常德市保障性租赁住房运营管理办法
（征求意见稿）

**第一章 总则**

****第一条** 为规范保障性租赁住房的运营管理，按照《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）、《湖南省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（湘建保〔2022〕2号）、《常德市人民政府办公室关于印发常德市加快发展保障性租赁住房的实施方案》（常政办发〔2022〕17号）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。**

****第二条**  本办法适用于常德市行政区域内保障性租赁住房（以下简称保租房）房源管理、准入管理、配租管理、费用管理、后期管理、监督管理等工作。**

****第三条** 本办法所称保租房是指建设标准、租金水平等符合国家和省、市有关要求，面向符合条件的新市民、青年人等群体出租用于居住的房屋。**

****第四条** 保租房租赁管理遵循政府统筹、市场参与、规范管理和诚实守信的原则。**

****第五条** 市住房和城乡建设局是全市保租房管理行政主管部门，负责制定全市保租房相关政策，负责对全市保租房管理工作的指导和监督。**

**市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、市税务局、市住房公积金中心、市工业和信息化局、市纪委监委、市审计局等相关单位按照职责职能，协同做好保租房项目运营管理过程中的相关工作。**

**各区县（市）住房和城乡建设（住房保障）部门负责辖区内保租房筹集、准入、分配、退出管理工作，负责对在保人员信息进行核查及备案，负责保租房后续运营的监督管理工作。**

第二章 房源管理

****第六条** 保租房主要通过**产业园区配套用地、企事业单位自有闲置土地、新供应国有用地、集体经营性建设用地建设筹集，以及通过存量闲置房屋改造筹集。

**第七条** 保租房单套建筑面积原则上以不超过70平方米的小户型为主，应合理配套商业服务设施。对于人才公寓和已经开工或建成的保租房，可适当放宽面积标准。新建型项目，原则上应当独立成栋、可封闭管理、建筑面积不少于3000平方米或不少于50套（间）;改建型项目，原则上建筑面积不少于2000平方米或不少于50套（间）。乡镇保租房可适当缩减建设规模。

**第八条** 保租房建设应加强公共服务设施和基础设施配套，提供简约、环保的装饰装修，配置必要的生活设施，家电家具，具备拎包入住条件。

**第九条** 保租房管理所涉及的租赁增值税、房产税等，以及城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费、水电气价格，按规定落实优惠政策。

**第三章 准入管理**

****第十条** 区县（市）应建立健全常态化申请受理机制，做到随时申请，及时受理。申请保租房应符合以下条件：**

**（一）申请人年满十八周岁且具有完全民事行为能力；**

**（二）申请人及家庭成员在租住的保租房所在区、县（市）、乡（镇）无自有住房；**

**（三）在常德市行政区域内未享受其他方式住房保障。**

**新市民主要是指因本人创业就业、子女上学、投靠子女等原因来到城镇常住，未获得当地户籍或获得当地户籍不满三年的各类群体，包括但不限于进城务工人员、新就业大中专毕业生等。 的的青年人主要是指年龄18至45岁，在城镇稳定就业，不限户籍的各类群体，包括但不限于本地城镇家庭、外来务工人员、新就业人员、引进人才等。**

****第十一条** 申请保租房应当提交下列材料：**

**（一）填写完整的申请审核登记表；**

**（二）申请人及其配偶、父母、子女和其他家庭成员身份证件、户口登记簿，申请人婚姻状况材料；**

**（三）申请人及家庭成员住房状况材料；**

**（四）其他材料。**

****第十二条** 保租房申请按照以下程序审核：**

**（一）申请。申请人可通过政务中心窗口、保租房运营管理机构提出申请。**

**（二）审核。区县（市）住房保障部门或保租房运营管理机构应按照准入条件，在15个工作日内对申请人提交的申请材料进行审核，对符合条件的进行公示，公示期为7天。经公示无异议或异议不成立的，申请人取得承租资格。不符合条件的，应当在15个工作日内告知申请人。**

**第四章　配租管理**

****第十三条** 保租房租赁合同期限最长不超过3年。合同期满后，符合条件的可续租，但承租人应提前3个月向运营单位提出续租申请。**

**租赁合同期限内，承租人出现不再符合住房保障条件的情形，应当3个月内腾退所承租的住房。腾退期满承租人不腾退保租房，且确无其他住房需要继续居住的，必须提出书面申请并按照市场价格缴纳租金过渡。过渡期原则上不超过2年，过渡期满且承租人有自有住房却拒不腾退的，保租房所有权人或者其委托的运营管理机构可以依法向人民法院提起诉讼，强制承租人腾退保租房。**

****第十四条** 乡镇保租房重点保障乡镇教师，其次保障乡镇医护人员。多余房源可用于保障其他公职人员等在乡镇就业的新市民和青年人。乡镇保租房不得作为基层领导干部的周转用房。**

****第十五条** 企事业单位投资建设的保租房优先保障本单位务工人员，在开发区、园区建设的保租房优先保障开发区用工单位和园区就业人员。剩余房源由区、县（市）住房城乡建设（住房保障）部门纳入本地保租房房源统一管理，统筹配租给本地其他保障对象。**

**第十六条** 符合本地公租房保障条件人员中属于优抚对象、低收入家庭、伤病残退休军人、城镇残疾人家庭、消防救援人员、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭、计划生育特困家庭、多孩家庭等符合国家有关规定人员，在同等条件下，可优先分配。

****第十七条**** 住房保障管理机构应根据申报顺序、上班通勤距离、房型等情况分配保租房。新房源应采用按申报顺序自主选房或摇号的方式进行分配。

符合条件的申请人家庭只能承租一套保租房，具体配租原则如下：

（一）单身人员原则上配租单间或最小户型住房；

（二）二人及二人以下家庭原则配租一室一厅；

（三）符合下列条件之一的家庭配租二室一厅：

1、三人及三人以上家庭；

2、家庭关系为父女或母子且子女年满8周岁；

3、均未成家的兄妹二人同住；

4、合租方式申请租住的。

**第五章 费用管理**

****第十八条** 保租房租金标准应根据不同房源类型合理确定，但不得超过合同签订时最新发布的同地段、同类型、同品质租赁住房市场租金标准的80%。初次定价前，运营管理单位应委托专业估价机构对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估。政府投资的保租房由市发展改革部门会同市住房和城乡建设部门分类分档确定。**

**鼓励乡镇保租房产权人及有决定权的乡镇保租房运营管理单位降低租金标准，减轻承租人租金压力；其租金标准原则上每月每平方米不高于5元。**

****第十九条** 保租房租金按运营管理单位与承租人签订的租赁合同约定的方式交纳，运营管理单位不得向承租人变相收取中介费、服务费等其它费用。承租人应按时缴纳房屋租金和房屋使用过程中发生的物业管理费、水、电、气、网络、电视等费用。租赁家庭缴交的住房公积金可优先提取用于支付保租房租金。**

**第六章 后期管理**

****第二十条** 保租房项目的认定期限从获得保租房认定书的日期起开始计算，其中新建和改建的保租房项目的认定期限从工程竣工验收备案之日起开始计算。新建类保租房运营年限不低于10年，改建类保租房运营期限不低于5年，均不得超过经批准的土地使用年限。**

****第二十一条** 政府（管委会）投资建设的保租房，采取政府购买方式实施保租房运营管理和维修养护。**

**企事业单位等社会资本筹集的保租房由其所有权人或者其委托的运营单位自行管理，运营管理接受所在地住房城乡建设（住房保障）部门监督。保租房产权单位或运营单位应当做好保租房及其配套设施的维修、养护工作，确保保租房正常使用。**

****第二十二条** 区、县（市）住房城乡建设（住房保障）部门应当定期或不定期对承租家庭进行资格审核。应建立投诉举报和反馈机制，并将投诉举报电话向社会公布。**

****第二十三条** 承租人不得违规使用保租房。不得转借、转租、转卖或者擅自调换所承租的保租房；不得改变所承租保租房的用途；不得破坏或者擅自装修所承租保租房；不得在保租房内从事违法活动；不得无正当理由连续6个月以上闲置保租房，不得欠缴租金6个月以上。**

**承租人有上述违规使用行为之一的，直接认定为不再符合住房保障条件，应当退回保租房，并记入个人住房保障诚信档案，自退回保租房之日起五年内不得再次申请，承租人拒不退回保租房的，住房城乡建设（住房保障）部门应当责令其限期退回；逾期不退回的，保租房所有权人或者其委托的运营管理机构可以依法申请人民法院强制执行。**

****第二十四条** 产权人应遵守国家和省、市保租房相关规定，确保提供的房源符合保租房要求，承担因产权人原因导致的房屋质量和安全责任，配合运营单位开展住房租赁工作，按照法律法规和合同约定履行相关职责。不得将保租房违规上市销售、变相销售，不得以保租房为名违规经营、骗取优惠政策等。**

**第七章 监督管理**

****第二十五条**** 住房城乡建设（住房保障）部门应当定期对承租家庭进行资格审核。建立投诉举报和反馈机制，并将投诉举报电话向社会公布。

**第二十六条** 住房和城乡建设（住房保障）部门应当建立住房保障诚信制度，完善失信惩戒机制。对发生失信行为的个人，依法纳入失信黑名单并进行惩戒。对申请人隐瞒真实情况、提供虚假材料或者以其他不正当手段申请保租房的，不予受理；已承租保租房的，依法收回，5年内不得再次申请租赁保租房。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究其法律责任。

**第二十七条** 产权人或其委托的运营单位及其工作人员违法违规进行保租房建设运营，不履行治安、消防、安全、日常管理等职责，或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究相关人员责任；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

**第二十八条** 住房和城乡建设（住房保障）部门会同自然资源和规划、市场监管等部门加强项目后续监管。对提供虚假资料申请保租房、将保租房用于非保租房用途、分割转让或分割抵押、上市销售或变相销售、“以租代售”等违规行为及新增违建行为的，由相关部门依法依规查处。

**第二十九条** 房地产经纪机构及其从业人员不得提供保租房转租、分租服务，不得非法收集、提供、公开他人信息。未经行业主管部门同意，产权人或运营管理单位以外的其他单位或个人，不得在房地产经纪机构的门户网站、租赁交易平台、租赁交易APP、小程序等发布保租房租赁信息。发现上述行为，由行业主管部门依法依规追究相关单位和人员责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

**第八章 附 则**

****第三十条**** **本办法由常德市住房和城乡建设局负责解释。自2023年9月1日起实行。有效期为5年。**