

# 湛江市人民政府

湛府函〔2024〕47号

## 湛江市人民政府关于印发湛江市市区 保障性租赁住房管理办法的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

为规范保障性租赁住房管理，完善住房保障体系，有效解决新市民、青年人等群体住房困难问题，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）等规定，现将《湛江市市区保障性租赁住房管理办法》印发给你们，请结合实际认真组织贯彻落实。实施过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

湛江市人民政府

2024年4月23日

# 湛江市市区保障性租赁住房管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范保障性租赁住房管理，完善住房保障体系，有效解决新市民、青年人等群体住房困难问题，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）和《湛江市人民政府办公室关于加快发展保障租赁住房的实施意见》（湛府办〔2022〕33号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的保障性租赁住房，是指为缓解新市民、青年人等群体的阶段性住房困难问题，由政府提供行政支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体建设运营，面向符合条件的群体，提供限定户型面积、租赁用途和租金标准的住房。

**第三条** 本办法适用我市市区保障性租赁住房的准入退出、租赁运营、监督管理。

**第四条** 市政府对全市发展保障性租赁住房负总体责任，发挥湛江市保障性租赁住房工作领导小组作用，统筹全市保障性租赁住房发展工作。

各区政府（管委会）对本辖区发展保障性租赁住房负主体责任。组织本地区保障性租赁住房的筹集供应、准入退出、租赁运营和监督管理等，健全完善统筹协调推进机制，增加保障性租赁

住房供给。

## 第二章 资格申请

按照住房筹建方式不同,分为政府组织配租的保障性租赁住房和社会组织配租的保障性租赁住房。

**第五条** 申请政府组织配租保障性租赁住房的,应符合以下条件:

(一)申请人在我市市区就业创业并在我市市区连续缴存社会保险(养老保险或医疗保险)或缴纳个人所得税达6个月或以上。

(二)已婚申请人及其配偶、未成年子女在市区范围内无自有产权住房。未婚申请人及其父母在市区范围内无自有产权住房。

(三)申请人及其上述家庭成员当前未正在享受我市市区住房保障优惠政策。

申请人及其上述家庭成员已申领住房货币补贴的,自签订保障性租赁住房租赁合同次月起暂停申领,待退出房屋租赁后再衔接发放。申请人及其上述家庭成员已租住公共租赁住房、人才公寓、单位周转房、政府直管公房等的,自签订保障性租赁住房租赁合同次月起退出原租住的公有住房。申请人及其上述家庭成员已申领公共租赁住房租赁补贴的,自签订保障性租赁住房租赁合同次月起停止发放该项补贴。

**第六条** 申请社会组织配租保障性租赁住房的，应符合以下条件：

（一）申请人在我市就业创业并在我市缴存社会保险（养老保险或医疗保险）或缴纳个人所得税。

（二）申请人及其配偶、未成年子女在市区范围内无自有产权住房。

（三）申请人及其配偶当前未正在享受我市市区住房保障优惠政策。

**第七条** 申请在产业园、教育医疗基地等配建的定向分配保障性租赁住房的，申请人准入条件不受“申请人及其配偶在市区范围内无自有产权住房”限制。

**第八条** 一个家庭或单身人士能申请一套保障性租赁住房。保障性租赁住房按照“就高从优不重复”的原则配租。申请人及其家庭成员在我市首次拥有住房（商务公寓）且房屋交付使用未超过 12 个月（以购房合同签订的房屋交付使用时间为准）的，视为“无自有产权住房”。

**第九条** 申请人应提供以下材料查验：

（一）保障性租赁住房申请表。

（二）申请人有效身份证。

（三）申请人有效居民户口簿。

（四）申请人缴交社会保险或缴纳个人所得税的证明。

（五）市不动产登记中心出具的关于申请人及其家庭成员的

《不动产登记信息查询结果》。

以上材料中，审核部门能通过大数据手段获取的，申请人无需重复提交。

### 第三章 租赁管理

**第十条** 申请政府组织配租的保障租赁住房，申请人向项目所在辖区住房保障部门提出申请，当地住房保障部门对通过审核的申请人信息公示5个工作日。公示期满且无异议的，由项目出租单位组织配租。

**第十一条** 政府组织配租的保障租赁住房按照下列程序配租：

（一）出租单位在政府网站或者信息平台发布保障租赁住房配租通告；

（二）申请人按照配租通告的要求，提交认租申请，并签署诚信申报承诺书；

（三）主管部门按照配租通告确定的规则组织资格审核；

（四）审核结果由主管部门在政府网站或者信息平台公示5个工作日，公示期满无异议或异议不成立的，确定合格申请人名单；

（五）主管部门按照配租通告确定的规则确定选房排序并组织选房；

（六）选定住房后，申请人应当在规定时间内办理租赁手续，

与产权单位或者运营管理单位签订租赁合同。申请人选房排序到位但未选定住房，或者虽选定住房但未在规定时间内签订合同，均视为放弃申请资格。申请人放弃申请资格或者签订合同后无正当理由提前解除合同的，住房保障部门将在本年度内不再通知申请人参与选房。

**第十二条** 申请社会组织配租的保障性租赁住房，申请人向出租单位提出申请，出租单位按配租方案开展配租工作。配租方案由出租单位报项目所在辖区住房保障部门备案，辖区住房保障部门对配租方案提出修改建议的，出租单位应修改完善后再组织配租。住房保障部门对承租人员信息进行抽查，发现不符合配租条件的，住房保障部门应通知和监督出租单位予以整改。

**第十三条** 保障性租赁住房一次签约租期不超过 3 年。申请在产业园、教育医疗基地等配建且定向分配保障性租赁住房的，一次签约租期不超过 10 年。租赁期满后，经项目所在辖区住房保障部门审核承租人仍符合保障条件的，承租人可申请续租。

**第十四条** 保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。政府组织配租的保障性租赁住房配租标准为：3 人以下家庭和单身人士可配租 2 居室及以下户型，2 孩以上家庭可配租 3 居室及以上户型。社会组织配租的保障性租赁住房，配租标准由出租单位自行确定。

**第十五条** 保障性租赁住房租赁价格不高于同地段同品质商品住房租赁价格，租金收入归出租单位所有。其中，政府组织

配租的保障性和租赁住房，租金标准由市政府制定，出租单位按收支两条线模式管理房屋租金收入。社会组织配租的保障性和租赁住房，租金标准由出租单位拟定，报市住房保障部门按照政府定价管理规定处理。

**第十六条** 承租人租住由政府组织配租保障性和租赁住房的，承租人因家庭人口增加或实际就业地点发生变化，承租人可向原住房辖区的住房保障部门提出换房申请。新住房辖区无现房可供配租的，承租人可参与新住房辖区的轮候，轮候时间从承租人提出换房时算起。

（一）属于“家庭人口增加”的，承租人提供结婚证和出生证原件等相关材料核验。

（二）属于“实际就业地点发生变化”的，承租人提供劳动合同或营业执照原件等相关材料核验。

承租人租住社会组织配租保障性和租赁住房的，承租人与出租单位按照平等自愿原则，开展换房工作。

**第十七条** 出租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同应注明房屋信息、租金标准、租赁期限、支付方式和期限、房屋附属设施维护、房屋退还等内容。出租单位负责做好保障性和租赁住房及其配套设施的维修养护，确保保障性和租赁住房正常使用。承租人应按合同约定按时缴纳房屋租金及租住期间所产生的水、电、气、网络、物业管理等费用。

**第十八条** 出租单位应自行处理与承租人的租赁关系，因承

租人没有履行腾退义务或违反租赁合同而产生的纠纷、诉讼，由出租单位与承租人自行协商处理或依法律途径处理。

**第十九条** 保障性租赁住房须通过竣工验收备案方可投入使用。保障性租赁住房应纳入全国保障性租赁住房管理系统管理。出租单位应及时将租赁合同签订、变更、终止信息和承租人信息上传至全国保障性租赁住房管理系统。

**第二十条** 承租人租住政府组织配租保障性租赁住房的，享有同地段商品住房居民同等教育、户籍等公共服务待遇，承租人可按规定办理户口迁入登记等手续。

#### 第四章 退出管理

**第二十一条** 出租单位有下列行为之一的，由住房保障部门撤销其保障性租赁住房项目认定，退出保障性租赁住房运营管理。项目业主单位所享受过的奖补政策，均需全额退回原拨款财政。

（一）项目未通过竣工验收备案已投入运营的，拒不整改或限期整改仍未达标的。

（二）向不符合申请条件的对象出租住房，被住建部门督办整改且拒不整改3次以上的（含3次），严重失信的。

（三）违规出售、以租代售的。

（四）以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策的。

（五）运营期间未落实相关安全责任，造成重大安全事故的。

**第二十二条** 承租人有下列行为之一的，租赁合同自动解除，承租资格随之被取消。承租人应按期腾退住房，自退出保障性租赁住房之日起3年内不再受理其资格申请。

（一）买卖、转借、转租保障性租赁住房的。

（二）擅自改变保障性租赁住房居住用途的。

（三）擅自改变保障性租赁住房内部结构和配套设施，拒不恢复原状的。

（四）在保障性租赁住房内从事违法活动的。

（五）无正当理由欠缴租金或物业管理费3个月及以上的。

（六）提供虚假材料获得保障性租赁住房的。

**第二十三条** 承租人通过购买、继承、受赠等方式在市区获得自有产权住房的，或不再在本市就业创业的，应向出租单位如实申报，并退出保障性租赁住房，租赁合同自动解除。

**第二十四条** 腾退保障性租赁住房的，予以6个月过渡期，过渡期间按市场租赁租金标准收取房屋租金。过渡期满拒不腾退的，出租单位可依法处理。

## **第五章 安全责任和监督管理**

**第二十五条** 出租单位应承担房屋使用安全主体责任，建立房屋安全使用管理和突发事件应急预警处理制度，定期对房屋安全进行检查，落实消防安全责任，配备符合规定的消防设施，保持疏散通道、安全出口、消防车道畅通。出租单位应与承租人就

房屋安全使用、安全责任等事项进行约定，由承租人承担相应的房屋使用安全责任。

**第二十六条** 各区住房保障部门应加强指导、检查和督促辖区内保障性租赁住房的安全使用，应对辖区内保障性租赁住房的使用情况建立巡察制度，落实属地监督管理责任。应定期或不定期对承租人资格进行复核，建立投诉举报和反馈机制。各区住房保障部门在核查、检查、抽查中发现相关单位和人员提供虚假材料、隐瞒真实情况获得住房的，由市住房城乡建设局会同市发展改革局根据《广东省社会信用条例》的规定处理。

## 第六章 附则

**第二十七条** 本办法所述的相关名词解释如下：

（一）市区。其解释参照《湛江市人民政府关于印发湛江市市区人才公寓管理办法（修订稿）的通知》（湛府规〔2022〕9号）第三条。

（二）新市民。是指因就业创业、子女上学、投靠子女等原因在我市市区常住，未获得我市市区户籍或获得市区户籍不满3年的各类群体。

（三）青年人。是指未满35周岁并具有完全民事行为能力的申请人。

（四）出租单位。是指保障性租赁住房产权单位，或与保障性租赁住房签订协议取得完整的出租经营权和收益权的单位。产

权单位通过购买服务委托专业运营企业实施租赁运营的，仍以产权单位作为“出租单位”。

（五）自有产权住房。其解释参照《湛江市人民政府关于印发湛江市市区公共租赁住房管理办法的通知》（湛府规〔2021〕4号）第十六条。

（六）住房保障优惠政策。是指根据住房保障的相关法规、规章、规范性文件规定，在承租、购买具有保障性质的住房或者领取住房租赁补贴等方面享受的相关优惠政策。

（七）市场租赁租金标准。参照《湛江市住房和城乡建设局关于湛江市市区商品房屋租赁市场指导性租金》中相关的指导价格。

**第二十八条** 本办法由湛江市住房城乡建设局负责解释。自印发之日起施行，有效期2年。各县（市）政府可参照执行。

## 湛江市保障性租赁住房申请表

申请人姓名		性别		出生年月	
申请人工作单位				合同起止时间	
身份证号码			联系电话		
个人社会保险缴交单位			个人纳税申报单位		
配偶姓名			配偶身份证号码		
配偶工作单位			配偶联系电话		
自有住房情况	<input type="checkbox"/> 未购住房（含商务公寓） <input type="checkbox"/> 已购住房（含商务公寓），房屋交付使用时间：_____年_____月 已购住房地址：_____市_____区（市、县）_____镇				
意向租住区域	_____区	在本次申请房源所在区是否已购住房		是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
共同居住人数	_____人	申请户型	<input type="checkbox"/> 一房户型 <input type="checkbox"/> 两房以上户型		
是否享受租购住房福利政策	<input type="checkbox"/> 租住单位周转房 <input type="checkbox"/> 领取住房货币补贴 <input type="checkbox"/> 租住公共租赁住房 <input type="checkbox"/> 领取公租房租赁补贴 <input type="checkbox"/> 购买经济适用住房 <input type="checkbox"/> 参与棚户区改造 <input type="checkbox"/> 租住人才公寓 <input type="checkbox"/> 参与危旧小区改造 <input type="checkbox"/> 以上均无				
申请人承诺	本人及共同申请人已如实填写申请资料，保证提供的所有资料真实准确合法有效。如有弄虚作假或隐瞒事实，同意按有关规定处理。  申请人签名：_____      共同申请人签名：_____      _____年_____月_____日				
出租单位审核意见	_____  单位盖章：_____      _____年_____月_____日				
住房保障部门审核（或抽查）意见	_____  单位盖章：_____      _____年_____月_____日				
租赁住房地址（住建部门或出租单位填写）	_____				

填表须知：申请保障性租赁住房的复印件材料，均须提供原件核验。

# 诚信申报承诺书

(模板)

\_\_\_\_\_ (住房出租单位):

本人\_\_\_\_\_ (身份证号码: \_\_\_\_\_) 及共同申请人(配偶) \_\_\_\_\_ (身份证号码: \_\_\_\_\_), 承诺现申请湛江市\_\_\_\_\_区的保障性租赁住房所填写的资料和提交的书面材料真实、准确、有效、合法。

如有不实之处, 本人及共同申请人愿承担相应的法律责任, 并承担由此产生的一切后果。

特此承诺。

申 请 人:

共同申请人:

年 月 日

公开方式：主动公开

抄送：中央、省驻湛有关单位，市有关企业。