

德化县住房和城乡建设局文件

德建〔2024〕15号

德化县住房和城乡建设局关于印发 德化县保障性租赁住房运营管理的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

现将《德化县保障性租赁住房运营管理的通知》印发给你们，
请认真贯彻执行。

德化县住房和城乡建设局

2024年1月29日



(此件主动公开)

德化县保障性租赁住房运营管理的通知

为贯彻落实《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）、《福建省住房和城乡建设厅印发〈关于加快发展保障性租赁住房的实施意见〉的通知》（闽建住〔2022〕2号）、《泉州市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（泉政办规〔2022〕4号）、《德化县人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（德政办规〔2023〕1号）、《德化县住房和城乡建设局等5部门关于印发〈德化县保障性租赁住房建设与管理规定〉的通知》（德建规〔2023〕1号）等文件精神，进一步规范保障性租赁住房运营管理，制定本通知。

一、适用范围

本通知适用于由我县财政或国企出资建设的保障性租赁住房房源管理、配租管理、费用管理、后期管理、监督管理等工作，包括德化县市政建设工程有限公司投资建设的德化县工业园区标准化试点园区建设项目（1#、2#楼）、城东四期古洋保障性租赁住房。

二、运营单位

运营单位统一确定由德化县市政建设工程有限公司承担（简称“运营单位”），负责保障性租赁住房运营管理工作，按照规定要求承担房源核查、房源发布、选房配租、签约备案、入住退出、日常巡查、隐患排查、使用监管等工作。

三、入库程序

运营管理单位对房源信息进行调查核实后，负责将房源信息统一录入泉州市住房租赁服务监管平台，并提交县住房保障主管部门审核。审核通过后，纳入房源库进行管理。

四、房源发布

纳入房源库管理的房源，应通过泉州市住房租赁服务监管平台统一对外发布。房源信息包括：房源地址、套型、户数、面积、实景图、配租方式、产权人、运营管理单位、收费事项及标准等。

五、配租对象

承租对象主要为在城区工作生活且无房的新市民、青年人，或在城区人均自有住房建筑面积少于 20 m²的住房困难群体。

六、准入条件

配租对象应同时满足以下条件：

- （一）申请人及共同居住人须提供身份证。
- （二）申请人及共同居住人名下在城区无住房（含自有住房、租住的公房、普通商品住房）或在城区人均自有住房建筑面积少于 20 m²，并签订授权核查书。
- （三）申请人及共同居住人未享受公租房政策。
- （四）申请人及共同居住人未享受过经济适用住房（含已上市的经济适用住房和已退回经济适用住房补贴款）等政策。
- （五）申请人及共同居住人未享受共有产权住房政策。

七、申请审核

所有保租房项目均纳入泉州市住房租赁服务监管平台统一管理，保租房房源公布、申请、配租、合同签订和合同登记备案。

申请人通过网上或现场两种方式申请保障性租赁住房资格，

提交姓名、身份证号码等信息，通过管理服务平台自动比对审核，审核通过后，申请人取得配租资格，全程在泉州市住房租赁服务监管平台上办理。

八、配租流程

配租流程按照公开、公平、公正的原则进行，运营管理与承租人达成租赁意向后即可办理签约备案和入住。

九、合同期限

合同期限不超过3年，合同期满后，符合条件的方可续租，但承租人应提前1个月向运营管理机构提出续租申请。

租赁合同期限内，承租人出现不符合住房保障条件的情形，应当腾退所承租的房屋。腾退确有困难的，可给予不超过2个月的腾退期，腾退期内租金按照市场租金标准执行。

十、其他配租对象

在满足第六条的配租对象配租完成后，若有多余房源运营管理机构可以面向机关事业单位、企业短期整体配租，解决机关事业单位、企业员工住房困难。有租赁需求的机关事业单位、企业可直接向运营管理机构提交相关报名材料（营业执照、员工劳动合同、身份证等信息）集中申请，由运营管理机构审核并按以下顺序进行配租：1.机关事业单位、规上企业；2.非规上企业且近两年累计纳税额达100万元以上；3.近两年累计纳税额达50万元及以上100万元以下的企业；4.近两年累计纳税额在50万元以下的企业。其中，德化市政公司投资建设的德化县工业园区标准化试点园区建设项目（1#、2#楼）、城东四期古洋保障性租赁住房可以优先保障凤洋、古洋标准化厂房入驻企业。

机关事业单位、企业整租租赁期限不超过1年，租赁期限满后，在保障第六条配租对象的住房需求的基础上，多余房源方可续租。

十一、租金标准

运营管理机构应根据不同房源类型合理确定保障性租赁住房租金标准，但不得超过合同签订时最新发布的地段、同类型、同品质租赁住房市场租金标准的90%，并实行动态管理。

十二、租金调整

保障性租赁住房的租金稳定三年不变，三年后根据我县市场的变化情况，参照周边公寓出租价格作调整。

十三、租金收取

租金按月收缴。承租人应及时通过租金缴纳系统进行缴纳，逾期未缴纳，运营管理机构将按照租赁合同具体约定采取相关措施。租赁押金不得超过1个月租金。租赁期限内，产权人或承租人需提前解除租赁合同的，租金、违约金按合同约定执行。

十四、其他费用标准

物业服务费、水电气费、停车费等相关费用的收取及标准按租赁合同和物业服务合同约定执行。

十五、运营管理机构职责

(一)按照规定要求做好运营管理服务，及时将房屋交付承租人；

(二)建立健全运营服务保障机制，负责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、隐患排查、使用监管等工作，确保保障性租赁住房的规范使用、

正常使用；

(三)对承租人租赁行为进行宣传引导，开展消防、用电、燃气等安全隐患巡查，发现隐患及时报告相应主管部门，配合做好租金、水、电、气、物业管理等费用查验；

(四)履行国家和省、市保障性租赁住房政策规定、委托协议及合同约定的其他职责。

十六、承租人职责

(一)配合运营管理单位开展房屋租赁工作；

(二)按照合同约定规范租住保障性租赁住房，所租赁房屋仅能用于居住，不得改变房屋用途、违法改建，不得将承租的房屋转租、转借、分租；

(三)遵守国家和省、市有关保障性租赁住房的规定，按照租赁合同约定合理使用房屋及设施设备，自觉维护公共安全、公共秩序及环境卫生，发现消防、燃气、治安等安全隐患及时报告，并按规定及合同约定由相应责任主体进行处理；

(四)按照合同约定及时缴纳租金及水、电、气、网络、物业管理费等费用。合同解除后，及时搬离所承租房屋；

(五)不得在保障性租赁住房内从事违法活动；

(六)履行国家和省、市保障性租赁住房政策规定和合同约定的其他职责。

十七、承租人违规处理

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入住资格，或者违规使用房屋。

- (一)正在申请入住资格的，不予受理；
- (二)已取得入住资格未配租保障性租赁住房的，不予配租；
- (三)已承租保障性租赁住房的，收回所承租房屋；
- (四)违规使用承租房屋，对房屋造成损失的，依法承担赔偿责任；

(五)机关事业单位、企业整租的违约处理。承租单位是保租房租后管理第一责任人，要负责做好本单位、本企业员工的入住和退出，整租期满应负责组织员工及时搬离。若不配合，运营管理单位将上报政府相关部门从税收、资金奖补、信用等级、融资贷款等联合机制进行制约管理。

(六)构成犯罪的，移送司法机关处理并收回所承租房屋。

十八、解释机关

本通知由德化县住房和城乡建设局承担具体解释工作。

本通知自印发之日起施行。

抄送：吕副县长，存档。

德化县住房和城乡建设局办公室

2024年1月29日印发
