

许昌市中心城区保障性租赁住房 管理办法（试行）

（征求意见稿）

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，解决新市民、青年人等群体的住房困难，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）、《河南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》（豫政办〔2022〕6号）、《许昌市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见（试行）》（许政办〔2023〕27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，多主体投资建设，面向符合条件的新市民、青年人、农业转移人口等住房困难群体，限定租赁用途、面积和租金标准的政策性住房。

第三条 市住房和城乡建设局是全市保障性租赁住房行政主管部门，负责牵头组织制定全市保障性租赁住房政策及相关配套措施，会同相关部门编制保障性租赁住房发展规划和年度建设计划，负责督促、指导全市保障性租赁住房相关工作。市住房保

障中心承担市本级保障性租赁住房房源发布、承租资格、配租方案、信息系统使用等全过程管理。

区住房城乡建设部门负责辖区内保障性租赁住房的建设筹集、质量监管、项目审核等工作。

第四条 在符合规划的前提下，企事业单位利用自有闲置土地、产业园区利用配套用地建设的保障性租赁住房，主要面向本单位、本园区符合条件的群体出租。

企事业单位或产业园区自行运营管理的保障性租赁住房项目，应向市住房和城乡建设局报备，其租金价格确定、准入、退出及运营应接受市住房保障中心的监督和指导。

第五条 许昌市中心城区范围：按照许昌市国土空间总体规划（2021-2035 年），核定区域为北至农大路-长葛市行政边界所构成的北边界，东至中原路，南至南外环路，西至 G311-西外环路-汉风路-灞陵路所构成的西边界。

中心城区范围内的保障性租赁住房的租赁、运营、监督和管理，适用本办法。

第二章 房源筹集

第六条 保障性租赁住房应当以小型、适用、满足基本居住需求为原则，水、电、气、暖、路、信等城市基础设施要配套齐全，满足基本生活需求。提供简约、环保的基本装修，具备入住

条件。新建的保障租赁住房应以建筑面积在 70 平方米以下小户型为主，占比不得低于项目住房建筑面积的 70%。

第七条 保障租赁住房主要利用企事业单位自有存量土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设。支持企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等各类主体按规定建设保障租赁住房。

第三章 准入政策

第八条 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，配租前市住房保障实施机构通过市住建部门官方网站发布配租公告，公告应明确房源情况、租金价格、房屋面积、物业服务、租赁流程等内容，采取常态化配租方式进行供应。

第十条 面向社会供应的保障租赁住房，按照“一网通办、一网通管”原则，通过“系统”实现申请、审核、配租、签约和退出全过程在线办理。

第十一条 保障租赁住房租赁对象应满足具备以下条件：

1. 申请人应当年满 18 周岁并具有完全民事行为能力；
2. 申请人不限户籍，须提供身份证、户口簿、婚姻证明；
3. 申请家庭为非保障性住房在保对象（货币化补贴对象除

外），且在城市中心城区内无不动产以及家庭人均住房在 20 平方米以下。

申请家庭范围：未婚为申请人本人，已婚含配偶、未成年子女。

第十二条 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在规定时间内办理入住手续的，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。

第十三条 取得低收入住房困难家庭公共租赁住房租赁补贴资格的家庭可以租住保障性租赁住房。原公租房租住对象合同期满，不再符合公租房保障条件但符合保障性租赁住房保障条件的，可申请继续租住公租房，其租住的公租房转变为保障性租赁住房，租金按保障性租赁住房标准执行。

中心城区公共租赁住房申请标准调整为：中心城区户籍，在中心城区无住房以及家庭人均住房在 15 平方米以下，经县（区）级民政部门认定家庭人均收入低于城市最低生活保障标准 3 倍的城镇低收入家庭，其中城镇低保无房家庭申请公租房应保尽保。

第十四条 市住房保障中心和产权单位（运营机构）对承租人的房屋使用情况进行动态管理，租赁合同期限内审核一次，对不再符合承租条件的予以退出。

第四章 租赁管理

第十五条 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,定期开展安全检查巡查。应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。

第十六条 产权单位(运营机构)与承租人签订的租赁合同,应明确双方主要权利和义务,承租人在承租期间须遵守房屋使用安全规定及租赁合同相关约定。

第十七条 保障性租赁住房租赁合同期限原则上不超过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。合同期满,符合条件的,可以续租。

第五章 租金管理

第十八条 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的90%确定,租金价格按照单套房屋建筑面积计算。

第十九条 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,并及时向社会公布,一般每3年调整一次,或者根据市场租金变化适时调整。

第六章 退出管理

第二十条 市住房保障中心对面向社会供应的承租人承租

资格进行动态管理；产权单位（运营机构）对定向供应的承租人承租资格和房屋使用情况进行动态管理，对不再符合承租条件的予以退出。

第二十一条 通过购买、获赠、继承等各种方式在中心城区拥有住房的，可给予 6 个月过渡期；过渡期后未退出保障性租赁住房的，不再享受保障性租赁住房租金优惠，按市场租赁住房租金标准收取租金。

第二十二条 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）无正当理由连续 3 个月拖欠租金拒不缴纳的；
- （三）转租、转借或擅自调换承租保障性租赁住房的；
- （四）擅自改变保障性租赁住房结构或房屋用途的；
- （五）在承租房屋内从事或存在违法违规活动的；
- （六）违反有关法律法规的其他情形。

第七章 监督管理

第二十三条 各级住建部门应加强指导、检查和督促保障性租赁住房房源使用安全管理工作。

保障性租赁住房由产权单位（运营机构）自行管理，并承担

维修养护费用。运营管理接受各级住建部门监督。

第二十四条 保障性租赁住房产权单位（运营机构）为房屋使用安全责任人，可以与承租人就房屋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。产权单位（运营机构）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正常使用。

产权单位（运营机构）应确保保障性租赁住房符合运营维护管理相关要求，建立完善各项突发事件应急预案及处置制度；落实安全责任，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，定期开展安全检查。

第二十五条 保障性租赁住房只租不售，运营期限内应全部用于对外租赁，不得变相销售。

第二十六条 因企业合并、重组、股权转让、破产清算或依据司法机关生效法律文书等涉及处置保障性租赁住房运营权转让的，按照有关法律法规规定办理。但尚在运营期限内的，受让人不得改变保障性租赁住房的用途，并应当继续用于租赁经营。

第二十七条 保障性租赁住房建设、管理中涉及的职能部门及其工作人员，在保障性租赁住房管理工作中不履行本办法规定的，利用职务上的便利收受他人财物或者徇私舞弊、不依法履行

监督管理职责的,责令其退还非法所得并给予相应行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附则

第二十八条 各县(市)可结合本辖区实际情况,参照本办法执行。

第二十九条 市住建部门根据上级政策和我市市场供需情况及时调整政策。

第三十条 本办法自印发之日起施行,有效期两年。