

青岛市住房制度改革和住房保障工作领导小组办公室

青住房组办发〔2023〕15号

关于加强保障性租赁住房租赁管理工作的通知

各有关单位：

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）和《青岛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》（青政办发〔2022〕3号）有关要求，为进一步规范我市保障性租赁住房（以下简称“保租房”）租赁管理工作，切实解决好新市民、青年人等群体住房困难问题，现将有关事项通知如下：

一、遵循房源租赁管理的基本原则

保租房租赁管理应遵循“政府支持、市场化运作”的原则，以解决好符合条件的新市民、青年人的住房困难问题为目标，规范房源管理、优化办事程序、提高办事效率。市住房城乡建设局负责统筹全市保租房租赁管理工作，各区（市）住房城乡建设部门负责组织做好辖区内保租房房源供应、资格审核、运营管理、

监督检查等工作。进一步加大保租房信息化租赁管理力度，房源分配、资格准入、运营管理工作应纳入青岛市保障性租赁住房管理系统（以下简称“市保租房管理系统”），实施全市统筹管理，为申请人提供“一站式”租赁服务。

二、做好房源准入审核工作

本文件所称“出租单位”是指保租房产权单位、取得完整出租经营权和收益权的住房租赁企业或通过购买服务委托的专业运营企业等。

（一）供应条件。取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目，按照不低于《青岛市集中式保障性租赁住房建设和室内装修配套导则》标准完成装修，符合以下条件可以投入供应：

1. 新建项目（含收购新建房源）应取得竣工验收备案证明；
2. 利用闲置存量房屋改建的项目应取得竣工、消防等验收手续；
3. 首次配租的保租房项目应取得室内环境质量检测合格报告。

（二）申请程序。达到供应条件的保租房项目，由出租单位拟定房源分配方案并附需求调查报告，通过市保租房管理系统向所在区（市）住房城乡建设部门提出配租申请。各区（市）住房城乡建设部门在收到配租申请后，5个工作日内完成现场查勘和相关材料审核。属于“按套设计、按间分配”的保租房项目，出租单位应按间搭建楼盘表并拟定房源分配方案。

三、做好房源分配及人员资格审核工作

保租房配租坚持公开、公平、公正的原则，由出租单位面向社会符合条件的群体公开配租，或面向用人单位定向配租。

（一）配租模式。保租房实行集中配租和常态化配租两种模式。利用新供应国有建设用地建设的保租房可以先集中配租后再常态化配租；利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、闲置存量房屋建设的保租房，以及腾退空置的房源，可根据实际情况选择集中配租或常态化配租。

（二）配租程序。保租房分配应按照发布公告、通过用人单位申请或个人申请、资格审核、轮候选房、签订合同的基本程序实施。各区（市）政府可根据保租房项目周边需求情况，自行确定具体的配租范围和申请流程，报市住房制度改革和住房保障工作领导小组办公室批准后执行。

1. 发布公告。首次面向社会公开配租的保租房项目应发布配租公告。公告中应包含项目基本情况、租金确定、房源套（间）数、分配范围、申请方式、时间安排等信息。

2. 通过用人单位申请。用人单位注册采取日常受理的方式，由用人单位登录市保租房管理系统，按要求上传统一社会信用代码证件照、实际经营地址证明承诺、纳税地证明、办理专员身份证等证明材料，并注册账号。已经注册青岛市人才住房信息管理系统账号的单位，无需再次注册。单位账号审核通过后，录入本单位申请人员名单。

3. 个人申请和资格审核。申请人在市保租房管理系统上按步骤填写个人基本信息，区（市）住房城乡建设部门通过数据共享的方式，对申请人的户籍、婚姻、就业、社保、住房等情况进行审核，审核通过的申请人自动获得保租房资格。以上申请材料，能够通过大数据手段获取的，申请人无需重复提供。不能够通过大数据手段获取且需要补充证明的信息，申请人可通过人工审核方式在市保租房管理系统提交材料，由区（市）住房城乡建设部门牵头进行人工审核。

4. 轮候选房和签订合同。实施集中配租的房源可以参照申请人申请保障资格的时间进行排序选房，或由各区（市）政府自行制定排序规则，并在配租公告中予以明确。实施常态化分配的房源在市保租房管理系统平台发布，符合条件的申请人可在线上平台提出申请，或通过线下实地看房后进行选房。项目房源满租的，申请人可进行承租意向预登记，出租单位可按照预登记时间顺序建立登记名册，腾退房源可按照登记名册的顺序进行分配。出租单位不得对符合条件的申请人挑客拒租。选房完成后，出租单位应与承租人签订租赁合同，租赁合同纳入市保租房管理系统进行监管。

宿舍型保租房可先办理入住后审核，申请人入住时应在出租单位、用人单位协助下提出个人申请，并主动接受资格审核。

（三）定向配租。用人单位申请定向承租保租房的，应经区（市）住房城乡建设部门审核后，报市住房制度改革和住房保障

工作领导小组办公室。面向本单位、本园区、本系统职工定向供应的保租房，以及由用人单位整体租赁的保租房，出租单位可自行制定分配方案，通过市保租房管理系统向符合保租房配租条件的群体进行分配。利用企事业单位自有闲置土地建设和产业园区配套用地建设的保租房，在满足需求的情况下，可面向社会符合条件的群体出租。

（四）资格保留和复审。未在配租公告规定期限内承租房源的申请人，保租房资格不予保留，须在下次房源分配时重新通过审核获得保租房资格。已承租保租房的申请人，须在3年租期届满前三个月内进行资格复核，审核通过的，获得下个租期的保租房资格。审核不通过的，不再享受保租房优惠政策。

对弄虚作假骗取保租房资格的个人，一经核实取消其分配资格，收回住房，5年内不得再次申请保租房，列入申请人黑名单，并记入不良信用记录。对出具虚假证明的单位，纳入保租房失信单位名单。

四、做好租赁价格管理工作

保租房租赁价格按照不高于同地段同品质住房市场租金的90%确定，已作为土地供应前置条件的，应严格执行相关规定；面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保租房，租赁价格可进一步降低。

（一）租赁价格确定及调整。保租房租赁价格初次定价由出租单位委托有资质的第三方专业估价机构进行评估，市南区、市

北区、李沧区范围内项目评估租赁价格报市住房城乡建设局，其他区（市）范围内项目评估租赁价格报各区（市）住房城乡建设部门。租赁价格向社会公布，签订租赁合同的价格不得高于已公布的租赁价格。面向本单位、本园区、本系统职工定向供应的保租房，以及由用人单位整体租赁的保租房，由出租单位自行确定租赁价格，并报辖区住房城乡建设部门。市本级、区（市）组织分配后剩余的租赁型人才住房，按照保租房相关政策继续分配的，同区域住房市场租金沿用已评估的租赁型人才住房同区域住房市场租金。出租单位对保租房租赁价格实行动态调整，年增幅不高于5%。

（二）租金及相关费用收取。出租单位与承租人协商确定租金的收取方式，保租房租金可以按月、季度、半年等收取，不得预收半年以上租金。租赁押金不得超过一个月租金。“按套设计、按间分配”的保租房项目中，承租人可按照房间内安装的水、电、气、暖等计量设施计量的数据缴纳相关费用；不具备按间安装计量设施条件的，由承租人之间协商确定相关费用分摊金额。

五、做好其他租赁管理工作

已供应入住的租赁住房项目可自愿申请认定为保租房，申请认定的项目需符合准入条件。自本文件下发之日起，取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目配租工作按照本文件有关规定执行。

（一）合同管理。保租房租赁合同期限原则上不短于半年，

最长不超过 3 年，鼓励出租单位与承租人签订 2 年或 3 年期的租赁合同。租赁合同到期后，入住人员仍符合保障条件的可以续租，不符合条件的应腾退住房，或按照市场租金标准签订租赁合同。属于宿舍型保租房且没有实行租赁合同管理的房源，出租单位应在市保租房管理系统按照要求录入承租人信息。

保租房承租人应当按照合同约定，合理使用保租房，不得转借、转租，不得擅自改变房屋结构和房屋用途，不得擅自对房屋进行装修，不得用于从事其他经营活动，不得利用租赁合同和备案证明从事违法盈利性活动。违反上述规定的，取消其保租房资格，记入不良信用记录。因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，承租人应当负责维修或者赔偿。

（二）日常巡查。出租单位应当根据本市有关规定，落实对保租房的治安和人口管理要求，落实房屋维修保养和消防安全等责任。各区（市）住房城乡建设部门负责对本辖区保租房项目的运营管理情况实施巡查、检查。市住房城乡建设局对各区（市）开展巡查、检查的情况进行抽查。巡查、检查中发现出租单位存在未按照规定的配租范围、准入条件、租赁价格、租赁期限出租保租房以及房源无故空置等情况的，由区（市）住房城乡建设部门责令整改。情节严重的，报市住房城乡建设局通知相关部门暂停出租单位享受保租房相关优惠政策。

建立保租房运营管理单位服务评级制度，鼓励先进鞭策后进，倡导优秀的运营管理单位带头提升服务水平，进一步提升全市保

租房运营服务质量。具体服务评级规则另行制定。

（三）产权登记。保租房项目用地中，对已核发不动产权证的，不再重新办理；未核发不动产权证并立项为保租房的，在核发产权证时对保租房相关信息予以备注。

（四）平急两用。支持有条件的出租单位参与社会应急管理任务。经项目所在区（市）政府批准并向市住房制度改革和住房保障工作领导小组办公室报备后，保租房可作为社会突发事件的应急管理保障房源。参与社会应急管理任务期间，保租房的属性不变，出租单位应在各区（市）住房城乡建设部门的指导下，积极配合有关部门妥善安置原承租人，并做好房源的分配、管理和维护等工作。社会应急管理任务结束后，出租单位应及时拟定分配方案，并报各区（市）住房城乡建设部门对房源进行重新分配。

青岛市住房制度改革和住房保障工作

领导小组办公室

2023 年 6 月 2 日

青岛市住房制度改革和住房保障工作领导小组办公室 2023 年 7 月 5 日印发
