**常德市江北城区保障性租赁住房运营管理细则（试行）**

第一章 总则

第一条 为深入实施人才强市战略，充分发挥保障性租赁住房在吸引集聚人才方面的作用，有效解决以新就业大中专毕业生、引进人才、进城务工人员为重点的新市民、青年人等群体的住房困难，吸引集聚青年群体来常留常创新创业，为“三高四新”战略实施和建设社会主义现代化新常德提供坚实的人才支撑，根据《常德市保障性租赁住房运营管理办法》（常建通〔2023〕42号）等规范性文件有关规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于市江北城区(含武陵区、柳叶湖旅游度假区，下同)保障性租赁住房(以下简称保租房)的准入、配租、运营、监督等运营管理工作。

第三条 本细则所称保租房是指政府给予政策支持，引导多主体投资建设运营，面向新市民、青年人等群体出租的保障性住房。

保租房承租人及其同住家属按照相关规定，与当地户籍人口享受同等就业、教育、医疗等基本公共服务。

1. 保租房运营管理遵循政府统筹、市场参与、规范管理和诚实守信的原则。
2. 市住房和城乡建设局为保租房行政主管部门。市住房保障服务中心负责市江北城区保租房运营管理的具体组织实施和监督管理工作。

第二章 准入

第六条 市江北城区保租房主要向符合条件的新市民、青年人等群体供应，保租房承租人的准入条件不设收入线。

新市民主要是指因本人创业就业、子女上学、投靠子女等原因来市江北城区常住，未获得当地户籍或获得当地户籍不满3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。

青年人主要是指年龄18周岁至45周岁，在市江北城区城镇稳定就业，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。引进人才按市委人才办有关规定认定。

第七条 申请人向市江北城区住房保障部门或运营管理机构申请保租房，应符合以下条件：

（一）申请人为年满18周岁，或年满16周岁以上以自己的劳动收入为主要生活来源，且具有完全民事行为能力的新市民、青年人；

（二）申请人及其家庭成员（含配偶、未成年子女，下同）在市江北城区无自有住房（含写字楼等商业用房或其他投资性房产，下同）；

（三）申请人及其家庭成员在常德市行政区域内未享受公租房、租赁补贴、人才住房等住房保障待遇；

（四）申请人可以以家庭或个人名义单独申请保租房，也可以与其他符合条件的申请人以合租方式共同申请保租房。

第八条 申请保租房应当提交下列材料：

（一）填写完整的保租房申请审核登记表；

（二）申请人及其家庭成员身份证件、户口簿，申请人婚姻状况材料；

（三）申请人及其家庭成员在市江北城区无自有住房的不动产登记资料查询材料；

（四）与现用人单位签订的劳动合同，在本市自主创业的营业执照，引进人才的常德人才绿卡；

（五）市江北城区住房保障部门或保租房运营管理机构要求依法提交的其他材料。

第九条 住房保障部门或保租房运营管理机构按照准入条件，在15个工作日内对申请人提交的申请材料完成审核，对符合条件的进行公示，公示期为7天；不符合条件的，在15个工作日内告知申请人。公示无异议或经核实异议不成立的，取得承租资格；经核实异议成立的，不取得承租资格并告知申请人。

1. 配租

第十条 市江北城区住房保障部门或运营管理机构根据保租房房源供应等情况适时制定配租方案，并组织实施。

第十一条 持常德人才绿卡的引进人才，由住房保障部门提供房源，直接配租。

第十二条 保租房租赁合同期限最长不超过3年，且租期届满之日不得超过保租房运营期限以及经批准的土地使用年限。租期届满后，承租人仍需继续享受住房保障的，应重新进行保租房承租资格审核，符合准入条件的可续租。

租赁合同应载明保租房的基本情况、租金标准、租金收取方式、租赁期限、使用管理、合同解除、违约责任以及双方权利义务等内容。

第十三条 住房保障部门或运营管理机构应根据申请顺序、上班通勤距离、家庭人口数量等情况分配保租房。新房源应采用按申请顺序自主选房或摇号的方式进行分配，自主选房的可根据经济承受能力选定适配房源。

第四章 运营

第十四条 市、区政府（管委会）委托地方国有平台公司等筹集的保租房，由市、区住房和城乡建设(住房保障)部门分配管理。市江北城区其他企事业单位等社会资本筹集的保租房，由其不动产权人或者其委托的运营管理机构自行运营管理，接受所在地的住房和城乡建设(住房保障)部门监督。保租房不动产权人或其委托的运营管理机构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。

社会资本筹集的保租房，在满足建设单位职工需求的情况下，多余房源可由当地的住房和城乡建设(住房保障)部门面向社会符合条件的新市民、青年人统一审核、配租。

第十五条 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、同品质住房市场租赁参考价的80%。

初次定价前，社会资本筹集的保租房的不动产权人或运营管理机构应委托有资质的估价机构对项目同地段同类型同品质住房市场租赁价格进行评估；市、区政府（管委会）投资或委托所属国有平台公司等筹集的保租房，由市住房和城乡建设部门会同市发展改革部门分类分档确定。

第十六条 保租房承租人有下列情形之一的，均认定为不再符合住房保障条件的情形，住房保障部门或运营管理机构有权解除租赁合同：

（一）离开市江北城区就业的；

（二）承租人死亡的；

（三）在市江北城区以购买、继承、赠与等方式拥有自有房屋的;

（四）无正当理由连续6个月以上闲置保租房的；

（五）欠缴租金6个月以上的；

（六）破坏、改动或者擅自装修保租房，拒不恢复原状的;

（七）转租、转让、转借、擅自调换保租房，或者改变保租房用途、利用保租房进行违法犯罪活动的；

（八）拒不配合相关部门、运营管理单位日常管理工作的；

（九）提交虚假信息资料，或者以欺骗等不正当手段承租保租房的；

（十）依据合同约定符合解除合同或其他应当退回保租房的情形。

具有前款第一项、第二项情形的承租人，应当在该情形发生后3个月内腾退所承租的保租房；腾退期满不腾退且同住家庭成员确无其他住房，需要继续租住的，应在腾退期满前一个月向保租房所有权人或者其委托的运营管理机构提出书面申请，并按照市场价格缴纳租金过渡，过渡期原则上不超过2年。

具有本条第一款第三项情形的承租人，应当在该情形发生后3个月内腾退所承租的保租房。

具有本条第一款第四至十项情形之一的承租人，除应当按住房保障部门或保租房运营管理机构出租人要求退回保租房以外，还应记入个人住房保障诚信档案，并自退回保租房之日起5年内不得再次申请承租保租房。

第五章 监督

第十七条 建立健全长效监督机制，加强对保租房申请、配租和运营管理的全过程监督，住房和城乡建设(住房保障)部门按年度对承租人进行承租资格复核，确保保租房运营管理过程公平、公正、公开，建立申请、配租、运营信息公开栏，开通投诉电话，及时协调处理相关投诉问题。

第十八条 保租房不动产权人或其委托的运营管理机构违法违规进行保租房建设、运营管理，不履行对保租房的消防、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。

第十九条 对于出具虚假证明的单位或个人，由住房和城乡建设(住房保障)部门或其他监管部门按照有关规定追究相关责任；涉嫌违法犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十条 本细则由常德市住房和城乡建设局负责解释。

第二十一条 本细则自发布之日起施行，有效期2年。