



大冶市住房和城乡建设局文件

冶建文〔2023〕45号

关于印发《大冶市保障性租赁住房管理暂行办法》的通知

高新区管委会，临空经济区·还地桥镇，各乡镇人民政府，
各街道办事处，东风农场管理区，市政府有关部门：

《大冶市保障性租赁住房管理暂行办法》已经七届市人民政府第35次常务会审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

(此页无正文)



(联系人: 伍靖龙 联系电话: 13617140999)

大冶市住房和城乡建设局

大冶市住房和城乡建设局

大冶市住房和城乡建设局

大冶市住房和城乡建设局

大冶市保障性租赁住房管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为健全完善住房保障体系，规范发展保障性租赁住房，有效缓解新市民、青年人，特别是从事基本公共服务人员等群体的住房困难问题，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，以下简称《意见》）、湖北省《关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》（鄂建〔2022〕1号）和大冶市《关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题试点工作实施方案》精神，结合大冶实际，制定本暂行办法。

第二条 本办法所称的保障性租赁住房是指由国家提供政策支持、限定建设标准和租金水平，面向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配租的保障性住房。

第三条 大冶市城区范围内保障性租赁住房筹集（建设）和管理，适用本办法。

第四条 保障性租赁住房的筹集（建设）管理坚持市场运作、政府支持，企业经营、政府监督的原则。筹集（建设）主体对保障性租赁住房的筹集、租赁、运营和管理负责。

第五条 市住建部门是保障性租赁住房建设和租赁管理工作的主管部门，负责研究拟订政策措施、发展规划和年度计划，负责保障性租赁住房的项目认定、住房核查、租赁

备案、监督管理等相关工作。

市人社部门负责开展住房需求调查，进行申请人身份认定（学历查证、人才认定）、参保情况和就业登记情况等审查相关工作。

市资规、发改、财政、公安、市场监管、地方金融、城管、税务、公共资源交易等有关部门，按照各自职责协同做好保障性租赁住房相关工作。

高新区及各街道负责做好辖区企业员工住房需求统计和辖区申请人资格审查工作。

市城镇住房保障建设管理有限公司（以下简称城镇住房保障公司）受市政府委托，对我市保障性租赁住房进行筹集、经营和管理。

第二章 对象和保障标准

第六条 在大冶城区无房（即本人、配偶及未成年子女在大冶城区无房，且在三年内无房产交易记录），且符合以下任一条件者，均可申请配租保障性租赁住房：

（一）从事基本公共服务的企事业单位和机关工作人员中的住房困难家庭。包括教育、医疗、社区工作者、环卫、公交、供水、供电、供气、辅（协）警、协管以及其他从事基本公共服务、有稳定就业平台的住房困难人员。优先解决青年教师、医护工作者、环卫工人、公交司机等群体的住房困难。

（二）引进人才。我市重点产业链企业引进的高层次人才，2020年1月1日后来冶工作的硕博研究生和其他人才。

(三)“新大冶人”。包括来我市城区稳定就业(含灵活就业)或自主创业不满5年的非大冶城区户籍人员及符合有关政策规定的其他在冶就业创业的“新大冶人”。

(四)青年人(35岁以下)。来(回)冶求职的高校应届毕业生。

(五)国有企事业单位自有公房中D级危房改造安置户。

(六)已享受我市公共租赁住房且符合申报保障性租赁住房条件的,可申报保障性租赁住房,自申报获得保障性租赁住房配租资格后,原承租公共租赁住房必须无条件退出。

第七条 保障性租赁住房最大户型面积不超过140平方米(面积误差控制在3%以内)。

第八条 保障性租赁住房的租金标准按不高于同地段同品质的市场出租住房租金水平的70%评估确定。单套房屋租金自配租之日起,5年不变;5年后,每3年调整公布一次。产权单位或投资主体经评估确定的房屋租金,报市住建部门备案。

第九条 保障性租赁住房分为宿舍型和住宅型,综合考虑住宅使用功能与空间组合、居住人口及构成等要素,合理确定套型比例和结构,配备基本生活设施。

第三章 筹集(建设)管理

第十条 保障性租赁住房坚持供需匹配的原则,实行年度计划管理。各筹集(建设)主体应结合需求调查和项目准备情况,每年十月底前向市住建部门申报下一年度计划。申报计划应明确房源筹集方式及区域、项目名称、套(间)数、

套型比例、可保障人数、计划投资和项目进度等相关内容。经市住建部门会同发改、资规、人社等部门联合审核，报市政府同意后，列入下一年度筹集计划。

第十一条 保障性租赁住房应优先选址在交通便利、配套设施齐全、居住环境良好、租赁需求相对集中的区域建设，满足职住平衡的要求。

第十二条 房源筹集可采取收购、无偿配建、转换、新建、改建、改造等多种方式。包括：

（一）收购。可收购已办理商品房预（销）售许可的普通商品住房，也可以收购符合条件且手续齐备、债务清晰的商品住房在建工程项目；

（二）无偿配建。在普通商品房项目中按照《市人民政府办公室关于转发〈黄石市商品房项目配建保障性住房实施细则（修订稿）的通知〉》配建的房源可用作保障性租赁住房，配建面积参照本方案执行。

（三）转换。房地产开发企业符合条件的未售商品住房，可自愿纳入保障性租赁住房，允许先租后售；

（四）集中新建。利用出让方式取得住宅建设用地新建的（含企事业单位）保障性租赁住房，允许在土地出让时明确可先租后售；

（五）企事业单位自建。学校、医院和企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房，不改变用地性质，不补交土地出让金；

（六）产业园区配套用地建设。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；

(七)闲置房屋或存量房屋，在保证房屋安全的前提下，可改建、改造为保障性租赁住房。

通过第(一)至(四)种方式筹集的保障性租赁住房可先租后售；通过第(五)至(七)种方式筹集的保障性租赁住房只能用于租赁，不得上市销售或变相销售。

第十三条 保障性租赁住房执行项目认定书制度。由筹集(建设)主体申请，报市住建、资规、发改等部门联合审查，审查通过后，由市住建部门出具项目认定书(见附件)。

第十四条 在非居住存量用地新建和利用非住宅改建、改造的保障性租赁住房，拟用于保障性租赁住房的运营期不低于10年，且运营期不得超过经批准的土地使用年限和房屋设计使用年限。

第十五条 闲置存量住房和非居住存量房屋改建和改造，原则上应以整栋、整单元或整层为基本改造单位，不得改变原建筑主体或承重结构，改造规模不少于30套(间)，且项目总建筑面积不少于1000平方米。

利用非居住存量房屋改建应编制改造方案并通过专家技术性论证，满足安全使用和消防安全条件，且不得与生产、仓储、经营场所组合或贴临改建，不得利用三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑改建。

第十六条 建设主体应落实项目工程质量和安全责任，选择具备相应资质的设计、施工、监理等单位，按规定进行施工图设计和消防审查。

第四章 配租管理

第十七条 保障性租赁住房采取分类保障、分行业轮候配租。

(一) 根据房源性质，保障性租赁住房按照长期配租和先租后售，实行分类配租。

(二) 根据房源集中程度、套型面积，保障性租赁住房按照行业或者申请人住房困难程度实行配租。原则上，大户型房源优先满足多孩（二孩及以上）、三世同堂等住房困难家庭需求。

第十八条 保障性租赁住房既可以直接面向符合条件的承租人员出租，也可以面向用人单位整体出租，由用人单位统一安排符合条件的本单位员工入住。保障性租赁住房原则上实行“先到先租、随到随租”，不得挑客拒租。筹集（建设）主体要针对性开展招租活动，提高保障性租赁住房使用效率，减少空置率。

用人单位整体承租的，申请人（单位）应及时向运营单位报送入住人员信息及入住人员与用人单位的劳动合同，配合做好合同签订、入住人员条件审核、费用收缴、退租和入住人员管理等工作，不得将保障性租赁住房进行转租赚取差价。运营单位应将入住人员信息定期报住建部门备案。

第十九条 高新区、园区和学校、医院等企事业单位自行筹集的保障性租赁住房，优先出租给本单位、本园区、本系统、本区域符合条件的特定人群，仍有多余房源的，可以面向社会出租给符合条件的其他承租人或用人单位。筹集（建设）主体应按照本办法规定的面向社会出租的有关租金、

房源、租赁等要求执行。

第二十条 保障性租赁住房租赁实行申请、受理、审核、公示制度。

(一) 发布招租公告。筹集(建设)主体向市住建部门申请备案后,发布保障性租赁住房招租公告(面向社会出租)或招租通知(定向出租)。

(二) 申请。保障性租赁住房租赁实行个人申请、单位申报承诺制度。用人用工单位,收集个人住房需求,集中向筹集(建设)主体申报,并承诺对个人申报信息的真实性和完整性负责。个人申请信息应在单位公示,接受社会监督。

国有企事业单位自有公房中D级危房改造安置户向市住房保障部门申请。

(三) 受理。除D级危房改造安置户由市住房保障部门直接受理外,其他保障对象的申请由筹集(建设)主体直接受理。

(四) 身份核查。筹集(建设)主体登记受理后,集中报市人社部门认定身份。用人用工单位已出具证明,证实申请人身份符合条件的,可不再认定身份。

(五) 房产核查。市住房保障部门核查申请人在大冶城区的住房情况。

(六) 公示租赁。筹集(建设)主体对经市人社、住房保障部门审核的结果进行公示。公示五个工作日无异议后,与申请人签订《保障性租赁住房租赁合同》,办理租赁入住手续。租赁结果报市住建部门备案。

(七) 监督管理。市住建部门定期对租赁结果进行抽查。

抽查中不符合保障条件的，通知筹集（建设）主体予以清退。公示后无异议的，确认租赁资格。

第二十一条 申请租赁保障性租赁住房的，应提供以下资料：

- （一）大冶市保障性租赁住房租赁申请表；
- （二）入住人员身份证复印件（含配偶及未成年子女身份证）、学历证明、劳动（聘用）合同或近六个月的社会保障缴纳证明或其他能证明身份的材料；
- （三）单位证明材料；
- （四）个人承诺书。同意住房保障部门对其本人及配偶住房状况等情况进行核查，承诺提供的全部信息和材料真实有效；
- （五）其他需要提供的相关材料。含多孩家庭和三代同堂的相关说明。

单位集中申请的还需提供申请汇总表和申请单位营业执照（法人执照）。

属于国有企事业单位自有公房中D级危房改造安置户申请的，需提供D级危房鉴定报告和同意搬迁安置的承诺。

第五章 运营管理

第二十二条 保障性租赁住房的所有权人及其委托的运营单位要加强对房屋结构安全和消防安全的监管，确保居住安全。

第二十三条 保障性租赁住房建设主体和运营管理单位应规范出租经营，与承租人协商后签订保障性租赁住房租

赁合同，约定租金和物业费缴交、业主权利、租赁期限、合同解除与终止、违约责任等相关内容。

采取先租后售的保障性租赁住房，保障性租赁住房建设主体和运营管理机构应同时与承租人签订共有产权住房购房合同，约定共有产权住房初次配售时间、配售价格等事项。

在出让的住宅建设用地上收购、新建、配建的成套的保障性租赁住房承租人，在租满5年后，仍无其他住房的，可申请将所承租的保障性租赁住房转为共有产权住房，一次或分次（原则上不超过2次）买断全部产权。首次购买比例不得低于50%，5年内已交租金可计抵购房款（视同产权共有）。购房人在买断全部产权的情况下，可申请转为商品住房上市交易。

第二十四条 保障性租赁住房进行编码信息管理，实行一房一码。建设主体或运营管理机构应建立房源档案和承租人档案，规范资产管理和承租人管理。

第二十五条 非国有市场主体筹集的保障性租赁住房项目运营期限不应低于10年，运营期自项目投入运营起计算。运营期届满后，可继续作为保障性租赁住房出租，也可向市住建部门申请根据原筹集渠道分类申请退出。园区配套建设及企事业单位自建、盘活闲置住宅和非居住存量房屋的保障性租赁住房，可申请恢复原有用途或转为市场化租赁住房出租；因征收拆除、不可抗力灭失和其他原因，造成保障性租赁住房项目灭籍，可申请退出，并注销项目认定书；涉及整体转让的，须报市人民政府审核批准，转让后原保障性租赁住房性质不变，土地用途和土地取得方式不变。

第二十六条 保障性租赁住房运营期满 10 年，经申请批准退出的，涉及的各项补助资金不再收回。运营期不足 10 年，因征收拆除、不可抗力灭失等不可抗力影响，保障性租赁住房项目申请退出的，经批准后收回并注销项目认定书，视实际运营年限收回一定比例补助资金；由于产权单位自身原因，申请退出的，涉及的各项补助资金全额收回。

第二十七条 涉及政府资产的保障性租赁住房租金和租转售的出售收入实行收支两条线管理，列入下一年度保障性安居工程预算。

第六章 退出管理

第二十八条 除不可抗力外，符合保障性租赁住房承租条件的申请对象发生以下情况的，视同放弃租赁资格：

- (一) 未在规定的地点、时间参加选房的；
- (二) 参加选房但拒绝租赁已选定的住房；
- (三) 已选房但未在规定时间内签订租赁合同的；
- (四) 其他放弃资格的情形。

第二十九条 已经签订协议，接到入住通知后一个月内未办理入住手续，逾期未入住的，筹集（建设）主体可终止租赁合同。

违反《保障性租赁住房租赁合同》约定的，承租人应当按照合同约定退出承租房屋。

第三十条 个人在承租时自行装修的不给予补偿，配备的家俱家电等可移动物品应自行搬离，并恢复住房原状；因装修造成房屋损坏的，筹集（建设）主体（原产权单位）有

权向其要求赔偿。

第三十一条 承租人（含配偶、未成年子女）在承租期间，通过购买、继承、受赠等方式获得其他住房的，应及时报告筹集（建设）主体（原产权单位），退出所承租的房屋，自行承担由于搬离造成的费用和损失。筹集（建设）主体（原产权单位）应将退出房屋的承租人相关资料在3个工作日内报市住房保障部门备案。

第三十二条 承租人违反相关规定和租赁合同的约定，筹集（建设）主体（原产权单位）可依照合同的有关规定，提起诉讼。

第七章 支持政策

第三十三条 取得保障性租赁住房项目认定书的项目，可享受土地、金融、财税、民用水电气等政策支持。

第三十四条 鼓励银行业金融机构向保障性租赁住房持有主体提供长期优惠利率贷款、向非自有产权保障性住房租赁企业提供多样化金融支持和金融服务。支持相关商业银行制订相应政策或提供配套的金融产品，为个人先租后购提供资金支持。

第三十五条 保障性租赁住房承租人与购买商品住房的本地户籍居民享有同等的基本公共服务待遇。

第三十六条 承租人缴纳租金有困难的，每年可最高提取2万元住房公积金，用于支付租金。

第八章 监督管理

第三十七条 高新区、各街道和住建部门要落实监督责任，将保障性租赁住房统一纳入住房租赁服务监管信息平台监督。审计部门应将保障性租赁住房管理相关事项纳入审计监督范围。

第三十八条 住建部门要依托政务资源共享平台，加强与人社、发改、资规（不动产登记）等部门信息互联互通，提高审核时效和信息化服务水平。建立健全各主体诚信档案，推进信用体系建设，完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

第三十九条 保障性租赁住房未转为共有产权住房的，不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策，对提供虚假资料申请新建、改建，改变用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”等违规行为，相关职能部门应采取终止新建、改建行为，限期改正，取消奖补资格，纳入信用监管等措施；涉嫌违法犯罪的，移送司法机关处理。

第四十条 承租人采取虚报、瞒报等欺骗方式取得保障性租赁住房租赁资格，市住建部门可通知筹集（建设）主体解除租赁合同并收回承租的住房。在租赁期间累计欠租达6个月以上的，筹集单位可按租赁合同的约定，收回其承租的房屋，并向承租人追讨所欠租金。

第四十一条 承租人应当按照合同约定，合理使用保障性租赁住房，不得转借、转租，不得擅自改变房屋结构和房屋用途，未经同意不得擅自对房屋进行装修，不得用于从事其他经营活动。违反上述规定的，筹集（建设）主体可解除租赁合同。因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，承租

人应当负责维修或者赔偿。

第四十二条 房地产经纪机构及其经纪人员不得违规代理保障性租赁住房的出租业务。违反相关规定的，按《房地产经纪管理办法》的有关规定处理。

第九章 附则

第四十三条 本暂行办法自印发之日起施行。

本暂行办法实施前，已开工建设或已交付使用的租赁性住房，拟调整用作保障性租赁住房的，可参照本暂行办法同类项目申请保障性租赁住房项目认定，自通过认定之日起享受相关支持政策。

第四十四条 本暂行办法由市住房保障工作领导小组办公室负责解释。