

海东市人民政府办公室文件

东政办〔2024〕56号

海东市人民政府办公室 关于印发海东市保障性租赁住房 管理办法（暂行）的通知

各县区人民政府，海东工业园区管委会，市政府有关部门：

《海东市保障性租赁住房管理办法（暂行）》已经市政府第53次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2024年6月6日

海东市保障性租赁住房管理办法（暂行）

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《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）和《青海省人民政府办公厅关于印发青海省加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（青政办〔2021〕113号）精神，突出住房的民生属性，落实租购并举的住房制度，加快保障性租赁住房发展，规范保障性租赁住房建设管理工作，切实保障城镇新市民、青年人等群体的住房困难问题，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于全市保障性租赁住房的建设筹集、分配、退出、运营和监督管理等活动。

第三条 本办法所称的保障性租赁住房是指由政府提供政策支持，充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有”，鼓励引导多主体投资、多渠道供给，限定面积标准、租金价格，面向住房困难的新市民、青年人等群体出租的具有保障性质的住房。本办法所称保障性租赁住房运营管理机构是指通过政府购买服务、产权人委托运营或产权单位自主运营等方式运营管理保障性租赁住房的机构。

第四条 市住房和城乡建设部门是全市保障性租赁住房的行政主管部门，负责制定相关配套政策，拟定全市建设计划，统筹指导监督各县区开展保障性租赁住房建设筹集、分配、运营、管理。

各县区政府、海东工业园区管委会要成立保障性租赁住房领导小组，制定发展保障性租赁住房的实施方案，建立领导小组成员单位联合审查保障性租赁住房项目建设方案的工作机制，出具《保障性租赁住房项目认定书》，负责保障性租赁住房建设筹集、分配、运营、管理。市住房建设局、市发展改革委、市财政局、市自然资源规划局、市生态环境局、市水务局、市交通运输局、市市场监管局、市民政局、市金融办、市税务局按照工作职责范围，做好保障性租赁住房相关工作。

第二章 建设管理

第五条 市住房和城乡建设部门根据全市保障性租赁住房需求、房地产市场发展等因素，科学确定年度建设筹集计划，经市政府审议通过后向社会公布。

第六条 根据经济社会发展水平和保障性租赁住房总体需求，充分考虑保障对象就业、就医、就学、出行等需要，鼓励支持各类主体参与建设运营保障性租赁住房。非居住存量住房房屋安全的可申请改建保障性租赁住房。保障性租赁住房建设单位优先解决本单位、本企业的新市民和青年人住房问题。主要采取新建、改建、配建等多种方式实施保障性租赁住房建设。

1. 新建普通商品房项目中配建。以出让方式取得建设用地的新建商品房项目，按总建筑面积（计容面积）的1%—3%

配建保障性租赁住房（全装修），具体配建比例，由属地保障性租赁住房领导小组按房源筹集的实际情况确定。

2. 利用存量房屋改建（改造）。支持政府机关及企事业单位将闲置办公、住房、科研教育等手续齐全的合法存量房屋；工业、房地产开发和其他社会组织将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆、厂房、仓储等手续齐全的合法存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求的前提下，按程序报批后，改建（改造）为保障性租赁住房，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

3. 利用企事业单位自有存量或闲置土地建设。支持企事业单位利用依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

4. 适当利用新供应国有建设用地集中新建。按照职住平衡、应保尽保的原则，根据市场租住需求，适当利用新供应国有建设用地集中新建保障性租赁住房。

5. 利用农村集体经营性建设用地建设。支持靠近城中村、产业园区、交通枢纽区周边的农村集体经济组织利用集体经营性建设用地，在国家试点范围内符合规划，尊重农民集体意愿的基础上，可通过自建或联营、入股等方式建设和

运营保障性租赁住房。

6. 产业园区配套建设。产业园区将工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

7. 其他方式筹集。各县区机关企事业单位（含医疗、教育等）已建成的手续齐全的合法存量房屋，满足保障性租赁住房建设标准和管理要求，产权单位拟纳入保障性租赁住房进行管理的，由相关单位向属地保障性租赁住房领导小组提出申请，并经审核同意后，由属地保障性租赁住房领导小组办公室出具《保障性租赁住房项目认定书》，享受保障性租赁住房相关优惠支持政策。市本级机关企事业单位（含医疗、教育等）已建成的手续齐全的合法存量房屋，满足保障性租赁住房建设标准和管理要求，产权单位拟纳入保障性租赁住房进行管理的，经市人民政府批准后，由市住房城乡建设部门出具《海东市保障性租赁住房项目认定书》。同时，各县区政府、工业园区在完全满足公租房保障对象应保尽保的前提下，因需求不足空置一年以上无法分配的手续齐全的合法公租房，经市人民政府批准后，由市住房城乡建设部门出具

《海东市保障性租赁住房项目认定书》，并报省住房城乡建设厅备案后，用作保障性租赁住房。

第七条 保障性租赁住房按照保基本的原则，综合考虑使用对象、使用功能合理确定住宅型和宿舍型两类保障性租赁住房的套型结构和建设标准。新建的保障性租赁住房单个项目原则上不少于 30 套（间）或总建筑面积不少于 1200 平方米，以单套建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主；宿舍型保障性租赁住房原则上不超过 40 平方米；改建（改造）的保障性租赁住房应结合原有住房结构和条件，最大限度满足住房居住需求。建设需同时符合《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）有关规定。

第八条 市发展改革、财政、住房城乡建设部门积极申报争取中央专项补助资金，对符合规定的保障性租赁住房建设和运营管理补贴进行补助。建设资金主要用于保障性租赁住房主体建设、配套基础设施建设、存量房屋改建（改造）、屋内基础装修及购置必要家具设备等支出，用于购置必要家具设备的金额不能超过项目财政补助资金的 30%；运营管理补贴主要用于补贴保障性租赁住房房租、运营管理经费等支出。同一个保障性租赁住房项目只能选择一种方式进行补助。

机关企事业单位（含医疗、教育等）已建成向本单位职工分配的宿舍，可纳入保障性租赁住房管理，但不予专项资

金补助，有配套基础设施改造需求的，可申请中央预算内基础配套设施资金。已获得过中央补助资金支持的闲置公共租赁住房等政策性住房用作保障性租赁住房的，不予补助。

第九条 保障性租赁住房中央补助资金按照房屋建筑面积进行补助。各年度具体补助标准由市住房城乡建设部门会同市财政部门，结合年度目标任务、项目房源筹集和中央补助资金下达情况，编制年度资金分配方案，经市人民政府审核同意后印发执行，并报省住建厅、财政厅备案。以项目建设方式补助的，按照新建、配建、改建、改造等方式，按工程进度拨付；以运营管理补贴方式补助的，区分房源区域位置，在建成运营时，由县区（园区）建设主管部门与运营单位签订合同，明确运营年限和租金后，一次性予以补助。

第十条 纳入年度筹集计划的保障性租赁住房项目，免收城市基础设施配套费，相关税费按照《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）执行，用水、用电、用气、供暖和物业费价格按照居民标准执行。

第十一条 对保障性租赁住房的建设运营，按照合法合规、风险可控、商业可持续原则，可提供信贷支持，鼓励银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体和运营企业提供中长期贷款。

第十二条 支持银行业金融机构发行金融债券，募集资

金用于保障性租赁住房项目的贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券，非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。企业自持运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券；支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

第十三条 保障性租赁住房项目应严格执行工程建设标准规范，遵守工程质量技术要点，规范招投标行为，实行施工过程价款结算，加强合同履约管理。明确参建各方主体责任，加强项目监督检查，确保建设工程质量。全面推行绿色建筑，因地制宜推广超低能耗建筑，大力推广智能化、绿色建材技术和家居应用。

第十四条 保障性租赁住房建成后，可由产权单位自主运营管理，也可委托第三方运营管理机构运营管理，委托第三方运营的，要进行验收移交。

第三章 申请和退出管理

第十五条 保障性租赁住房的保障对象主要包括：

1. 在本市就业的进城务工人员、新就业大学生等住房困难的无房新市民群体；
2. 本市住房困难的无房青年人群体；
3. 产业园区内建设的宿舍型保障性租赁住房，应优先保

障本园区企业员工的住房需求；

对符合条件的消防救援人员、退役军人、生育三孩家庭同等条件下优先保障。

申请人还应满足以下条件：

1. 申请人在工作或居住的县级行政区域内无自有住房；
2. 申请人未同时享受本市其他住房保障优惠政策；
3. 申请人五年内无违反国家、省及海东市住房保障相关法规行为而被行政处罚或者纳入不良行为记录。

第十六条 申请程序：

1. 园区及企事业单位自建，面向本单位职工配租的保障性租赁住房，其申请条件及流程由本单位自行决定。

2. 面向社会配租的，应提供如下材料：

- (1) 申请表；
- (2) 户口簿（居住证）和身份证复印件；
- (3) 房屋信息查询表；
- (4) 县区行政区域内无自有住房承诺书。

3. 配租程序：

(1) 申请：申请人到意向房源的运营管理机构填写申请表、提供户口簿（居住证）身份证复印件、房屋信息查询表及县区行政区域内无自有住房承诺书。申请人对申报材料的真实性和有效性负法律责任。

(2) 配租：运营管理机构对符合条件的申请人，按照

申请人租住意向和房源情况进行配租，不符合条件的 5 个工作日内书面告知申请人。

(3) 轮候：运营管理单位应按照保障对象申请时间、租住需求和房源情况确定轮候配租顺序。

(4) 合同签订：租住保障性租赁住房，应当与运营管理单位签订《海东市保障性租赁住房租赁合同》(示范文本)，并缴纳租赁保证金，租赁保证金由双方协商确定。承租人应当按期缴纳租金，按照合同要求承租住房。合同签订期限原则上不少于 3 个月，最长不超过 1 年。租赁期满需要续租的，承租人应当在租赁期满 1 个月前向运营管理单位提出书面申请，并提供房屋信息查询表，符合条件的续签租赁合同，不符合条件的需办理退租手续，合同期内承租人住房条件发生变化的，租赁合同继续有效，合同期满后退出。租赁保证金由租赁双方协商确定。

(5) 备案：运营管理单位应及时将签订的《海东市保障性租赁住房租赁合同》原件及申请材料，以项目为单位整理纸质档案和电子档案，每月 20 日前向县区住房保障部门备案。

第十七条 明确租赁双方安全责任，出租方以原设计的房间为最小出租单元，不得违规改变房屋内部结构分割出租，不得改变原有防火分区、安全疏散，必须确保消防设施可靠有效。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人

居住。承租人原则上不得对已有装饰装修的保障性租赁住房进行二次装修，确需装修的，需征得运营管理单位的书面同意，并协商一致退租时房屋装修状况。保障性租赁住房应当用于自住，承租人应当按照合同约定合理适用保障性租赁住房，不得转借、转租、无故闲置，不得擅自改变房屋结构和房屋用途，不得用于从事其他经营活动。

第十八条 有下列情形之一的，运营管理单位报县区（园区）住房保障部门备案后，可解除保障性住房租赁合同，承租人应当退回或腾退保障性租赁住房：

1. 住房情况发生变化且合同期满的；
2. 合同期满，未重新签订续租合同的；
3. 将承租住房转租、转借的；
4. 擅自改变承租住房用途的；
5. 在保障性租赁住房内从事违法活动的；
6. 以欺骗等不正当手段承租的；
7. 无正当理由连续 3 个月以上空置的；
8. 累计 3 个月以上未缴纳租金、物业费、暖气费等相关费用，经催告仍不缴纳的。

承租人应当退回或腾退保障性租赁住房但拒不退回或腾退的，运营管理单位按照高于同地段同品质住房市场租金水平 20% 以内的标准计收其租金，或通过法律途径解决，并纳入个人诚信记录。

第四章 租金定价及管理

第十九条 根据“政府指导、市场定价”的原则，由相关投资主体或受其委托的运营管理单位负责收取租金。县区政府投资建设面向社会租赁的保障性租赁住房租金，由县区政府定价，原则上不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%；市场主体投资建设面向社会租赁的保障性租赁住房租金，由运营管理单位每年委托有房地产价格评估资质的第三方专业机构进行评估，出具一房一价的保障性租赁住房指导租金评估报告和保障性租赁住房租金标准，报属地发改价格部门备案后执行。

已获得过中央补助资金支持的空置公共租赁住房等政策性住房认定为保障性租赁住房的，其租金标准由相关县区（园区）住房保障部门会同产权单位参照本办法第十九条后研究确定，确保国有资产不流失。

产业园区及机关企事业单位建设、改建（改造），面向本单位职工分配的保障性租赁住房，其租金按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%，由本单位自行确定。

第五章 运营管理

第二十条 新建和配建的保障性租赁住房应当办理不动产登记，并在不动产登记证上加注“保障性租赁住房，禁

止上市交易”字样。改建（改造）的保障性租赁住房应当在原有的不动产登记证书上添加“保障性租赁住房”字样，并标注运营年限。

第二十一条 利用存量房屋改建（改造）的保障性租赁住房按照权属不变的原则，明确运营期为 10 年，期满前 3 个月内应提出书面申请，经市人民政府审批同意后，继续运营或退出保障性租赁住房管理。作为保障性租赁住房运营期内，不得上市销售或变相销售。原产权单位确需转让房屋产权的，由产权单位提出申请，经市人民政府审核同意后可整体转让，转让后不得改变用途，继续按照保障性租赁住房进行管理。

第二十二条 运营管理单位应建立保障性租赁住房房源、承租人和设施设备台账，并按照《住房保障档案管理办法》建立保障性租赁住房工作档案，按照楼幢、房号、面积、结构等房源信息和承租人合同内容、入住时间、退出时间等信息做到“一房一档”。

第二十三条 运营管理单位应配合相关单位和部门做好日常各类安全检查、隐患排查等工作。建立完善管理制度和应急预案，强化应急队伍建设，按要求开展应急演练，提升安全管理水平。

第二十四条 运营管理单位或其委托的物业服务企业应当为保障性租赁住房及承租人提供物业服务。保障性租赁

住房内原有家具家电、厨卫洁具、供排水、供暖、燃气、强弱电等设施设备因质量、非承租人原因出现的损坏或超过正常使用寿命的，应由运营管理机构负责维修维护。因承租人不正当使用出现损坏的，由承租人负责维修维护。保障性租赁住房公共部位、公共设施设备，由产权单位或运营管理机构负责维修维护。

第六章 监督管理

第二十五条 申请人将承租住房转租、转借的；擅自改变承租住房用途的；在保障性租赁住房内从事违法活动的；以欺骗等不正当手段承租的；无正当理由连续3个月以上空置的；累计3个月以上未缴纳租金、物业费、暖气费等相关费用，经催告仍不缴纳的，应驳回申请或责令腾退，且2年内不予受理本市其他住房保障申请。

第二十六条 市住房城乡建设部门会同有关部门，对全市保障性租赁住房和建设、配租、申请、退出和运营管理工作进行监督。鼓励社会各界对违反保障性租赁住房相关政策的行为进行举报和投诉，市、县区（园区）住房保障部门和有关部门应通过设立和公布举报电话等方式，畅通信访举报渠道，接受社会监督。

第二十七条 各级住房保障部门、运营管理机构和相关工作人员，在保障性租赁住房建设、运营、管理工作中，坚

持公平公正、廉洁用权，对存在玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的依法移交纪检监察部门问责。涉嫌犯罪的，依法移交司法机关处理。

第七章 附则

第二十八条 本办法自 2024 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 6 月 30 日。本办法由海东市住房和城乡建设局负责解释。

是否宜公开选项：宜公开

抄送：市委办，市人大办、市政协办。

海东市人民政府办公室

2024年6月7日印发
