

武房规〔2024〕1号

市房管局关于印发《武汉市保障性租赁住房 租赁管理办法》的通知

各区房管部门，有关单位：

为做好保障性租赁住房租赁管理工作，加快解决新市民、青年人住房困难问题，制定了《武汉市保障性租赁住房租赁管理办法》，现印发你们，请遵照执行。

武汉市住房保障和房屋管理局

2024年4月19日

武汉市保障性租赁住房租赁管理办法

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）、《湖北省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（鄂建文〔2021〕45号）、《市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（武政办〔2021〕116号）等文件精神，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内保障性租赁住房的租赁管理。保障性租赁住房项目按照本办法运营管理期间“封闭运行、只租不售”。

第三条 本办法所称保障性租赁住房，是指以小户型为主、由政府给予土地、财政、税收、金融等政策支持，建设筹集的低租金，面向符合条件的在汉新市民、青年人等群体出租的房屋。

第四条 市区政府及其平台、住房租赁专营机构等建设筹集的保障性租赁住房，面向符合条件的新市民、青年人等群体公开出租；也可以面向单位整体出租，由单位配租给符合条件的本单位职工。用人单位（含科研院所、高校、企事业单位，下同）自筹自建的保障性租赁住房主要面向本单位、本系统等符合条件的

群体出租。

第五条 保障性租赁住房应当按照“机构化、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。

运营机构应当依法设立、具有独立承担民事责任能力，结构健全、内部管理和监督制度完善，有独立、健全的财务管理、会计核算和资产管理制度，能提供服务所必需的设施、人员和专业技术能力等，3年内无重大违法违纪行为，信用状况良好，符合国家省市的其他相关规定。

第六条 市保障性租赁住房工作领导小组办公室负责全市保障性租赁住房租赁管理的指导监督，市房管部门负责具体组织工作，并健全住房租赁服务平台，建立武汉市保障性租赁住房管理系统（以下简称信息系统）。日常事务由市住房保障和房屋租赁事务中心承担。

各区房管部门具体负责本区保障性租赁住房资格准入、审核配租、动态管理、运营使用、信息录入、违规查处及纠纷调处等全过程监督管理。

运营机构负责本项目保障性租赁住房房源录入、房源发布、资格审核、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 供应及准入

第七条 保障性租赁住房可以通过新建、配建、改建、购买、长期租赁和盘活自持房源等方式筹集。其中新建、配建房源运营期按照建设计划或土地出让合同的约定执行；长期租赁房源和盘活自持房源运营期不少于 10 年；改建房源运营期不少于 8 年；购买房源原则上不少于 10 年，其中政府及国有平台公司购买房源未经市人民政府同意，不得退出保障性租赁住房运营。

第八条 保障性租赁住房项目完成全装修并符合以下条件后可投入供应：

（一）利用企事业单位自有闲置用地、城中村改造产业用地、产业园区配套用地以及适量新增国有建设用地新建保障性租赁住房，配建的保障性租赁住房项目应取得竣工验收备案证明。

（二）利用非居住存量房屋改建的项目，应取得区政府（区保障性租赁住房工作领导小组）组织区相关部门联合验收的通过意见。

（三）符合国家省市相关要求的已建成项目，征求相关部门意见后，经市、区房管部门认定后纳入保障性租赁住房管理范围。

第九条 已下达保障性租赁住房项目建设计划或取得保障性租赁住房项目认定书的项目，产权单位或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信息系统。

第十条 申请保障性租赁住房应同时具备下列条件：

（一）申请人在本市正常缴纳社会保险；

（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）在本市内无自有住房，或符合我市人才租赁房承租条件。

运营机构负责对申请人提交的资料进行审核，审核情况报各区房管部门备案。各区可结合本区实际进一步细化或适当放宽准入标准，并报市保障性租赁住房领导小组办公室备案。用人单位自筹自建保障性租赁住房的准入条件，可参照上述条件自行确定，并报项目所在区房管部门备案。

自有住房包括自建住房、商品住房、经济适用住房、集资合作建房、限价房、房改房、解困房，以及承租的公有住房等。

第三章 申请及配租

第十一条 保障性租赁住房申请人需提交以下资料：

- （一）申请人或申请人及配偶、未成年子女身份证明；
- （二）申请人社会保险缴纳证明；
- （三）申请人或申请人及配偶、未成年子女的房查证明；
- （四）其他需要提交的材料。

第十二条 用人单位集体提出申请需提交以下资料：

- （一）申请单位法人证书或营业执照等资料；
- （二）申请单位法定代表人身份证明；

（三）其他需要提交的材料。

单位集体申请的，由单位对提出申请的职工参照资格准入条件进行审核，运营管理机构进行复核。用人单位自筹自建面向本单位、本系统职工供应的保障性的租赁住房，可委托该项目运营机构集中受理申请。

申请人或单位应当如实填写申请信息，并对真实性负责。

第十三条 面向社会出租的保障性的租赁住房项目招租前，运营机构通过信息系统发布招租公告，公告应明确房源情况、租金价格（一房一价）、房屋套（间）面积、租赁期限、承租条件、申请方式、租赁流程等内容。符合条件的申请人或单位可向运营管理机构提交申请资料，按照“先到先租，随到随租”原则进行选房配租。

公开配租后仍有剩余房源的，可面向市场出租，租金价格按照保障性的租赁住房标准执行，租赁期限原则上不超过一年。公租房持证家庭可以承租保障性的租赁住房，政府按规定发放租赁补贴。

原则上一个家庭只能租住一套（间）保障性的租赁住房。

用人单位自筹自建定向用于本单位、本系统职工供应的保障性的租赁住房，由各运营机构结合实际情况自行确定配租方式，并报项目所在区房管部门备案。多余房源面向社会出租的，按照上述条款执行。

第四章 合同备案及租金

第十四条 申请人或用人单位签订租赁合同后，运营机构应及时通过信息系统办理住房租赁合同登记备案。用人单位整体承租的，应及时向运营机构报送入住人员信息、配租、退租等情况，运营机构应将情况录入信息系统。

第十五条 租赁合同期限原则上最长不超过 3 年。租赁合同期满后，承租人可向运营机构申请续租。保障性租赁住房租金可以按月或按季度收取，原则上一次性预收租金不得超过 3 个月，押金不得超过 1 个月。

第十六条 通过委托经营、转租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业，应当执行本市住房租赁资金监管相关规定。

第十七条 面向社会出租的保障性租赁住房，运营机构应当委托专业房地产估价机构对项目同地段同品质市场租赁住房租金进行评估。房屋租金按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金价格的 85% 确定，房屋租金价格按照建筑面积计价。定价和调价应报项目所在区房管部门备案，并通过信息系统向社会公布。

第十八条 用人单位自筹自建的保障性租赁住房，面向本单位、本系统职工出租的，租金价格由产权单位或运营机构自行确定，并报项目所在区房管部门备案。人才租赁的租金标准按照人才安居相关政策执行。

第五章 使用及运营

第十九条 保障性租赁住房承租人及共同居住人员不得破坏或者擅自改造装修保障性租赁住房，不得用于从事违法活动或改变房屋用途。违反规定的，运营机构可解除租赁合同，并按相关规定、约定追究承租人及相关人员的责任。

第二十条 租赁合同期满、需要续租的，应在租赁合同期满前1个月提出申请，并对原住房享有优先承租权；未续签合同的，承租人应退出保障性租赁住房。房源腾退后，运营机构应及时通过信息系统重新发布招租信息。

第二十一条 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。运营机构应建立完善各项管理制度，落实安全责任制，定期开展安全检查巡查。

第二十二条 面向社会出租的保障性租赁住房运营期间，可按照相关文件规定，申报运营补助。

第六章 监督管理

第二十三条 各运营机构应配合市、区房管部门及住房保障工作机构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。用人单位自筹自建面向本单位、本系统职工供应的保障租赁住房，应按要求开展审核、配租、备案等工作。

第二十四条 运营机构应通过信息系统发布房源租赁公告（面向本单位、本系统职工出租的除外），不得私自出租保障租赁住房，运营机构不得对符合条件的申请对象挑客拒租。用人单位整体承租的，应及时向运营机构报送入住人员信息，并配合做好住房租赁合同登记备案和入住人员管理等工作，不得将保障租赁住房进行转租。

第二十五条 各区房管部门应加强保障租赁住房监督检查。保障租赁住房按照属地管理责任，应纳入城市网格化管理和社区综合治理。保障租赁住房所在地的街道办事处，乡、镇人民政府以及园区管委会等政府机构，应加强对辖区内保障租赁住房使用管理情况的检查。检查中发现的问题，及时报相关职能部门，相关职能部门应按照职责及时责令整改、依法依规处置；构成犯罪的，依法追究法律责任。

第二十六条 主管部门、相关部门或运营机构及相关工作人员违反本办法规定不履职的，依法依规追究责任。

第七章 附 则

第二十七条 保障租赁住房中人才租赁房项目的承租条

件、租赁程序、租金价格等另有规定的，依照其规定；没有规定的，参照本办法执行。

第二十八条 本办法中所称“不超过”“不高于”，均包括本数。

第二十九条 本办法 2024 年 5 月 1 日起施行，有效期 5 年。

