湛江市保障性租赁住房管理办法（试行）

（征求意见稿）

1. 总则
2. 为规范保障性租赁住房管理，完善住房保障体系，有效解决新市民、青年人住房困难问题，根据《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《广东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》（粤府办〔2021〕39号）和《湛江市人民政府办公室关于加快发展保障租赁住房的实施意见》（湛府办〔2022〕33号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的保障性租赁住房，是指由政府提供行政支持，充分发展市场机制，引导多主体建设运营，面向符合条件的群体，提供的限定户型面积、租赁用途和租金标准的保障性住房，主要缓解新市民、青年人等群体的阶段性住房困难问题。

第三条 本办法适用我市保障性租赁住房的准入退出、租赁运营、监督管理。

第四条 市人民政府对全市发展保障性租赁住房负总体责任，发挥湛江市保障性租赁住房工作领导小组作用，统筹全市保障性租赁住房发展工作。各县（市、区）人民政府（管委会）对本区发展保障性租赁住房负主体责任，组织实施本地区保障性租赁住房的筹集供应、准入退出、租赁运营和监督管理，健全完善统筹协调推进机制，增加保障性租赁住房供给。

第五条 本办法所述的“面向社会出租”，是指面向不特定人群出租的保障性租赁住房。“定向出租”是指面向本单位、本园区、本系统、本区域符合条件特定人群出租的保障性租赁住房。

第六条 本办法所述“出租单位”，是指保障性租赁住房产权单位，或与保障性租赁住房签订协议取得完整的出租经营权和收益权的单位（上海）。产权单位通过购买服务委托专业运营企业实施租赁运营的，仍以产权单位作为“出租单位”。

第二章 准入管理

第七条 申请政府投资面向社会出租的保障性租赁住房，应符合以下条件：

（一）申请人年满18周岁，具有完全民事行为能力。

（二）申请人属新市民的，应为非本市户籍或获得得本市户籍未满3年。申请人属青年人的，不限户籍且未满40周岁。

（三）申请人在本市无自有住房或家庭人均居住建筑面积低于15平方米。

（四）申请人及其家庭成员当前在本市未享受公共租赁住房（租赁补贴）、经济适用住房、棚户区改造、人才公寓、单位周转房、住房货币补贴、领军人才购房补贴等住房保障政策。

（五）申请人与我市工作单位签订1年以上劳动合同，且连续在该单位缴纳3个月以上社会保险或个人工资薪金所得税。

第八条 申请市场主体投资面向社会出租的保障性租赁住房，应符合以下条件：

（一）申请人年满18周岁，具有完全民事行为能力。

（二）申请人在项目所在辖区无自有住房或家庭人均居住建筑面积低于15平方米。

（三）申请人当前在本市未享受公共租赁住房（租赁补贴）、经济适用住房、棚户区改造、人才公寓、单位周转房、住房货币补贴、领军人才购房补贴等住房保障政策。

（四）申请人在我市就业创业并正常缴存社会保险或个人所得税。

第九条 申请企事业单位、产业园区（基地）定向出租的保障性租赁住房，配租条件由出租单位自行制定，配租方案须报当地住房保障部门备案。

第十条 一个家庭或单身人士能申请一套保障性租赁住房。保障性租赁住房优先向无自有住房且符合准入条件的新市民、青年人配租。申请人已签订商品房预售合同但房屋尚未交付的，在交付前视为“无自有住房”。

第十一条 申请保障性租赁住房应提交以下材料：

（一）保障性租赁住房申请表。

（二）申请人身份证明。

（三）申请人户籍证明。

（四）申请人工作证明。

（五）申请人住房证明。

以上材料中，审核部门能通过大数据手段获取的，申请人无需重复提交。

第十二条 申请政府投资面向社会出租的保障性租赁住房的，申请人向项目所在辖区住房保障部门提出申请，审核通过的，当地住房保障部门对申请人相关信息予以公示5个工作日。申请市场主体投资面向社会出租和企事业单位、产业园区（基地）定向配租的保障性租赁住房的，可适当简化申请材料审核程序，由出租单位自行公示5个工作日。

第三章 租赁管理

第十三条 保障性租赁住房须通过竣工验收备案方可投入使用，竣工验收备案由项目业主单位向当地住建部门提出。保障性租赁住房应纳入全国保障性租赁住房管理系统进行管理。

第十四条 面向社会出租的保障性租赁住房，一次签约租期不超过3年。定向出租的保障性租赁住房，一次签约租期不超过10年。

第十五条 保障性租赁住房租赁价格由出租单位制定并向社会公布，租赁价格接受政府监督，价格不高于同地段同品质商品住房租赁价格，租金收入归出租单位所有。市辖区内的保障性租赁住房租金标准不高于湛江市住房和城乡建设局公布的市区商品房屋租赁市场指导性租金标准。

第十六条 企事业单位、产业园区（基地）自筹土地资金建设的定向出租的保障性租赁住房，在面向本单位、本园区、本系统、本区域符合条件特定人群出租后，尚有富余房源的，可以由出租单位组织面向社会出租。租金标准在遵循“不高于同地段同品质商品住房租赁价格”基础上，允许对“定向出租”对象和“面向社会出租”对象的租金标准予以区别对待。

第十七条 出租单位应根据申请时序和申请人需求，为承租人提供合适房源，并与承租人签订租赁合同，租赁合同应注明房屋信息、租金标准、租赁期限、支付方式和期限、房屋附属设施维护、房屋退还等内容。出租单位应将租赁合同签订、变更、终止信息和承租人信息上传至全国保障性租赁住房管理系统。

第十八条 政府投资面向社会出租的保障性租赁住房配租标准为：三人以下家庭和单身人士可配租二居室及以下户型，二孩以上家庭可配租三居室及以上户型。市场主体投资面向社会出租的保障性租赁住房和定向出租的保障性租赁住房，配租标准由其出租单位自行确定。

第十九条 出租单位应承担房屋使用安全主体责任，建立房屋安全使用管理和突发事件应急预警处理制度，定期对房屋安全进行检查，落实消防安全责任，配备符合规定的消防设施，保持疏散通道、安全出口、消防车道畅通。出租单位应与承租人就房屋安全使用安全责任等事项进行约定，由承租人承担相应的房屋使用安全责任。

第二十条 出租单位负责做好保障性租赁住房及其配套设施的维修养护，确保保障性租赁住房正常使用。承租人应按合同约定缴纳房屋租金及水、电、气、网络、物业管理等费用。

第二十一条 出租单位应自行处理与承租人的租赁关系，因承租人没有履行腾退义务或违反租赁合同而产生的纠纷、诉讼，由出租单位与承租人自行协商处理或依法律途径处理。

第二十二条 承租人享有同地段商品住房居民同等教育、医疗、户籍等公共服务待遇。承租人可按规定办理户口迁入登记等手续。

第四章 退出管理

第二十三条 出租单位有下列行为之一的，由住房保障部门撤销其保障性租赁住房项目认定，退出保障性租赁住房运营管理。出租单位所享受过的奖补政策，均需全额退回原拨款财政。

1. 项目未通过竣工验收备案已投入运营的，拒不整或限期整改仍未达标的。
2. 向不符合申请条件的对象出租住房，多次被住建部门督办整改且拒不整改，严重失信的。
3. 违规出售、以租代售的。
4. 以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策的。
5. 运营期间未落实相关安全责任，造成重大安全事故的。

第二十四条 承租人通过购买、继承、受赠等方式在保障性租赁住房所在辖区获得自有住房且不再符合保障条件的，或不再在本市就业创业的，应向出租单位如实申报，并退出保障性租赁住房，租赁合同自动解除。

第二十五条 承租人有下列行为之一的，租赁合同自动解除，承租人应按期腾退住房，自退出保障性租赁住房之日起3年内不再予以配租。

（一）买卖、转借、转租保障性租赁住房的。

（二）擅自改变保障性租赁住房居住用途的

（三）擅自改变保障性租赁住房内部结构和配套设施，拒不恢复原状的。

（四）在保障性租赁住房内从事违法活动的。

（五）欠缴租金或物业管理费3个月及以上的。

（六）违反合同其他约定的。

第二十六条 腾退保障性租赁住房的，予以6个月过渡期，过渡期间按原标准收取房屋租金。过渡期满拒不腾退的，出租单位可按市场租赁租金收取承租人房屋租金。

第二十七条 解除租赁合同后，出租单位应及时与承租人办理相关手续，结清费用，出租单位应将解除合同等相应情况及时上报全国保障性租赁住房管理系统。

第二十八条 承租人提供虚假材料获得保障性租赁住房的，房屋租赁合同自动失效，承租人3年内不再予以配租。

第二十九条 承租人死亡的，其同住人符合保障条件的，房屋租赁合同继续有效。其同住人不符合保障条件的，房屋租赁合同自动失效，其同住人应按时腾退住房。

1. 监督管理

第三十条 各县（市、区）住房保障部门应对辖区内保障性租赁住房的使用情况建立巡查制度，落实属地管理责任。应定期或不定期对承租人资格进行审核，建立投诉举报和反馈机制，确保保障性租赁住房分配工作公开、公平、公正。

第三十一条 各县（市、区）住房保障部门应加强指导、检查和督促保障性租赁住房安全使用工作。

第三十二条 本办法由湛江市住房和城乡建设局负责解释。自印发之日起施行，有效期3年。