

绥化市保障性租赁住房管理实施细则

绥政发〔2025〕3号

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《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）、《关于规范发展保障性租赁住房的实施意见》（黑住房组〔2022〕1号）、《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）、《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号），加快完善保障性租赁住房保障体系，有效解决新市民、青年人以及城市引进人才等群体住房困难问题，推动新形势下房地产“保障+市场”住房结构模式，结合实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于绥化市城区（北林区、绥化经开区）行政区域内保障性租赁住房房源管理、配租管理、运营管理、监督管理等工作。

第三条 本细则所称保障性租赁住房指由政府提供政策支持，多主体投资，限定面积标准、租金价格，面向住房困难的新市民、青年人、城市引进人才等群体出租的具有保障性住房。

本细则所称保障性租赁住房运营管理机构（以下简称运营管理机构）指通过产权人委托运营或产权单位自主运营等方式运营管理保障性租赁住房机构。

第四条 绥化市保障性住房工作专班统筹推进全市保障性租赁住房工作，负责制定相关政策，拟定保障性租赁住房规划和建设筹集计划，统筹指导监督开展保障性租赁住房建设筹集、分配、运营、管理。专班各成员单位按照各自工作职责做好保障性租赁住房相关工作。

第二章 建设管理

第五条 市住建局根据城区经济发展水平、保障性租赁住房需求等因素，科学确定年度建设筹集计划，经市保障性租赁住房工作专班审议通过后向社会公布。

第六条 保障性租赁住房筹集要充分考虑保障对象就业、出行等需要，结合国土空间规划，按照职住平衡原则，在交通便利、市政和公共服务配套设施齐全的城市中心地段和产业园区等建设筹集房源。

第七条 保障性租赁住房可采取利用闲置或低效利用的存量房屋改建（改造）、利用企事业单位依法取得使用权的存量或闲置土地建设、划拨国有建设用地建设、农村集体经营性建设用地建设、产业园区配套建设、收购已建成未售存量商品房纳入管理等方式建设筹集。

（一）利用闲置或低效利用的存量房屋改建（改造）。支持政府机关及企事业单位将闲置办公、住房、科研教育等合法存量房屋，工业、房地产开发和其他社会组织将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆、厂房、仓储等合法存量房屋，在符合规划、权属不变、满足安全要求前提下，按程序报批后，改建（改造）为保障性租赁住房，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

（二）利用企事业单位依法取得使用权的存量或闲置土地建设。支持企事业单位利用依法取得使用权的存量或闲置土地，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿前提下，允许建设保障性租赁住房，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

（三）适当利用划拨国有建设用地集中新建。按照职住平衡、应保尽保原则，根据市场租住需求，适当利用划拨国有建设用地集中新建保障性租赁住房。

（四）利用农村集体经营性建设用地建设。支持城中村、产业园区、交通枢纽区周边的农村集体经济组织利用集体经营性建设用地，在符合规划，尊重农民集体意愿基础上，通过自建或联营、入股等方式建设和运营保障性租赁住房。

（五）产业园区配套建设。产业园区将工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比

例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

（六）收购已建成未售存量房。按照以需定购原则，选择地方国企做为收购主体，企业及其所属集团不得为政府融资平台。收购已建成未售存量商品房用作保障性租赁住房，应满足“一现、两防、三合适”基本条件，手续齐备、产权清晰、风险可控、已取得竣工验收备案手续、具备办理不动产权。具体参照建保〔2024〕44号等文件执行。

第八条 保障性租赁住房项目应符合以下标准：

（一）规模标准。保障性租赁住房应综合考虑住宅使用功能、居住人口等因素，合理确定套型结构，以单套建筑面积不超过70 m²小户型为主，原则单套建筑面积不超过100 m²，改建（改造）保障性租赁住房应结合原有住房结构和条件，适当放宽面积限制，最大限度满足居住需求。

（二）建设标准。保障性租赁住房按适用对象和使用功能分为宿舍型、住宅型两类，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适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）有关规定。

（三）室内装修。保障性租赁住房应全装修成品交房，可根据市场需求，配置必要的电器、家具等设施设备。

第九条 保障性租赁住房项目可申请中央补助资金，各年度补助资金由市住建局会同市发改委、市财政局共同对上申请。中央补助资金下达后，按不同筹集方式分类拨付使用。

第十条 纳入年度筹集计划的保障性租赁住房项目，免收城市基础设施配套费，相关税费按照《财政部、税务总局、住房和城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（2023年第70号）执行，用水、用电、用气、供暖和物业费价格按照居民标准执行。

第十一条 对保障性租赁住房的建设运营，按照合法合规、风险可控、公平竞争、商业可持续原则，可提供信贷支持，鼓励银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体和运营企业提供中长期贷款。

第十二条 银行业金融机构要加大对保障性住房支持力度，按照依法合规、风险可控、公平竞争、商业可持续原则，提供金融产品和金融服务，用于保障性住房建设运营。同时，向改建、改造存量房屋形成非自有产权配租型保障性住房的住房租赁企业提供贷款。银行业金融机构向持有《保障性住房项目认定书》的保障性住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

第十三条 支持银行业金融机构依法依规发行金融债券，募集资金用于配租型保障性住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类

债券，用于配租型保障性住房建设运营。企业持有运营的配租型保障性住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性住房建设。支持符合条件的保障性住房建设运营企业在银行间市场发债融资，支持符合条件的保障性住房项目申报基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点。具体参照银发〔2024〕2号、黑住房组〔2022〕1号等文件执行。

第十四条 保障性租赁住房项目应严格执行工程建设标准规范，遵守工程质量技术要点，规范招投标行为，实行施工过程价款结算，加强合同履约管理。明确参建各方主体责任，加强项目监督检查，确保建设工程质量。全面推行绿色建筑，因地制宜推广超低能耗建筑，大力推广智能化、绿色建材技术和家居应用。

第十五条 保障性租赁住房建成后，可由产权单位自主运营管理，也可委托第三方运营管理机构运营管理。

第三章 申请和退出管理

第十六条 保障性租赁住房主要面向新市民、青年人、城市引进人才等群体供应。新市民指因本人创业就业、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；青年人指18-35周岁；城市引

进人才指经市委组织部人才工作中心认定的群体。申请人及共同申请人须年满 18 周岁，并具备完全民事行为能力，可以申请保障性租赁住房。申请人及家庭成员须在城区范围内无自有住房、未享受购买公租房等其他形式保障性住房政策，方可申请保障性租赁住房。

第十七条 申请人需提交以下材料：

基础材料包括：（一）保障性租赁住房申请表；（二）诚信承诺书；（三）申请人身份证、户口簿；（四）申请人婚姻状况证明。其中：

1. 新市民群体应提交以下申请材料：

（1）已落户城区不满三年需提交户口簿；

（2）未落户城区需提交居住证；

（3）与用人单位签订劳动（聘用）合同或缴纳养老保险证明（6个月以上）。

2. 青年人群体应提交以下申请材料：

与用人单位签订劳动（聘用）合同或缴纳养老保险证明（6个月以上）。

3. 引进人才群体应提交以下申请材料：

市委组织部人才工作中心人才证明。

4. 农业转移人口群体应提交以下申请材料：

与用人单位签订劳动（聘用）合同或缴纳养老保险证明（6个月以上）。

5. 其他特殊群体应提交以下申请材料：

现役军人家属家庭、三孩家庭、享受国家定期抚恤补助及其他优抚对象、伤病残退伍军人、消防救援人员、获得全国英模称号及省部级以上劳模家庭需提交有关部门证明。

第十八条 保障性租赁住房准入具体程序：

（一）申请。申请人根据自身实际情况选择向户籍地或现居住地街道办事处提出申请，街道办事处对申请人资格进行初审、公示。

（二）审核。申请人所在街道办事处将初审合格的有关材料报北林区建设局，对申请数据进行提取汇总。北林区建设局会同有关部门开展联审工作，对申请人的自有产权住房等申报材料信息数据在 10 个工作日内完成联合审核。

（三）分配。遵循公正、公平、公开原则，以摇号方式确定申请人选择房源、房号顺序，并将取得保障性租赁住房房源房号名单推送保障性租赁住房项目开发单位或运营管理单位。

（四）合同签订。申请人与运营管理机构签订《绥化市保障性租赁住房租赁合同》（一式 4 份），合同期限 1 年。承租人应当在租赁期满前 30 日内，向运营管理机构提出续租或退租书面申请，经复核符合条件的申请人可继续承租，不符合条件的需办理退租手续。合同期内承租人住房条件发生变化不符合保障条件的，租赁合同期满后退出。租赁保证金由运营管理机构确定。

(五) 备案。运营管理机构应及时将签订的《绥化市保障性租赁住房租赁合同》原件，按“一房一档”整理纸质档案及电子档案，定期向北林区建设局备案。

第十九条 已通过摇号方式取得房源、房号，未能在本轮申请到保障性租赁住房的申请人，按顺序排号纳入保障性租赁住房轮候库，待下轮保障性租赁住房配租中依序直接进入选租房源，无需再次进行摇号。如有申请人放弃已申请到保障性租赁住房房源、房号的，按申请人轮候库依序递补。

第二十条 承租人原则上不得对租住的保障性租赁住房进行二次装修。确需装修的，需征得运营管理机构书面同意，并在退租时恢复房屋原状。

第二十一条 保障性租赁住房应当用于自住。承租人应按照合同约定合理使用保障性租赁住房，不得转借、转租、无故闲置，不得擅自改变房屋结构和房屋用途，不得用于从事其他经营及违法活动。

第二十二条 有下列情形之一的，运营管理机构报北林区建设局备案后，可解除保障性住房租赁合同，承租人应当退回或腾退保障性租赁住房：

- (一) 承租人住房情况发生变化且合同期满的；
- (二) 合同期满，未重新签订续租合同的；
- (三) 转租、转借承租的保障性租赁住房的；
- (四) 擅自改变承租的保障性租赁住房用途的；

- (五) 在保障性租赁住房内从事违法活动的；
- (六) 以欺骗等不正当手段承租保障性租赁住房的；
- (七) 无正当理由连续 6 个月以上空置的；
- (八) 违反合同其他约定的。

第二十三条 承租人退出保障性租赁住房时，应当结清合同约定应由承租人承担的水电费、燃气使用费、通信宽带费、有线电视收视维护费等费用。

第二十四条 承租人应当退回或腾退保障性租赁住房但拒不退回或腾退的，运营管理机构通过法律途径解决。

第四章 租金定价及管理

第二十五条 保障性租赁住房租金由相关投资主体或受其委托的运营管理机构负责收取。

第二十六条 保障性租赁住房租金，按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90% 确定。由运营管理机构每年委托有房地产价格评估资质的第三方专业机构进行评估，出具保障性租赁住房指导租金评估报告和保障性租赁住房租金标准（一房一价），报北林区建设局备案后执行。

第五章 运营管理

第二十七条 按照谁投资、谁所有原则，新建保障性租赁住房应当办理不动产登记，并在不动产登记证上加注“保

障性租赁住房，禁止上市交易”字样。改建（改造）、收购的保障租赁住房应当在原有的不动产登记证书上添加“保障性租赁住房”字样，并注明运营年限。

第二十八条 利用存量房屋改建（改造）的保障租赁住房，运营期限 10 年，期满前 3 个月内应提出书面申请，经市保障性租赁住房工作专班审批同意后，继续运营或退出保障性租赁住房管理。收购的未售存量商品房用于保障性租赁住房，运营期限 30 年，期满前 3 个月内应提出书面申请，经市保障性租赁住房工作专班审批同意后，继续运营或退出保障性租赁住房管理。

第二十九条 保障性租赁住房运营期间，不得上市销售或变相销售。产权单位确需转让房屋产权的，由产权单位提出申请，经市保障性租赁住房工作领导小组审核同意后可整体转让，转让后不得改变用途，继续按照保障性租赁住房管理。

第三十条 保障性租赁住房运营管理机构应当遵守法律法规规定，遵守各项政策规定，执行行业服务标准，为承租人提供安全、舒适、卫生的居住环境，承担以下职责：

（一）依法办理市场主体登记等备案手续；

（二）在出租管理范围内设置专责服务人员、建立相应的管理服务制度，做好保障性租赁住房供应分配、合同签订及运营管理等工作；

（三）建立管理台账和房源、人员、设备档案，在租赁关

系成立或者租赁关系变更之日起 30 日内办理房屋租赁登记备案，落实安全管理职责。定期更新租金、承租人等出租运营信息，接受相关指导和检查；

（四）有关法律法规、规章规定的其他职责。

第三十一条 运营管理机构应建立保障性租赁住房房源、承租人和设施设备台账，建立保障性租赁住房工作档案，做好运营管理过程中档案资料收集、整理及归档，确保档案完整、安全。档案主要包含以下内容：

（一）楼幢、房号、面积、结构形式等相关信息的保障性租赁住房房源台账，做到“一房一档”；

（二）承租人信息台账，及时更新入住时间、退出时间等相关信息，做到“一户一档”。

第三十二条 运营管理机构应配合项目所在地街道、社区做好社会综合治理；开展日常安全检查、专项安全检查，加强安全隐患排查治理；建立健全各项安全管理制度，完善应急预案，配备配足应急物资，加强应急队伍和人员建设，开展应急演练和评估，提升安全管理水平。

第三十三条 运营管理机构应在办公服务场所和门户网站设置公示栏，公开保障性租赁住房相关政策、配租流程、租金标准、服务事项、维修受理、投诉电话及需要公开的其他内容。

第三十四条 运营管理机构变更或注销时，应在变更或

注销 3 个月前完成档案资料移交工作，接收方应当接续履行档案管理责任。

第三十五条 运营管理机构或其委托的物业公司，为保障性租赁住房及承租人提供物业服务，鼓励运营管理机构向承租人提供就餐、养老、家政、收发快递、代购跑腿、接送站、接送孩子等特约提质有偿服务，承租人和运营管理机构应事先约定服务内容及收费标准。

第三十六条 保障性租赁住房内原有的家具家电、厨卫洁具和供排水、供暖、燃气、强弱电等设施设备，因质量、非承租人原因出现损坏或超过使用寿命的，应由运营管理机构负责维修维护。因承租人使用出现损坏情况的，由承租人负责维修。

第六章 监督管理

第三十七条 保障性租赁住房实行动态管理制度，北林区建设局应当定期对承租家庭进行资格审核。北林区建设局要建立投诉举报和反馈机制，并将投诉举报电话向社会公布。

第三十八条 申请人弄虚作假、提供虚假材料或采取不正当手段申请保障性租赁住房的，依法驳回申请，且自驳回申请之日起 2 年内不予受理其他保障性住房申请。

第三十九条 保障性租赁住房管理工作中运营管理机构和其他有关部门工作人员，在保障性租赁住房建设、运营、管

理及审核工作中，存在玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依纪依法追责问责；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第七章 附 则

第四十条 本细则自发布之日起施行。

