

成都市人民政府办公厅关于印发成都市保障性租赁住房运营管理暂行办法的通知

各区（市）县政府（管委会），市政府有关部门，有关单位：
《成都市保障性租赁住房运营管理暂行办法》已经市政府同意，
现印发你们，请结合实际认真贯彻落实。

成都市人民政府办公厅

2022 年 12 月 13 日

成都市保障性租赁住房运营管理暂行办法

第一章 总则

第一条（目的依据）

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）、《成都市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》（成办发〔2021〕80号）等精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条（适用范围）

本办法适用于成都市行政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（保障性租赁住房释义）

本办法所称保障性租赁住房是指建设标准、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（房源范围）

（一）国有企业、事业单位、科研院所、大中专院校和其他市场主体等企事业单位筹集建设的房屋；

（二）个人自愿纳入保障性租赁住房管理的自有住房。

第五条（基本原则）

保障性租赁住房坚持政府主导、市场主体参与，统一运用成都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。

第六条（运营单位）

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。

第七条（职责分工）

市住建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。
市规划和自然资源局负责保障性租赁住房的规划审查、土地供应、不动产登记等工作。

市发改委、市经信局、市水务局负责督促水电气等部门，共同落实保障性租赁住房项目用水、用电、用气价格执行居民标准。
市国资委负责按照保障性租赁住房相关要求对市属国有企业进行监管。

市市场监管局负责保障性租赁住房运营单位的登记注册，依法查处涉及价格、广告等方面的违法行为。

市税务局负责落实税收优惠支持政策。

市金融监管局负责协调人行成都分行营管部、四川银保监局、四川证监局等单位，落实信贷等金融支持政策。

市教育局、市公安局、市卫健委、成都公积金中心等部门按照各自职责做好管理服务工作，依据相关政策为承租保障性租赁住房的新市民、青年人等群体提供基本公共服务支持。

各区（市）县政府（管委会）是本辖区内发展保障性租赁住房工作的责任主体，负责本辖区内房源筹集、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。

第二章 房源管理

第八条（入库条件）

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。

（一）企事业单位房屋入库应同时符合以下条件：

- 1.取得项目认定书；
- 2.取得土地等相关权属证明文件；
- 3.取得按照最小租赁单元测绘的测绘报告；

4.已按现状取得竣工验收合格相关证明文件并达到基本入住条件。

已按不动产单元完成不动产登记并达到基本入住条件的，房源入库时只需提供项目认定书、房屋权属证明材料。

（二）个人自有住房申请入库的，在符合安全要求的基础上，同时还须符合以下条件：

- 1.已取得权属证书；
- 2.无权属纠纷且无查封登记、限制信息；
- 3.具备基本入住条件；
- 4.已与运营单位签订运营服务协议。

第九条（入库程序）

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，并提交各区（市）县住房保障主管部门审核。审核通过后，纳入房源库进行管理。

第十条（房源发布）

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。

企事业单位的房屋，房源发布前还应制定配租方案，并报区（市）县住房保障主管部门审核。审核通过后，及时对外发布项

目登记公告。

第三章 配租管理

第十一条（租赁对象）

申请保障性租赁住房的租赁对象，为在成都创业就业的新市民、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区（市）县无自有住房；
- （三）在成都市未享受其他方式住房保障。

第十二条（申请方式）

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，审核通过的赋予“保障性租赁住房天府租赁码”。“保障性租赁住房天府租赁码”是申请人取得配租资格的凭证。

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（配租方式）

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、属地区（市）县住房保障主管部门审核、属地区（市）县保障性租赁住房领导小组审定的程序报批。

（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（配租流程）

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（合同期限）

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 2 年的腾退期，腾退期内租金按照市场租金标准执行。

第四章 费用管理

第十六条（租金标准）

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%。

市场租金标准按照市房屋租赁服务中心定期发布的《成都市租赁住房平均租金水平信息》执行。

符合我市人才安居政策并承租产业功能区配套住房的，按照原则上不低于市场租金的 25% 给予租金补贴，补贴标准由区（市）县政府（管委会）确定。

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。

第十七条（租金调整）

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，同时不能超过当期最新发布市场租金标准的 90%。

第十八条（租金收取）

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 1 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。

第十九条（其他费用标准）

（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。

第五章 后期管理

第二十条（支持政策）

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。

第二十一条（居住要求）

保障性租赁住房的居住人数和人均居住面积应符合国家和省、市有关规定要求。

第二十二条（信息共享）

市经信局、市公安局、市规划和自然资源局、市水务局等部门，按照各自职责，依法依规配合将户籍、居住证、不动产登记、

水电气等数据信息及时推送至智慧蓉城运行管理平台。市网络理政办负责做好管理服务平台与智慧蓉城运行管理平台数据共享支持。

第二十三条（产权人职责）

产权人应遵守国家和省、市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。

第二十四条（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。

第二十五条（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；

（三）遵守国家和省、市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，及时搬离所承租房屋；

（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、市保障性租赁住房政策规定和合同约定的其他职责。

第六章 监督管理

第二十六条（行业主管部门监管职责）

市住建局应加强对各区（市）县保障性租赁住房项目及房源入库、

房源信息发布、房源配租、租金管理、后期运营管理等工作的政策指导、行业监管和双随机抽查，不符合规定要求的，督促各区（市）县进行整改。市级相关部门应按照职责分工认真履行监管责任，发现不符合规定要求的，督促指导各区（市）县进行整改。在日常管理过程中，发现有不履行本办法规定或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，依法依规追究相关单位和相关人员责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

第二十七条〔区（市）县监管职责〕

各区（市）县应加强对产权人、运营单位和承租人的监督检查，对房源入库、房源信息发布、房源配租、租金管理、后期运营管理工作进行监管，发现违法违规行为的，依法依规进行处理。在日常管理过程中，发现有不履行本办法规定或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，依法依规追究相关单位和相关人员责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

第二十八条〔运营单位（产权人）违规处理〕

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障性租赁住房建设运营，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。

第二十九条（承租人违规处理）

承租人违反国家、省、市和本办法有关规定，采取隐报、瞒报或提供虚假材料等不正当手段，骗取保障性租赁住房，或者违规使用房屋。正在申请资格的，不予受理；已取得资格未配租保障性租赁住房的，不予配租；已承租保障性租赁住房的，收回所承租房屋，且运营单位（产权人）有权追缴优惠部分租金，自收回保障性租赁住房之日起5年内不得再次申请住房保障。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。

第三十条（经纪机构违规处理）

房地产经纪机构及其从业人员不得提供保障性租赁住房转租、分租业务，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、小程序等发布保障性租赁住房租赁信息。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。

第七章 附则

第三十一条（实施细则）

市住建局会同市级相关部门，针对不同类型房源的具体情况，可制定相应的实施细则。各区（市）县政府（管委会）可根据本

办法，结合属地实际，制定具体操作办法。

第三十二条（解释机关）

本办法由市住建局承担具体解释工作。

第三十三条（实施期限）

本办法自 2023 年 1 月 15 日起施行，有效期 2 年。