

仲恺高新区保障性租赁住房运营管理工作指引

第一条 为规范保障性租赁住房的运营管理，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）、《广东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》（粤府办〔2021〕39号）《惠州市人民政府办公室关于印发惠州市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（惠府办〔2022〕19号），结合我区实际，制定本指引。

第二条 本指引适用于仲恺高新区域内保障性租赁住房房源管理、配租管理、费用管理、后期管理、监督管理等工作。

第三条 本指引所称保障性租赁住房是指取得保障性租赁住房项目认定书，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 保障性租赁住房坚持政府主导、市场主体参与，统一运用惠州市保障性租赁住房管理服务平台（以下简称管理服务平台），按照市级统筹、属地主管的原则分级管理。

第五条 运营单位负责保障性租赁住房运营管理工作，

按照规定要求承担房源核查、房源发布、选房配租、签约备案、入住退出、日常巡查、隐患排查、使用监管等工作。

运营单位由产权人选择，企事业单位房屋可自行运营管理，也可与其他市场主体合作运营或委托其他市场主体进行运营管理；个人自有住房由产权人通过管理服务平台选择运营单位。

第六条 市住房城乡建设局负责保障性租赁住房的政策制定、目标任务下达、监督检查和行业指导，负责管理服务平台的建设维护。

仲恺高新区管委会城乡建设和综合执法局（以下简称区城乡建设和综合执法局）是本区内发展保障性租赁住房工作的责任主体，负责本区内房源筹集、房源管理、违规行为调查核实、信访回复，负责保障性租赁住房建设运营主体监管等工作。

第七条 建立保障性租赁住房房源库（以下简称房源库），纳入管理服务平台统一管理。入库应同时符合以下条件：

- 1.取得项目认定书；
- 2.取得竣工验收合格相关证明文件；
- 3.配套基本生活设施，达到基本入住条件。

第八条 运营单位对房源信息进行调查核实后，负责将房源信息统一录入管理服务平台，并提交区城乡建设和综合执法局审核。审核通过后，纳入房源库进行管理。

第九条 企事业单位的房屋，房源发布前应制定配租方案，并报区城乡建设和综合执法局审核。审核通过后，纳入房源库管理的房源，应通过管理服务平台统一对外发布。房源信息包括：房源地址、套型、户数、面积、实景图、配租方式、产权人、运营单位、收费事项及标准等。

第十条 保障性租赁住房房源的退出按照以下情形执行：

（一）自动退出的情形。保障性租赁住房项目认定期限届满且无续期意愿的，可以自动退出。

（二）申请退出的情形。保障性租赁住房项目运营期限未达到规定年限，建设运营主体因破产清算、征收拆迁等其他原因确需退出的，可以向区城乡建设和综合执法局提出注销项目申请，并申请房源退出。

（三）取消认定的情形。

1. 擅自改变建筑物功能用途的；
2. 非法改变土地用途的；
3. 提供虚假资料申请纳入保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途的；
4. 存在安全隐患拒不整改的；
5. 违规“以租代售”的；
6. 违反法律法规私搭乱建的。

第十一条 申请保障性租赁住房的租赁对象，为在惠州创业就业的新市民、青年人等群体，须同时符合以下条件：

- (一) 年满十八周岁且具有完全民事行为能力;
- (二) 在租住的保障性租赁住房所在本区无自有住房;
- (三) 在租住的保障性租赁住房所在本区未享受其他方式住房保障。

第十二条 申请人可以通过网上或现场两种方式申请保障性租赁住房资格,提交姓名、身份证号码等信息,通过管理服务平台自动比对审核配租资格。

保障性租赁住房既可以个人提出申请,也可以由用人单位提出申请。用人单位提出申请的,由运营单位审核并分配房源,用人单位安排本单位符合条件的职工入住,并由运营单位按照保障性租赁住房要求统一运营管理。

第十三条 保障性租赁住房配租分为定向和非定向两种配租方式。

(一) 定向配租

1.企事业单位利用自有土地和自有房屋建设保障性租赁住房的,可以采取定向配租方式优先面向本单位符合条件的职工进行租赁;本单位定向配租完成后,若有剩余房源可面向符合条件的其他申请对象出租。

2.因产业发展、招商引资、人才引进等工作需要,需采取定向配租方式的,按照房源需求单位提出申请、运营单位初审、区推进保障性租赁住房联席会议办公室审核备案的程序报批。

(二) 非定向配租

面向不特定的保障对象配租，符合条件的个人或用人单位通过管理服务平台自行选择房源租赁。

第十四条 采取非定向配租方式配租的，应按照公开、公平、公正的原则进行，可分为集中配租和常态化配租两种形式。其中个人自有住房按照常态化配租方式组织实施，运营单位、产权人与承租人达成租赁意向后即可办理签约备案和入住。

企事业单位的房屋，按照项目公告、意向登记、受理申请、选择房源、签约备案、办理入住的程序进行集中配租。集中配租结束后，剩余房源和后续腾退房源，运营单位按照先到先选、随到随选的原则实行常态化配租。

第十五条 每次租赁合同期限原则上不少于1年，最长不超过5年。合同期满后，符合条件的可续租，但承租人应提前1个月向运营单位提出续租申请。

租赁合同期限内，承租人出现不符合住房保障条件的情形，应当腾退所承租的房屋。腾退确有困难的，可给予不超过1年的腾退期，腾退期内租金按照市场租金标准执行。

第十六条 租赁合同订立后三十日内，租赁当事人应当到仲恺高新区房产管理中心办理房屋租赁登记备案。

第十七条 保障性租赁住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地段、同类型、同品质租赁住房市场租金标准的90%。

市场租金标准按照运营单位聘请有资质的第三方评估

机构市场评估价格执行。

鼓励产权人及有决定权的运营单位降低租金标准，减轻承租人租金压力。

第十八条 保障性租赁住房的租金价格调整以一个周期年为单位，且年租金涨幅不得超过 5%。

租赁期限超过 1 年的，从第二个周期年起按合同约定的租金标准执行，同时不能超过当期评估的市场租金标准的 90%。

第十九条 租金可以按月或按季度收缴，但不得一次性收缴超过 3 个月的租金。个人自有住房出租的，租赁双方应及时将租金缴纳凭证上传至管理服务平台。租赁押金不得超过 3 个月租金。租赁期限内，产权人或承租人需提前解除租赁合同的，租金、违约金按合同约定执行。

第二十条 其他收费标准如下：

（一）物业服务费。保障性租赁住房应本着经济适用的原则提供物业服务。独立的保障性租赁住房小区，应当在租赁合同中约定物业服务标准和收费标准，原则上不高于同时期、同区域、同类型、同品质市场租赁住房；与商品住房混建的小区或个人自有住房，物业服务标准和收费标准按照物业服务合同约定执行。

（二）水电气费。保障性租赁住房的水电气价格应严格执行居民标准，价格管理部门应会同水电气管理部门及时调整纳入保障性租赁住房管理房屋的水电气价格。

(三)停车费。保障性租赁住房应合理配备停车设施(含充电基础设施),满足承租人的停车需求,车位租金不高于同时期、同区域住宅小区车位市场租金。

(四)增值服务费。运营单位提供的餐饮、保洁等配套增值服务,可由承租人自愿选择,但不得强制要求或捆绑消费。

(五)运营服务费。产权人应按合同约定向运营单位缴纳运营服务费,运营服务费应低于行业平均标准,鼓励运营单位降低服务费标准。

除上述费用外,运营单位不得收取未经约定的其他费用。

第二十一条 保障性租赁住房承租人可按规定向公安机关申领居住证并享受相应权利。保障性租赁住房运营单位(产权人)可按规定享受税收优惠、财政、金融等支持政策。

第二十二条 产权人应遵守国家 and 省、市、区保障性租赁住房相关规定,确保提供的房源符合保障性租赁住房要求,承担因产权人原因导致的房屋质量和安全责任,配合运营单位开展房屋租赁工作,按照法律法规和合同约定履行相关职责。不得将保障性租赁住房违规上市销售、变相销售,不得以保障性租赁住房为名违规经营、骗取优惠政策等。

第二十三条 运营单位职责:

(一)按照规定要求做好运营管理服务工作,及时将房屋交付承租人;

(二)建立健全运营服务保障机制,负责保障性租赁住

房房源核查、房源发布、选房配租、签约备案、入住退出、日常巡查、隐患排查、使用监管等工作，确保保障性租赁住房的规范使用、正常使用；

（三）对承租人租赁行为进行宣传引导，开展消防、用电、燃气等安全隐患巡查，发现隐患及时报告相应主管部门，配合做好租金、水、电、气、物业管理等费用查验；

（四）不得改变保障性租赁住房的性质、用途；

（五）履行国家和省、市、区保障性租赁住房政策规定、委托协议及合同约定的其他职责。

第二十四条 承租人职责：

（一）配合运营单位开展房屋租赁工作；

（二）按照合同约定规范租住保障性租赁住房，所租赁房屋仅能用于居住，不得改变房屋用途、违法改建，不得将承租的房屋转租、转借、分租，如有违反的解除合同，自该租赁合同解除之日起五年以内不予受理其住房保障申请；

（三）遵守国家和省、市、区有关保障性租赁住房的规定，按照租赁合同约定合理使用房屋及设施设备，自觉维护公共安全、公共秩序及环境卫生，发现消防、燃气、治安等安全隐患及时报告，并按规定及合同约定由相应责任主体进行处理；

（四）按照合同约定及时缴纳租金及水、电、气、网络、物业管理费等费用。合同解除后，一周内搬离所承租房屋；

（五）不得在保障性租赁住房内从事违法活动；

(六) 履行国家和省、市、区保障性租赁住房政策规定和合同约定的其他职责。