

# 聊城市人民政府办公室文件

聊政办发〔2022〕4号

---

## 聊城市人民政府办公室 关于印发聊城市发展保障性租赁住房 实施细则的通知

各县(市、区)人民政府,市属开发区管委会,市政府有关部门、直属机构:

《聊城市发展保障性租赁住房实施细则》已经市政府同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

聊城市人民政府办公室

2022年12月26日

(此件公开发布)

# 聊城市发展保障性租赁住房实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为有效缓解以新就业大学生、进城务工人员为重点的新市民、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)、《山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》(鲁政办发〔2021〕17号)精神,现结合我市实际,就做好保障性租赁住房(以下简称“保租房”)工作,制定本细则。

**第二条** 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,面向市城区无房的新市民、青年人出租的小户型、低租金的保障性住房。

在市城区(东昌府区、茌平区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、江北水城旅游度假区)开展保租房工作,适用本细则。

**第三条** 保租房工作坚持“实事求是、因城施策、量力而行”原则。充分尊重各类主体意见,注重摸底调查,加强市场分析研判,科学规划。

**第四条** 市人民政府、各区人民政府和市属开发区管委会是发展保租房的责任主体。

市、区两级住房和城乡建设部门负责牵头推动本行政区域内

发展保租房工作。

发展和改革、财政、人力资源和社会保障、自然资源和规划、市场监督管理、税务、消防救援、住房公积金等部门(单位)按照职责分工,做好发展保租房的相关工作。

**第五条** 市保障性安居工程工作领导小组负责全市发展保租房的规划制定、政策落实、机制建立、项目认定、监测评价等工作。

市保障性安居工程工作领导小组办公室负责日常工作,定期组织成员单位召开发展保租房专题会议,出具项目认定书。各区人民政府、市属开发区管委会结合本地实际,成立相应组织领导机构或指定部门牵头,建立工作推进机制,具体负责本行政区域内发展保租房工作。

**第六条** 以新就业大学生、进城务工人员为重点,统筹实物保障与租赁补贴方式,结合资源禀赋和需求,合理利用好相关土地支持政策,盘活存量资源,稳步发展保租房。

## 第二章 基础制度

**第七条** 保租房保障正常缴纳养老保险和住房公积金、在城区内无自有住房的新市民、青年人等群体,不设收入限制,对符合条件的新就业、从事基本公共服务的新市民优先实施保障。

**第八条** 保租房租金按照“租户可负担、企业可持续”原则,可委托有资质的第三方机构,依据享受的各类支持政策逐项目测算,

低于同地段同品质市场租赁住房租金,并向社会公示。保租房租金标准实行动态调整,调整周期不超过2年。企事业单位、各类园区建设运营保租房,用于向本单位(园区)职工出租的,租金优惠比例由建设或运营单位自行确定,在满足本区域和本单位职工住房需求的基础上,多余房源可面向其他符合保租房承租条件的群体供应。

**第九条** 保租房应坚持“保基本”原则,以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。

**第十条** 强化国土空间规划和权属管理,科学利用存量资源,选择适当土地供应方式,对纳入年度计划项目实行“一地一策”,落实相关土地支持政策。

**第十一条** 落实国家税费优惠政策。保租房项目免收城市基础设施配套费,符合规定条件的,落实相应增值税、房产税优惠政策。住房租赁企业有关税收优惠政策按照《财政部税务总局住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(2021年第24号)执行。

### 第三章 房源筹集建设

**第十二条** 保租房的筹集主体主要包括政府、村集体(农村集体经济组织)、企事业单位、工业园区企业、产业园区企业、房地产开发企业、住房租赁企业等。

**第十三条** 保租房利用国有建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、集体经营性建设用地建设,或利用非居住存量闲置房屋改建。市城区新建普通商品住房项目,根据国家、省下达的保租房任务,配建一定比例的保租房。土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的,不得建设保租房。

**第十四条** 保租房主要为成套小户型住宅或集体宿舍,保障对象通过领取保租房租赁补贴方式租住的市场房源,不认定为保租房。

**第十五条** 将保租房纳入工程质量安全监管,对质量结构安全、消防安全等进行重点监管,保租房建设应符合《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设使用标准的通知》(建办标〔2021〕19号)等有关要求,执行《住宅建筑规范》(GB 50368—2005)或《宿舍建筑设计规范》(JGJ36—2016)或《旅馆建筑设计规范》(JGJ62—2014)及相关标准,提供简约、环保的基本装修,具备入住条件。其中,新建保租房小区应参照新建住宅小区配套相应的商业、公共服务设施;改建、改造保租房小区,在符合规划的前提下,可酌情配套相应的商业、公共服务设施。

**第十六条** 非居住存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能进行鉴定,改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。运营管理单位要加强维护,落实消防安全责任制,完善应急预警及处置机制,定期开展消防安全检查。

**第十七条** 符合保租房条件的人才住房项目、乡村教师周转宿舍项目根据上级文件要求纳入保租房管理,享受国家和省级保租房的土地、财税、金融、价格等支持政策。

#### **第四章 项目申请认定**

**第十八条** 按照属地管理原则,保租房实施单位(保租房项目投资入、住房租赁企业或运营人)向项目所在区提出申请。区保租房组织领导机构或指定的牵头部门在听取项目实施单位意见的基础上,组织各有关部门(单位)开展联合审查,重点审查建设方式、项目规模、建设资金筹集、质量安全保证措施、运营管理模式、成本收益分析等内容。审查通过后出具联合审查认定意见,经区人民政府、市属开发区管委会同意,报市保障性安居工程工作领导小组。

**第十九条** 经市保障性安居工程工作领导小组研究,项目可行的,由市保障性安居工程工作领导小组办公室出具项目认定书,纳入保租房项目库并办理相关手续,符合条件的列入国家重大建设项目库。

保租房年度计划包括保租房拟新筹集数量和租赁补贴拟发放数量。由各县(市、区)、市属开发区住房和城乡建设部门会同发展和改革、财政、自然资源和规划等部门,根据需求科学确定下年度保租房计划,经本级人民政府、市属开发区管委会同意后,上报市

住房和城乡建设、发展和改革、财政、自然资源和规划等部门汇总形成全市年度计划,经市政府同意后,上报省有关部门,待国家、省计划下达后向社会公布。

**第二十条** 保租房运营期满或因特殊原因退出保租房序列的,保租房实施单位应提前发布退出公示公告,并依法依规完成解除承租对象租赁合同事宜,妥善安置租住人员。公示公告无异议的,向项目所在区保租房组织领导机构或指定的牵头部门提出退出申请,经所在区保租房组织领导机构或各有关部门(单位)审核,区人民政府、市属开发区管委会同意后,报市保障性安居工程工作领导小组研究,研究通过的,退出保租房项目库,收回项目认定书。落实联动机制,告知相关部门(企业单位),不再享受相关优惠政策。

## 第五章 人员认定

**第二十一条** 保租房申请人应当符合以下条件:十八周岁以上或十六周岁以上以自己的劳动收入为主要生活来源的未成年人;持有当地合法有效的居住证或当地城镇户籍;合法稳定就业,并依法正常缴纳养老保险和住房公积金;在当地无自有住房且未享受各类保障性住房政策或人才购房补贴、人才住房补贴(安家费)政策。

**第二十二条** 承租人通过购买、获赠、继承等各种方式在城区

拥有住房的,应当退出保租房保障,可给予 6 个月过渡期;在过渡期后未退出保租房的,不再享受保租房租金优惠,按市场租赁住房租金标准收取租金。承租人复核不符合保障条件、自愿退出或自然死亡的,退出所承租的保租房。

## 第六章 运营管理

**第二十三条** 保租房租金价格实行“一房一价”,经审核认定后的保租房价格信息表应在保租房经营场所显著位置公开悬挂,并通过网站等媒体向社会公示。

项目实施单位投入运营管理前 30 天,将保租房租金价格报市保障性安居工程工作领导小组审核。

严格落实住房租赁合同备案制度,实施住房租赁合同网上签约及登记备案。

**第二十四条** 保租房住房租赁合同期限一般为 2 年(且应在保租房运营单位的运营期限内),合同到期后承租人、居住使用人仍需继续享受保障的,应重新进行资格审核,符合条件的可续租。

## 第七章 监督管理

**第二十五条** 市、区两级住房和城乡建设部门应加强指导、检查和督促保租房房源使用安全管理工作。

保租房房屋所有权人是房屋使用安全责任人。政府财政投

资、产权归政府(含授权委托有关单位代为持有产权的)所有的保租房,其经营管理单位是房屋使用安全责任人。房屋承租人应当按照法律、法规、规章的规定以及合同约定合理使用房屋。

保租房实施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。运营单位应确保保租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警及处置制度,落实消防安全责任制,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,定期开展消防安全检查。

## 第八章 法律责任

**第二十六条** 保租房坚持“谁投资,谁所有,谁受益”原则,只租不售。新建保租房产权应整体确权,由不动产登记部门在房屋所有权证上注明“保障性租赁住房,不得分割、销售、转让”字样及用地性质,不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记。

**第二十七条** 运营期限内应全部用于对外租赁,不得以一次性收取租赁期限内全部租金或超长期限合同等形式以租代售、变相销售。

**第二十八条** 保租房实施单位运营保租房期限未满,无正当理由(或未按规定审核备案)退出或终止租赁合同的,取消其相关优惠政策,并退回所获得的保租房补助资金,发展和改革、住房和城乡建设、自然资源和规划等行业主管部门对此类行为依法进行

处理。相关项目合同期限未满期间,不允许办理改建等手续。

**第二十九条** 因保租房实施单位合并、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租房运营权转让的,按照有关法律法规规定办理。尚在运营期限内的,受让人不得改变保租房的用途,应当继续用于租赁经营。

**第三十条** 保租房承租人不得转租、出借保租房,不得改变保租房用途,不得在保租房内从事违法违规活动,违反上述规定的,保租房实施单位有权解除租赁合同,并按照合同约定追究承租人的违约责任。

**第三十一条** 对提供虚假资料申请改建、改造,且将改建、改造后的保租房用于非保租房用途、分割转让或分割抵押、以租代售等违规行为,相关职能部门应依法采取限期改正、依法纳入信用监管等措施;有新增违建行为及其他涉嫌违法违规行为的,按有关规定处理,由相关职能部门依法查处;涉嫌违法犯罪的,移送司法机关处理。

**第三十二条** 对于出具虚假证明的单位或个人,由区住房和城乡建设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。

**第三十三条** 有关行政管理部门、保租房实施单位的工作人员违反本细则规定,玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害申请人、承租人合法权益的,由其所在单位或者上级主管部门给予处分,涉嫌违法犯罪的,依法追究其刑事责任。

## 第九章 附 则

**第三十四条** 本细则自 2023 年 2 月 1 日起施行,有效期至 2028 年 1 月 31 日。其他县(市),参照本细则实施。

本细则在执行过程中,如遇上级政府、部门出台新政策,按新政策执行。

---

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委机关，市中级人民法院，市检察院，聊城军分区。

---

聊城市人民政府办公室

2022年12月26日印发

---