

# 郑州市保障性租赁住房租赁管理办法

(征求意见稿)

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强和规范全市保障性租赁住房租赁管理工作，缓解新市民、青年人等群体的阶段性住房困难，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）、《河南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》（豫政办〔2022〕6号）、《郑州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》（郑政办〔2022〕15号）、《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市保障性租赁住房项目认定及管理办法（试行）的通知》（郑政办〔2022〕16号）等文件精神，制定本办法。

**第二条** 本办法所称保障性租赁住房，是指由政府给予土地、财政、税收、金融等政策支持，限定户型面积和租金标准，面向符合条件的在郑新市民、青年人等群体出租的政策性住房。

**第三条** 面向社会供应的保障性租赁住房也可以面向单位整体出租，由单位配租给本单位住房困难职工。企事业单位利用自有闲置土地自建和产业园区配套用地建设的保障性租赁住房，主要面向本单位、本系统、本园区等符合条件的群体出租。

**第四条** 取得保障性租赁住房项目认定书后，产权单位（运营机构）应将项目基本情况、整体房源情况、租金价格标准等录

入“郑州市保障性租赁住房管理系统”（以下简称“系统”）。

**第五条** 保障性租赁住房应当按照“市场化、专业化”的原则，由产权单位通过自行运营管理或联营入股、购买服务等方式，委托具有相应资质的专业运营机构实行租赁经营、专业服务等一体化、全过程运营管理。

**第六条** 市住房保障和房屋租赁中心（以下简称“市住房保障部门”）负责指导全市的保障性租赁住房管理工作，承担市本级保障性租赁住房承租资格、配租方案、“系统”使用等全过程管理。

区住房保障（管理）部门对照职责分工，做好辖区项目房源管理工作。

产权单位（运营机构）负责本项目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、使用监管等工作。

## 第二章 供应及配租

**第七条** 认定为保障性租赁住房的新建项目取得竣工验收备案证明，非改住项目取得《改建项目确认书》，完成全装修，并符合基本入住条件可投入供应。

供应方式采取面向社会供应和定向供应相结合的模式进行。

**第八条** 面向社会供应的项目在配租前，市住房保障部门（产权单位），通过郑州市住房保障和房地产管理局官方网站发布招租公告，公告应明确房源情况、租金价格、房屋面积、物业服务、

租赁流程等内容，并按照人才优先、先到先租、随到随租的原则进行选房配租。

**第九条** 面向社会供应的保障租赁住房，按照“一网通办、一网通管”原则，通过“系统”实现申请、审核、配租、签约和退出全过程在线办理。

**第十条** 申请保障租赁住房应同时具备下列条件：

- （一）申请人应当具有完全民事行为能力；
- （二）申请人家庭（未婚为申请人本人，已婚含配偶、未成年子女，下同）在申请租住项目所在辖区内无自有住房；
- （三）市政府规定的其他情形。

经市政府批准定向供应、企事业单位利用自有闲置土地自建和产业园区配套用地建设的项目，由定向单位、产权单位（运营机构）参照上述规定自行制定准入条件和审核。

**第十一条** 定向供应的保障租赁住房，充分发挥定向单位、产权单位（运营机构）的主导作用，按照拟定配租方案、配租公示、公开选房、结果公示的程序进行供应。

定向单位应及时向项目产权单位（运营机构）报送入住人员信息、配租、退租等情况，产权单位（运营机构）应及时将入住信息录入“系统”。

多余房源面向社会出租的，按照上述条款执行。

**第十二条** 保障租赁住房（含人才公寓）申请审核通过后未选定房屋或选定房屋未按规定办理后续相关手续的，则该次租

赁资格自行终止。承租人年度内在同一项目配租选房不得超过两次。

**第十三条** 面向社会供应后剩余的房源可在“系统”上采取常态化招租方式进行供应，按照个人意向选择房源，审核通过后在线即时签约。多次配租仍有剩余的，经市住房保障部门批复后可面向市场出租，租金价格按照保障性租赁住房标准执行，租赁期限原则上不超过一年。

**第十四条** 取得公共租赁住房保障资格正在享受货币化补贴保障的家庭可以租住保障性租赁住房。

### **第三章 合同及租金**

**第十五条** 保障性租赁住房（含人才公寓）租赁合同期限原则上不超过3年。承租人应在租赁合同期满前向产权单位（运营机构）提出续租申请。

**第十六条** 承租人签订租赁合同时，应当一次性交纳2000元家具、家电等室内设施保证金，并按照租赁合同及物业服务协议的约定缴纳租金、物业等费用。项目产权单位（运营机构）可自行制定相应的优惠政策。

租赁合同期满或终止，无违约责任的退还保证金，违约的可从中抵扣应承担的相关费用。

**第十七条** 保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金确定，租金价格按照房屋建筑面积计算。保障性租赁住房 and 人才公寓为同一项目的租金不低于人才公寓标准。

经市政府批准定向供应、企事业单位利用自有闲置土地自建和产业园区配套用地建设的保障性租赁住房，面向本单位、本系统、本园区职工出租的，租金价格由产权单位或运营机构自行确定。

**第十八条** 市住房保障部门会同相关部门通过市场评估方式确定保障性租赁住房区域指导价格，根据市场变化情况适时评定调整租金标准。租金标准调整后，租赁合同期未届满的租金按照就低不就高的原则执行。

#### **第四章 使用及运营**

**第十九条** 市住房保障部门和项目产权单位（运营机构）对承租人的承租资格和房屋使用情况进行动态管理，对不再符合承租条件的予以退出。

对享受公共租赁住房货币化补贴保障的承租人，不服从公共租赁住房实物配租或经动态审核不再符合条件的取消货币化补贴资格。

保障性租赁住房（人才公寓转化）的承租人，租赁合同期限内符合人才公寓保障条件的，自审核通过次月起，租金按照项目人才公寓租金标准缴纳。

人才公寓承租人在租赁合同期限内不符合人才公寓保障条件的，自审核通过次月起，租金按照项目保障性租赁住房租金标准缴纳。

**第二十条** 产权单位（运营机构）不得私自出租保障性租赁

住房，不得对符合条件的申请对象挑客拒租。

**第二十一条** 租赁合同期满且未续签合同的，承租人应退出保障性租赁住房。房源腾退后，产权单位（运营机构）应及时通过郑州市住房保障和房地产管理局官方网站重新发布招租信息。

**第二十二条** 承租人应将除共同申请人以外的共住人信息按照租赁合同约定向项目产权单位（运营机构）报备，保障性租赁住房（含人才公寓）的居住人数和人均居住面积应符合有关规定要求，并遵守租赁合同相关约定。

**第二十三条** 承租人有下列行为之一的，取消其保障性租赁住房租赁资格，解除租赁合同，收回保障性租赁住房，并结算费用。

- （一）租赁期满未提出续租申请的；
- （二）续租申请和动态审核不符合保障条件的；
- （三）拖欠租金拒不整改的；
- （四）违反有关法律法规等规定饲养宠物的。

**第二十四条** 承租人有下列行为之一的，取消保障资格，且三年内不得再次申请保障性住房。

- （一）转租、转借或擅自调换承租保障性租赁住房的；
- （二）擅自改变保障性租赁住房结构或房屋用途的；
- （三）在承租房屋内从事或存在违规违法活动的；
- （四）违反租赁合同约定或信用承诺应当退出承租房的。

**第二十五条** 项目产权单位（运营机构）应当做好保障性租

赁住房及其配套设施的维修、维护工作，确保保障性租赁住房正常使用。产权单位（运营机构）应建立完善各项管理制度，落实消防安全责任制，定期开展消防安全检查巡查。

## **第五章 监督管理**

**第二十六条** 住房保障部门工作人员违反相关规定或滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究相关人员责任。产权单位（运营机构）及其工作人员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，或违纪违法的依法依规追究相关人员责任。

**第二十七条** 市住房保障部门应加强对各区县（市）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，督促各区县（市）进行整改。

**第二十八条** 各区县（市）住房保障部门应加强对产权单位（运营机构）和承租人的监督检查，对房源入库、房源信息发布、房源配租、后期运营管理工作进行指导，发现违法违规行为的，依法依规进行处理。

**第二十九条** 产权单位（运营机构）应配合市住房保障部门推进保障性租赁住房信息化管理，完善保障性租赁住房信息，保证数据的及时性、完整性、准确性，确保保障性租赁住房管理工作的公开、透明与高效。

**第三十条** 项目产权单位（运营机构）经查实有下列行为之

一的，将注销其保障性租赁住房项目认定书，追缴已减免税费、奖补性资金和水、电、气、暖已优惠差价等费用，三年内不得建设或运营保障性租赁住房。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

- (一) 取得认定书后，不按规定建设导致不能竣工验收的；
- (二) 不按规定出租房源，造成配租对象无法按期入住的；
- (三) 擅自提高租金标准、签订租赁阴阳合同的；
- (四) 以租代售、变向销售保障性租赁住房的；
- (五) 违规占用或因管理服务工作失责造成重大安全事故的；
- (六) 违反其他保障性租赁住房项目管理规定的。

**第三十一条** 承租人违反国家、省、市和本通知有关规定，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，或者违规使用房屋的，收回所承租房屋，产权单位（运营机构）有权追缴优惠部分租金，自收回保障性租赁住房之日起 3 年内不得再次申请保障性住房。造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第三十二条** 房地产经纪机构及其从业人员不得提供保障性租赁住房（含人才公寓）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，产权单位（运营机构）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（含人才公寓）租赁信息。发现上述行为，由行业主管部门依据国家、省、市住房租赁相关政策规定追究相关单位和人员责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。



## 第六章 附 则

**第三十三条** 各区县（市）、郑州航空港区、上街区可参照执行。

**第三十四条** 市住房保障部门根据市场和房源供需情况及时调整政策。

**第三十五条** 本办法自印发之日起施行。