

抚顺市住房和城乡建设局文件

抚住建规〔2025〕5号

抚顺市住房和城乡建设局关于印发 《抚顺市保障性租赁住房管理办法》的通知

市直各部门、各县区人民政府：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，大力发展保障性租赁住房，现将《抚顺市保障性租赁住房管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

抚顺市住房和城乡建设局

2025年9月4日



抚顺市保障性租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，不断完善住房保障体系，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）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于抚顺市市内四区（新抚区、望花区、东洲区和顺城区）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 本办法所称的保障性租赁住房，是指由政府给予土地、财政、税收、金融等政策支持，利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施，限定户型面积和租金标准，面向符合条件的在抚新市民、青年人等群体出租的政策性住房。

第四条 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、专业服务一体化、全过程运营管理。

第五条 市住建局负责本市保障性租赁住房的政策制定、发展规划、年度计划、业务指导和监督管理等工作。

市城市建设发展促进中心负责指导全市的保障性租赁住房管理工作，承担保障性租赁住房住房档案、数据统计等

管理工作。

各区人民政府负责本辖区内保障性租赁住房筹集、管理等工作。

产权单位（运营机构）负责本项目保障性租赁住房房源核查、选房配租、签约备案、入住退出、日常巡查、隐患排除、信访处理、使用监管等工作。

第二章 申请和配租管理

第六条 申请保障性租赁住房实行诚信申报制度。信息申报的单位和个人对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

第七条 保障性租赁住房主要面向在市内四区的新市民、青年人、引进人才、城市基本公共服务人员等群体供应，不设收入门槛，不设户籍限制，申请对象须同时符合以下条件：

（一）年满十八周岁且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）在市内四区无自有住房，未享受其他住房保障优惠政策。

第八条 保障性租赁住房原则上以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。

第九条 运营方式可以分为面向社会出租和定向出租两种方式，面向社会出租指面向社会不特定人群出租，定向出租指面对本单位、本园区、本系统符合条件的特定人群出

租。其中，面向社会出租的，运营主体所持营业执照经营范围应当包含“住房租赁”。

第十条 面向社会出租的保障性的租赁住房，既可以直接面向符合条件的承租人出租，也可以面向用人单位整体出租。保障性的租赁住房原则上实行“先到先租、随到随租”，不得挑客拒租，运营期间房源满租的，应当建立轮候名册。

用人单位整体承租的，由用人单位安排符合条件的本单位员工入住，仍有富余房源的，可以面向社会出租给其他符合条件的承租人或者其他用人单位。整体承租的用人单位应当及时向运营管理单位报送入住人信息及入住人与用人单位的劳动合同，做好合同签订、入住人条件审核、费用收缴、退租和入住管理等工作，不得将保障性的租赁住房进行转租赚取差价。

第十一条 定向出租的保障性的租赁住房，运营管理单位应当及时更新入住人员名单。仍有富余房源的，可以面向社会出租给其他符合条件的承租人或者用人单位，运营管理单位应当按照本办法规定的面向社会出租的有关要求执行。

第十二条 符合条件的对象申请承租保障性的租赁住房，通过现场申请方式提出申请。政府统一配租的保障性的租赁住房，由各区住房保障部门负责承租对象现场申请工作；企事业单位利用自有土地建设的或自行收购的保障性的租赁住房，由产权单位或者运营管理单位负责承租对象现场申请工作。

第十三条 申请承租保障性的租赁住房，需提供以下材料：

(一) 入住申请表；

(二) 申请人及家庭成员身份证、结婚证（单身应当出具“婚姻状况承诺书”）。

(三) 提供本人在申请地（城区区域）的居住证、劳动合同、机关企事业单位聘用协议、录用通知、人才引进文件、社保缴纳凭证、营业执照、单位证明等印证资料（选其一提供即可）；

(四) 提交申请人及其家庭成员最近 10 个工作日内在本市的房屋产权信息查询结果；

(五) 运营管理机构根据准入条件要求提交的其他材料。

定向出租的以及用人单位整体承租的，申请材料可以适当简化。

第十四条 运营管理机构应当按照当地准入条件，在 5 个工作日内对申请入住人员提交的申请材料进行审核。对审核未通过的申请入住人员，运营管理机构不予签订租赁合同。

第十五条 保障性租赁住房直接面向符合准入条件的对象配租。保障性租赁住房配租应当以公开、公平、公正为原则。保障性租赁住房的配租分为以下两种方式：

(一) 政府统一配租的保障性租赁住房（所有权归政府所有的保障性租赁住房）实行轮候制度。首批分配时，由项目所在地区住房保障部门按照申请人选择的保障性租赁住房项目确定轮候顺序，通过摇号确定配租对象和选房顺序。

日常管理后，按申请顺序进行选房。

（二）企事业单位利用自有土地建设的或自行收购的保障性租赁住房，由产权单位或者运营管理单位安排符合核定标准的供应对象办理入住手续，并接受所在地（城区行政区域）住房保障部门监督管理。

第十六条 选定住房后，申请人及共同申请人应当在规定时间内办理认租手续，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累计两次的，或者签订合同后无正当理由解除合同的，三年以内不得再次申请保障性租赁住房。

第三章 合同备案及租金管理

第十七条 保障性租赁住房单次租期，原则上最长不得超过5年，租赁合同到期后，承租人可向运营机构申请续租。

第十八条 承租人需要续租的，应在合同期满3个月前向运营机构提出申请。续租审核通过的承租人可与运营机构完成续签备案。未能通过审核的，承租人与运营机构双方应履行保障性租赁住房租赁合同，妥善交接房源，结算费用。

第十九条 保障性租赁住房产权单位或者运营管理单位应当委托有资质的评估机构，对保障性租赁住房周边同地段、同品质的市场化租赁住房进行租金评估。保障性租赁住房项目租金平均价格，原则上不高于项目所在区域同品质同地段的租金指导价格的90%，并实行定期动态调整。

第二十条 保障性租赁住房产权单位或者运营管理单位应与承租人签订正式租赁合同，在租赁合同中约定收取相关费用，运营管理单位可以向承租人提供增值服务，由承租人自愿选择并支付相应费用，没有法律依据不得向承租人收取其他任何费用。

房产管理部门应当根据相关法律法规对住房租赁合同进行监督管理。

第四章 供后管理

第二十一条 承租人有下列行为之一的，由运营机构终止租赁合同，收回保障性租赁住房，并结算费用，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) 改变保障性租赁住房结构或房屋用途的；
- (三) 无正当理由连续6个月以上闲置保障性租赁住房的；
- (四) 拖欠租金累计6个月以上的；
- (五) 在承租房屋内从事违法活动的；
- (六) 不如实提供身份信息，伪造身份证明等材料或承诺事项不实骗取保障资格的。

第二十二条 有下列情形之一的，保障性住房运营机构解除与承租人的租赁合同，承租人应当腾退保障性租赁住房：

- (一) 承租人或同住人通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房所有权，不再符合住房困难标准；

(二) 不继续在抚顺工作、创业、生活的;

(三) 租赁期满未按照规定程序提出续租或者提出续租申请但经审核不符合续租条件的;

(四) 其他应当退出保障性租赁住房的情形。

第二十三条 承租人应当于解除租赁合同后 30 日内退出保障性租赁住房。承租人逾期未退出的, 由产权单位或者运营单位依法依规收回住房, 并按照市场参考租金计收逾期退出住房期间的房屋占有使用费。

第二十四条 因企业倒闭、房屋征收等不可抗力因素, 导致保障性租赁住房项目无法继续运营的, 应当向住房保障主管部门申请退出保障性租赁住房项目。产权单位应当于项目退出前 30 日通知承租人, 按照合同约定, 结算费用。

第二十五条 有关部门和单位工作人员在保障性租赁住房的项目认定管理等过程中, 玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的, 依法追究行政责任, 构成犯罪的, 追究刑事责任。

第五章 附则

第二十六条 本市市内四区的保障性租赁住房建设筹集、房源申请、房源分配及使用管理等适用本办法。各县可以参照执行。

第二十七条 本办法自印发之日起施行。