鞍山市保障性租赁住房管理办法 (试行)

第一章 总 则

第一条 为加强和规范全市保障性租赁住房管理工作,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)、《关于做好收购存量商品房有关工作的通知》(建保〔2025〕10号)和《辽宁省加大存量商品房收购力度进一步提升住房保障能力的若干措施》(辽政办发〔2025〕1号)等文件精神,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于鞍山市各县(市)区行政区域内保障性租赁住房房源管理、配租管理、运营管理、监督管理等工作。

第三条 本办法所称保障性租赁住房,是指由政府给予土地、财政、税收、金融等政策支持,充分发挥市场主体作用,以建筑面积不超过70平方米的小户型(套、间)为主,租金低于同地段同品质市场租赁住房租金,主要解决符合条件的在鞍新市民、青年人及市政府规定的其他群体出租的政策性住房。

前款所称以建筑面积不超过70平方米的小户型(套、间)为主是指建筑面积不超过70平方米的小户型(套、间)占比应不低于行政区内保障性租赁住房总量的70%,针对引

进人才、二孩及以上家庭住房需求等实际情况，适当放宽面积标准。以上所称“套、间”，包括设有卧室、卫生间等基本功能空间的套型居住空间。

第四条 面向社会供应的保障性租赁住房也可以面向单位整体出租，由单位配租给本单位符合条件的住房困难职工。企事业单位利用自有闲置土地自建和产业园区配套用地建设的保障性租赁住房，主要面向本单位、本系统、本园区等符合条件的群体出租。

第五条 保障性租赁住房项目认定是享受土地、财税、金融等优惠政策的重要依据。取得保障性租赁住房项目认定书后，产权单位（运营机构）应将项目基本情况、整体房源情况、租金价格标准等录入管理系统。

第六条 市住建部门是本市保障性租赁住房管理工作的行政主管部门，负责全市保障性租赁住房重大事项的决策部署、政策制定、发展规划、年度计划、业务指导、组织协调、监督检查、组织相关成员单位联合审查保障性租赁住房建设（筹集）方案并认定、出具保障性租赁住房项目认定书等工作。

第七条 保障性租赁住房应当按照“市场化、专业化”的原则，由产权单位通过自行运营管理或联营入股、购买服务等方式，委托具有相应资质的专业运营机构实行租赁经营、专业服务等一体化、全过程运营管理。产权单位（运营机构）负责本项目保障性租赁住房房源核查、选房配租、

签约备案、入住退出、日常巡查、隐患排查、维护修缮、信访处理、使用监管等工作。

第二章 供应及配租

第八条 认定为保障性租赁住房的新建项目取得竣工验收备案证明，非住宅改住宅项目取得《改建项目确认书》，完成全装修，并符合基本入住条件可投入供应。

供应方式采取面向社会供应和定向供应相结合的模式进行。

第九条 面向社会供应的新筹集项目，坚持“人才优先”的原则进行配租。配租前住房保障部门应发布配租公告，公告需明确房源情况、租金价格、房屋面积、物业服务、租赁流程等内容。剩余的房源可采取常态化配租方式进行社会供应。

第十条 面向社会供应的保障性租赁住房，应实现申请、审核、配租、签约和退出全过程在线办理。

第十一条 申请保障性租赁住房应同时具备下列条件：

- （一）申请人应年满 18 周岁并具有完全民事行为能力；
- （二）申请人家庭（未婚为申请人本人，已婚含配偶、未成年子女，下同）在申请租住项目所在辖区内无自有住房；
- （三）市政府规定的其他情形。

第十二条 政府扶持的规模以上企业、重点引进或招商引资的重点企事业及战略性新兴产业领域企业，可向市住房和城乡建设局申请定向供应。

定向供应的保障性租赁住房，按照个人申请保障资格、定向单位拟定配租方案、报市住房和城乡建设事务服务中心录入“系统”程序进行。定向供应的房源由产权单位（运营机构）按照保障性租赁住房要求统一运营管理。

第十三条 保障性租赁住房申请审核通过后未选定房屋或选定房屋未按规定办理后续相关手续的，则该次租赁资格自行终止。承租人年度内在同一项目配租选房不得超过两次。

第十四条 取得公共租赁住房保障资格且正在享受租赁补贴保障的家庭可以租住保障性租赁住房。

第三章 合同及租金

第十五条 保障性租赁住房租赁合同原则上不超过3年。需要续租的承租人应在租赁合同期满1个月前向产权单位（运营机构）提出续租申请。

第十六条 承租人签订租赁合同时，应当一次性交纳2000元室内设施保证金，并按照租赁合同及物业服务协议的约定缴纳相关费用。保障性租赁住房租金原则上按月收取，一次性预收租金不超过6个月。租金不包含小区的物业费、电梯费、税费、供热费等费用。

租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金，违约的可从中抵扣应承担的相关费用。

第十七条 保障性租赁住房租金原则上按照不高于同区域同类型住房市场租金90%的标准确定，租金价格按照房屋

建筑面积计算。同一项目内，保障性租赁住房的租金标准不低于人才公寓。

保障性租赁住房租金标准根据市场租赁住房租金变化情况，实行动态调整，调整周期原则上不超过2年。租金调整后，租赁合同期未届满的租金按照就低不就高的原则执行。

经批准定向供应、企事业单位利用自有闲置土地自建和产业园区配套用地建设的保障性租赁住房，面向本单位、本系统、本园区职工出租的，租金价格由产权单位或运营机构自行确定，并报市住房和城乡建设局备案。

第十八条 承租家庭在租住项目所在辖区内购买住房的，实行过渡期保障，租金上浮30%。过渡期为新购商品房房屋签订合同日期基础上延期6个月，购买二手房的为不动产登记日期基础上延期6个月。

第四章 使用及运营

第十九条 市住房保障部门和项目产权单位（运营机构）对承租人的承租资格和房屋使用情况进行动态管理，每年对承租人资格进行年审，对不再符合承租条件的予以退出。

第二十条 产权单位（运营机构）不得私自出租保障性租赁住房，不得对符合条件的申请对象挑客拒租。

第二十一条 租赁合同期未届满承租人要提前退出保障性租赁住房的，需提前1个月提出退租申请，由产权单位（运营机构）验收合格后可结算费用，终止合同。承租人对房屋进行装修、购置家具家电等费用产权单位（运营机构）不予承担。

租赁合同期满且未续签合同的，承租人应退出保障性租赁住房。房源腾退后，在“系统”上采取常态化配租，面向社会供应。

第二十二条 承租人应将除共同申请人以外的共住人信息按照租赁合同约定向运营机构报备，保障性租赁住房（含人才公寓）的居住人数和人均居住面积应符合有关规定要求，并遵守租赁合同相关约定。

第二十三条 已承租家庭因家庭人口变化、子女就学等原因，有调换需求的，通过“系统”自主申请意向房源成功后，应及时配合产权单位（运营机构）办理正在承租房屋的退出手续。

第二十四条 承租人有下列行为之一的，取消其保障性租赁住房承租资格，解除租赁合同，收回保障性租赁住房，并结算费用。

- （一）租赁期满未提出续租申请的；
- （二）续租申请和动态审核不符合保障条件的；
- （三）拖欠租金拒不缴纳的；
- （四）违反有关法律法规的其他情形。

第二十五条 承租人有下列行为之一的，取消保障资格，且三年内不得再次申请保障性住房。

- （一）转租、转借或擅自调换承租保障性租赁住房的；
- （二）擅自改变保障性租赁住房结构或房屋用途的；
- （三）在承租房屋内从事或存在违法违规活动的；

(四)违反租赁合同约定或信用承诺应当退出承租保障性租赁住房的。

第二十六条 项目运营机构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。产权单位（运营机构）应建立完善各项管理制度，落实消防安全责任制，定期开展消防安全检查巡查。

第五章 监督管理

第二十七条 市住房保障部门应加强对各区县（市）保障性租赁住房项目及房源入库、房源信息发布、房源配租、租金管理、后期运营管理等工作的政策指导、行业监督，不符合规定要求的，督促各区县（市）和项目运营机构进行整改，发现违法违规行为的，依法依规进行处理。

第二十八条 产权单位（运营机构）应配合住房保障部门推进保障性租赁住房信息化管理，完善保障性租赁住房信息，保证数据的及时性、完整性、准确性，确保保障性租赁住房管理工作的公开、透明与高效。

第二十九条 定向配租的单位应对本单位符合条件的职工及配租结果的真实性负责，并将配租结果向市住房保障部门报备。

第六章 法律责任

第三十条 住房保障部门工作人员违反相关规定或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究相关人员责任。产权单位（运营机构）及其工作人员违规进行保障性租赁住

房建设运营，不履行治安、消防、安全、日常管理等职责，或违纪违法的依法依规追究相关人员责任。

第三十一条 产权单位（运营机构）经查实有下列行为之一的，将注销其保障性租赁住房项目认定书，追缴已减免税费、奖补性资金和水、电、气、暖已优惠差价等费用，三年内不得建设或运营保障性租赁住房。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

- （一）取得认定书后，不按规定建设导致不能竣工验收的；
- （二）不按规定出租房源，造成配租对象无法按期入住的；
- （三）擅自提高租金标准、签订租赁阴阳合同的；
- （四）以租代售、变相销售保障性租赁住房的；
- （五）违规占用或因管理服务工作失责造成重大安全事故的；
- （六）违反其他保障性租赁住房项目管理规定的。

第三十二条 承租人违反国家、省、市和本通知有关规定，采取隐报、瞒报或提供虚假材料等不正当手段，骗取保障性租赁住房，或者违规使用房屋的，收回所承租房屋，产权单位（运营机构）有权追缴优惠部分租金，自收回保障性租赁住房之日起3年内不得再次申请保障性住房。造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十三条 房地产经纪机构及其从业人员不得提供保障性租赁住房（含人才公寓）转租、分租业务，不得非法收集、提供、公开他人信息。发现上述行为，取消房地产经纪机构及其从业人员资格。产权单位（运营机构）以外的其

他单位或个人，不得在房地产经纪机构的门户网站、租赁交易平台、租赁交易 APP、小程序等发布保障性租赁住房租赁信息。依据国家、省、市住房租赁相关政策规定追究相关单位和人员责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

第七章 附 则

第三十四条 市住房保障部门根据市场和房源供需情况及时调整政策。

第三十五条 本办法自印发之日起施行。