

鄂城区人民政府办公室文件

鄂城政办发〔2023〕12号

鄂城区人民政府办公室 关于印发《鄂城区保障性租赁住房租赁 管理办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处；花湖开发区管委会，区直各部门：

《鄂城区保障性租赁住房租赁管理办法》已经区政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



鄂城区人民政府办公室

2023年6月2日

鄂城区保障性租赁住房租赁管理办法

第一章 总则

第一条 为规范保障性租赁住房租赁管理工作，根据国家、省、市有关加快发展保障性租赁住房，解决从事基本公共服务人员住房困难问题的政策规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称保障性租赁住房，是指政府、企事业单位等采取购买、新建、改建、改造等多种方式，为符合规定条件的新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体提供的保障性住房。

保障性租赁住房的房源分为只租不售和允许先租后售两类。

第三条 本区辖区内保障性租赁住房租赁管理工作适用本办法。

第二章 房源管理

第四条 保障性租赁住房主要通过以下方式筹集。

- (一) 购买商品住房；
- (二) 收购符合条件且手续完备、债务清晰的在建住宅项目；
- (三) 利用新供应国有建设用地建设；
- (四) 商品房住房项目配建并移交政府持有或开发商自持；
- (五) 房地产开发企业未售商品住房申请纳入；

(六) 企事业单位在依法取得使用权的土地上经审批建设，其中需变更土地用途的，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；

(七) 利用集体经营性建设用地和产业园区配套用地经审批建设；

(八) 闲置和低效利用的政府存量公房、商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经区政府同意，允许改建、改造为保障性租赁住房，期间不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

通过上述第一项至第五项方式筹集的保障性租赁住房允许先租后售。租赁满 5 年后，承租人可申请转为共有产权住房，购买部分或者全部产权。

通过第六项至第八项方式筹集的保障性租赁住房只租不售。

第五条 全区保障性租赁住房项目按《鄂州市保障性租赁住房租赁管理办法》的有关规定纳入鄂州市保障性住房监管服务平台统一管理，在发放项目认定书时，应明确为允许先租后售或只租不售。

第六条 允许先租后售保障性租赁住房单套建筑面积原则上控制在 90 平方米左右，最大建筑面积不超过 140 平方米。

只租不售保障性租赁住房单套建筑面积原则上不超过 70 平方米，已经开工建设或通过现有建成住房转化的，最大建筑面积不超过 90 平方米。

第七条 保障性租赁住房应完成装修并具备入住条件方可投入使用，装修质量须符合相关标准要求。其中人才住房根据市、区人才政策相关规定执行。

第八条 保障性租赁住房租金由运营单位委托专业机构评估确定，报区住建局备案后实施，原则上不高于同地段、同品质租赁住房市场租金的 70%。租金标准原则上 3 年评估一次，必要时可根据实际情况调整。

第三章 准入管理

第九条 保障性租赁住房主要面向在本区工作地住房困难的新市民、青年人等群体，特别是从事基本公共服务的企事业单位及机关工作人员在工作地无房及多孩、三世同堂等住房困难家庭。

第十条 申请保障性租赁住房，应同时符合下列条件：

- (一) 申请人年满 18 周岁，具有完全民事行为能力；
- (二) 申请人及其配偶、未成年子女在申请区域无房或家庭人均居住建筑面积低于 35 平方米。已签订商品房预售合同但房屋尚未交付的，在交付前视同无房。
- (三) 申请人及其配偶、未成年子女在鄂州市未享受其他形式的保障性住房。

第十一条 全区保障性租赁住房项目区域有主城区（包含古楼街道、凤凰街道、西山街办）、樊口街道和花湖建成区。

在鄂城区范围内住房符合条件的可以申请全区范围内任意房源。

在鄂城区工作，在主城区、樊口街道和花湖建成区某一区域内住房不符合条件，在工作地或附近区域住房符合条件的，可以申请工作地或附近区域的房源。

第十二条 有空余房源的情况下可适当跨区域共享。

第十三条 申请保障性租赁住房时应当提供下列材料：

- (一) 《鄂城区保障性租赁住房申请审批表》；
- (二) 申请人及其配偶、未成年子女身份证和户口簿；
- (三) 婚姻状况证明；
- (四) 住房状况证明；
- (五) 工作证明；
- (六) 其他需要提供的证明材料。

第十四条 保障性租赁住房资格申请采取线上或线下两种方式，按照下列程序进行：

(一) 申请。申请人可通过鄂州市保障性住房监管服务平台或鄂州市住房和城乡建设局微信公众号提出申请，将申请资料上传申报系统。

申请人也可携带申请资料向项目运营单位提交申请，由运营单位将申请资料录入鄂州市保障性住房监管服务平台。

(二) 审核。项目运营单位按照准入条件，在5个工作日内对申请人提交的申请材料进行审核，对符合条件的在鄂城区人民

政府官方网站上进行公示，公示期为 5 个工作日。经公示无异议或异议不成立的，申请人取得承租资格。

第四章 租赁管理

第十五条 保障性租赁住房运营单位，营业执照经营范围应当包含“住房租赁”。项目产权单位不符合运营管理要求的，应当委托具备资格的单位实施运营管理。

第十六条 运营单位应通过鄂州市保障性住房监管服务平台和鄂城区人民政府官方网站发布招租公告，公告中应明确房源情况、户型面积、租金标准、物业费标准等内容。

第十七条 保障性租赁住房由资格审核通过的申请人根据自身需要选择房源，按申请先后顺序先到先租。项目房源不足的，实行轮候配租。

第十八条 运营单位与申请人签订租赁合同时，应将申请人提交的申请资料与原件进行核对。核对不一致的，运营单位不得签订合同。

第十九条 运营单位应将签订的租赁合同通过鄂州市保障性住房监管服务平台进行备案。运营单位与承租人变更、终止住房租赁合同的，应当通过鄂州市保障性住房监管服务平台办理合同变更或终止手续。

第二十条 保障性租赁住房租赁合同约定的租赁期限一般不少于 1 年、不超过 3 年，单次收取租金的周期原则上不超过 3 个

月。租赁期内，因承租人情况变更，不符合承租条件的，承租人应主动申请退出保障性租赁住房租赁。租赁期满后，承租人经审核仍符合承租条件的，可以续签租赁合同，不符合承租条件的，应当退出。

承租人退出保障性租赁住房的，运营单位可给予最长不超过3个月的腾退搬迁期，搬迁期内租金按原合同约定的租金执行。搬迁期满仍未腾退的，租金按市场租金标准缴纳至腾退房屋。

第二十一条 承租人应根据合同约定缴纳押金，按时支付租金和房屋使用过程中发生的水、电、燃气、物业服务等费用。

第二十二条 运营单位应按照住房租赁资金监管的相关规定，落实租金押金等资金监管要求。

第二十三条 承租人不得转借、转租保障性租赁住房，不得改变房屋用途，不得破坏或擅自装修房屋等。违反上述规定的，运营单位可以解除租赁合同，并按照合同约定追究违约责任。

第二十四条 运营单位应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修、养护工作，确保保障性租赁住房和配套设施能正常使用。

第二十五条 运营单位（项目物业服务企业）应建立健全各项管理制度及应急预案，确保保障性租赁住房项目安全合法运营。落实消防安全责任制，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、安全出口、消防通道畅通，运营单位（项目物业服务企业）可联合区消防大队定期开展消防安全检查；落实保障性

租赁住房治安和人口管理要求。

第二十六条 在满足符合保障性租赁住房承租资格的申请人承租需求的前提下，运营单位可将尚未出租的房源面向社会公开招租，并与社会承租人签订租赁合同，合同期限为1年，租金为同地段、同品质租赁住房市场租金，由运营单位委托专业机构评估确定，报区住建局备案后实施，其他事项参照保障性租赁住房管理。面向社会公开招租的房源数原则上不超过单个保障性租赁住房项目尚未出租房源数的90%。

第五章 监督管理

第二十七条 保障性租赁住房项目在取得项目认定书后，纳入保障性租赁住房管理范围，享受保障性租赁住房相关支持政策。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

第二十八条 区住房与城乡建设局应当对保障性租赁住房租赁工作进行监督检查，建立投诉举报和反馈机制，并将投诉举报电话向社会公布。

第二十九条 区直相关部门应当按照区人民政府制定的巡查检查制度对保障性租赁住房工作开展巡查检查，重点查处运营单位房源申报、承租审核、租赁价格、合同备案、运营管理等方面的违规行为。对发现的问题，相关部门应按照职责及时责令整改、依法处置；情节严重的，可采取通报曝光、纳入失信联合惩戒、暂停享受保障性租赁住房优惠政策、责令退回财政奖补资金

等措施处理；涉嫌违法的，移送司法机关依法处理。

第六章 附则

第三十条 本办法由区住房和城乡建设局负责解释。

第三十一条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。

