相关管理规定使用。

### 第三章 资格准入

第十二条 保障性租赁住房主要面向全市创业就业的新市民、青年人，引进人才，从事基本公共服务人员等群体供应，不设收入门槛，不设户籍限制，申请对象须同时符合以下条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）申请人在本市稳定就业（签订劳动合同）三个月以上并具有租金支付能力；

（二）申请人及其家庭成员在申请地范围内无房产或人均建筑面积小于 20 平方米。

**第十三条** 有以下情形之一的，不得申请保障性租赁住房：

（一）申请人及其家庭成员已在申请地签订商品房买卖合同且已正式交付使用的；

（二）申请人及其家庭成员在本市已享受公共租赁住房或者其他住房保障政策的。

#### **第十四条 准入程序**

（一）申请：申请人向保障性租赁住房运营管理机构提交申请表及相应申请材料：

1. 《保障性租赁住房入住申请表》；
2. 申请人及共同申请家庭成员居民身份证复印件、房屋信息查询结果证明；
3. 在朝阳区的劳动合同、企事业单位聘用协议、社保缴纳凭证、营业执照复印件等印证资料（选其一提供即可）；
4. 其他资料。

（二）受理审核：运营管理机构收到齐备的申请材料后，应于 5 个工作日内完成材料核验、房产比对等审核工作。经审核符合条件的予以办理，并通过申请人户籍所在的社区公示（本市户籍），或者在所在单位公示（非本市户籍）；不符合条件的，运营管理机构应当在 5 个工作日内告知申请人并说明理由。

（三）受理备案：住房保障行政主管部门于 15 个工作日内对运营管理机构上报的申请档案资料进行备案。

## 第四章 租金管理

### 第十五条 租金价格

(一) 保障性租赁住房租金标准应不低于当地公租房租金标准，且不高于同地段、同品质市场租赁住房租金，具体租金标准按租赁户收入可负担、租赁企业经营可持续原则确定。

(二) 运营管理机构应委托第三方专业机构对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估，租金价格应向社会公开。租金调整的，运营管理机构应委托房地产估价机构重新评估确定同地段同品质市场租赁住房评估租金，并提交备案。

**第十六条 租金支付。**保障性租赁住房租金按运营管理机构与承租人签订的租赁合同约定的方式缴纳，运营管理机构不得向承租人变相收取中介费、服务费等其他费用。运营管理机构可以向承租人提供增值服务，由承租人自愿选择并支付相应费用。承租人应按时缴纳房屋租金和房屋使用过程中发生的物业管理费及水、电、气、暖、通讯、电视等费用。

## 第五章 配租管理

**第十七条 配租管理。**经审核符合申请条件的，运营管理机构按程序进行房屋分配，签订租赁合同。运营管理机构和租户均应签订保障性租赁住房租赁合同，单位整租的可

以以单位名义整体签订租赁合同。运营管理机构应及时向住房保障行政主管部门提交租赁合同备案。房源充足情况下，实行常态化配租，对符合准入条件的对象实行“先到先租，随到随租”，配租期间项目房源满租的，应实行轮候配租，建立轮候名册，按照申请先后顺序轮候配租。

**第十八条** 住房保障行政主管部门定期向社会公布保障性租赁住房房源、租金标准等情况。

**第十九条** 保障性租赁住房租赁合同采取制式合同，应载明房屋的基本情况、租赁期限、租金标准、合同解除、违约责任以及双方权利义务等。租赁合同单次最长期限一般不超过3年。租赁合同期满前1个月，承租人可以提出续约申请，经重新审核符合条件的续签租赁合同。

**第二十条** 采取单位集体租赁方式申请保障性租赁住房的，由运营管理机构与申请单位签订租赁合同，并明确各自责任和权利。申请单位每季度向运营管理机构报送入住人员相关情况。所有通过单位集体租赁方式入住人员应按本办法规定进行资格审查，并报住房保障行政主管部门备案。

**第二十一条** 投入运营的保障性租赁住房项目应配置管理人员，负责租金收缴、维修养护等工作。保障性租赁住房租金除用于偿还本项目银行贷款本息外，应优先用于保障性租赁住房维修养护。

## 第六章 退出管理

**第二十二条** 保障性租赁住房承租人有下列情形之一的，终止租赁合同，收回已承租的房屋，退出保障。

（一）不在本地工作的。

（二）在保障性租赁住房项目所在地购买、继承、赠予等获得其他房屋的。

（三）破坏、改动或者擅自装修所承租保障性租赁住房拒不恢复原状的。

（四）转租、转让、转借保障性租赁住房，利用保障性租赁住房进行非法活动或从事违法犯罪活动的。

（五）拒不配合相关部门和运营管理机构日常管理工作的。

（六）提交个人虚假信息 and 资料，或者以欺骗等不正当手段承租保障性租赁住房的。

（七）依据合同约定符合解除合同或者退租情形的。

（八）其他应当终止合同收回房屋的情形：包括承租人自愿终止合同退出；承租人拒不缴纳房屋租金；拖欠缴纳租金累计超过 6 个月；承租人意外死亡，其共同居住成员不愿履行原租房合同等情形。

**第二十三条** 租赁合同期满，提出续租申请但不符合续租条件或者因个人原因主动申请退出保障性租赁住房的，运营管理机构应与其解除租赁合同，承租人应当结清有关费用并腾退住房。暂时无法腾退的，可以给予最长不超过 3 个月的腾退过渡期，过渡期内租金按原合同约定的租金标准进行缴纳。承租人逾期应当腾退住房且拒不腾退的，由产权单

位或者运营单位依法依规收回住房，或向人民法院起诉，要求其腾退保障性住房。

## 第七章 监督管理

第二十四条 接受群众监督，畅通信访举报渠道。对群众反映的问题，运营管理机构要安排专人督办，限时办结；住房保障行政主管部门对举报投诉、违规处理等工作进行监督。

第二十五条 保障性租赁住房管理部门的工作人员在管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依纪依规给予处分；构成犯罪的，移送司法机关依法处理。

## 第八章 附则

第二十六条 各县（市）区人民政府可根据本办法制定实施细则参照执行。

第二十七条 本办法自印发之日起施行。