附件5

深圳市保障性租赁住房管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

1. 【立法目的】 为了贯彻落实党中央、国务院关于加快发展保障性租赁住房的决策部署，规范保障性租赁住房租赁管理，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）、《广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》（粤府办〔2021〕39号）等规定，结合本市实际，制定本办法。
2. 【适用范围】 本办法适用于本市保障性租赁住房的租赁、运营和监督管理等活动。
3. 【定义】 本办法所称保障性租赁住房，是指政府给予政策支持，发挥市场作用，坚持小户型、低租金，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房。
4. 【基本原则】 保障性租赁住房租赁管理遵循政府统筹、市场参与、规范管理和诚实信用的原则。
5. 【市级部门职责】 市住房主管部门（以下简称市主管部门）是本市保障性租赁住房租赁管理工作的行政主管部门，制定相关政策，拟定年度供应计划；统筹全市保障性租赁住房房源的调配和管理，指导、监督全市开展相关工作；组织实施市本级保障性租赁住房的供应分配、监督管理等工作。

市发展改革、公安、民政、财政、人力资源保障、规划和自然资源、交通运输、市场监督管理、产业管理等部门应当在各自职责范围内，做好保障性租赁住房的租赁管理相关工作。

1. 【区政府及部门职责】 区政府（含新区管理机构，下同）负责组织实施本区保障性租赁住房租赁管理相关工作。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）负责本区保障性租赁住房的租赁、运营和监督管理等工作，可以委托区住房保障实施机构开展行政执法及其他事务性工作。区相关部门按照职责分工做好相关工作。

1. 【信息平台】 市主管部门统筹建立和完善全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台），保障性租赁住房的租赁管理活动应当纳入信息平台管理。

公安、民政、人力资源保障、规划和自然资源、退役军人事务、市场监督管理、税务等部门应当协同配合，实现信息平台与户籍、婚姻、学历、技术技能水平、社会保险、不动产登记、退役军人、征信、税收等信息化平台互联互通，信息共享。

第二章 分配与出租

1. 【年度计划】 市主管部门应当根据本市年度保障性租赁住房房源、需求分布等情况，制定并发布保障性租赁住房年度供应计划。
2. 【诚信申报】 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。
3. 【政府组织配租住房的配租方式】 政府组织配租的保障性租赁住房按照项目批次受理、批次配租的方式面向个人配租，或者面向单位定向配租。面向单位定向配租的具体规则另行制定。
4. 【政府组织配租住房的申请条件】 申请政府组织配租的保障性租赁住房，应当同时符合以下条件：
5. 申请人及其配偶、未满十八周岁的子女均未在本市拥有自有住房（含住房建设用地，下同），且在申请受理日之前三年内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房，但申请房源为宿舍型保障性租赁住房的除外；

（二）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女均未正在本市享受住房保障优惠政策；

（三）申请人在本市符合社会保险规定并正常缴纳（不含少儿医疗保险，下同）；

（四）申请人具备市政府规定的人才引进迁户核准条件；

（五）法律、法规、规章和市政府规定的其他条件。

申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人，已满十八周岁的子女列为共同申请人的，其本人及其配偶、子女均应当同时符合前款第一项和第二项规定的条件。

市主管部门、市人力资源保障部门可以根据住房供需等实际情况，适时调整本条规定的申请条件，报市政府批准后公布执行。

1. 【政府组织配租住房的配租方案】 政府组织配租的保障性租赁住房，主管部门应当制定配租方案并组织实施；区主管部门组织配租的项目，配租方案应当报市主管部门备案后实施。
2. 【政府组织配租住房的选房方式】 政府组织配租的保障性租赁住房应当遵循公开、公平和公正的原则，采取抽签摇号、综合评分等方式，根据实际情况组织线上或者线下选房。具体方式应当在配租通告中载明。
3. 【政府组织配租住房的租金定价】 政府组织配租的保障性租赁住房租金按照同期同地段同品质市场参考租金的百分之六十左右确定。

市场参考租金由市主管部门综合考虑本市经济社会发展状况、物价变动水平、房地产市场发展状况等因素确定。运营管理单位结合项目建设运营成本、享受政策优惠情况等因素制定具体项目的租金价格和调整幅度，报市主管部门备案后执行。

1. 【政府组织配租住房的面积标准】 政府组织配租的保障性租赁住房以建筑面积七十平方米以下的套（间）为主。主管部门可以结合申请人家庭和项目情况等因素综合确定政府组织配租的保障性租赁住房项目配租面积标准，在配租通告中载明。
2. 【政府组织配租住房的配租程序】 政府组织配租的保障性租赁住房按照下列程序配租：
3. 在政府网站和信息平台发布保障性租赁住房配租通告；
4. 申请人按照配租通告的要求，提交认租申请，并签署诚信申报声明；
5. 主管部门对申请人及共同申请人是否符合本办法第十一条规定的条件进行审核；
6. 审核结果由主管部门在政府网站和信息平台公示五个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，确定合格申请人名单；
7. 合格申请人按照配租通告确定的规则排序，分为入围申请人以及候补入围申请人。入围申请人按照确定的排序选房，放弃选房的，排序在后的依次递补；
8. 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。

1. 【政府组织配租住房的续租】 政府组织配租的保障性租赁住房单次租赁合同期不超过三年，合同期限届满后仍然符合本办法规定条件的家庭、单身居民可以在期限届满前三个月内申请续租。
2. 【社会主体出租住房的租赁方式】 社会主体出租的保障性租赁住房，由运营管理单位按照市场化原则开展租赁活动，并通过信息平台完成申请条件查询、租赁合同备案或者信息申报。
3. 【社会主体出租住房的承租条件】 申请社会主体出租的保障性租赁住房，应当同时符合以下条件：

（一）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女未正在本市租住具有保障性质的住房；

（二）申请承租房源位于福田区、罗湖区、南山区的，申请人及其配偶、未满十八周岁的子女应当未在此三个区拥有自有住房；

（三）申请承租房源位于除福田区、罗湖区、南山区以外其他区（含新区）的，申请人及其配偶、未满十八周岁的子女应当未在项目所在区拥有自有住房。

申请承租房源为宿舍型保障性租赁住房的，不受前款第二项、第三项条件限制。

1. 【社会主体出租住房的租金管理】 社会主体出租的保障性租赁住房，租金价格不高于同期同地段同品质市场参考租金的百分之九十。

保障性租赁住房运营期间，运营管理单位确定或者调整保障性租赁住房租赁价格的，应当符合前款规定，并报项目所在区主管部门备案后执行。

1. 【社会主体出租住房的房源管理】 社会主体出租的保障性租赁住房运营管理单位应当将其全部房源信息上传至信息平台，并及时更新房源信息。运营管理单位通过自有或者第三方交易平台开展住房租赁业务的，应当与信息平台对接并实时提供住房租赁相关信息。
2. 【社会主体出租住房的租期管理】 单次租赁合同期限应当在保障性租赁住房项目认定书的有效期限以内，且不超过三年，租赁期满后仍符合相关条件的，可以续租。

第三章 监督管理

1. 【政府组织配租住房的腾退】 承租政府组织配租的保障性租赁住房期间，有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起三个月以内腾退住房：

（一）因购买、接受赠与、继承、婚姻状况变化等在本市拥有自有住房的；

（二）在本市享受其他住房保障优惠政策的；

（三）其他应当腾退住房的情形。

承租人逾期未腾退的，由产权单位或者运营管理单位依法收回住房，并按照市场参考租金计收逾期腾退住房期间的房屋占有使用费。申请人和共同申请人有本条第一款第一项规定情形的，可以向主管部门申请延期腾退政府组织配租的保障性租赁住房，腾退期限最长不得超过自有住房交付使用之日起十六个月。其中，前四个月的租金按照原租赁合同约定的租金计收；后十二个月的租金按照市场参考租金计收。

1. 【政府组织配租住房承租人禁止情形】 承租政府组织配租的保障性租赁住房期间，承租人不得有下列情形：

（一）无正当理由连续六个月以上未在保障性租赁住房内居住的；

（二）无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的；

（三）擅自转租、互换、出借保障性租赁住房的；

（四）将保障性租赁住房用于经营性用途的；

（五）擅自改变保障性租赁住房使用功能的；

（六）擅自改建、扩建保障性租赁住房的；

（七）因故意或者重大过失，造成保障性租赁住房严重毁损的；

（八）其他违法情形。

承租人有前款规定情形的，应当退回住房，逾期未退回的，产权单位或者运营管理单位按照市场参考租金计收逾期的房屋占有使用费。

1. 【政府组织配租住房运营管理单位禁止情形】 政府组织配租的保障性租赁住房运营管理单位不得有下列情形：

（一）配租方案未按照本办法第十二条规定备案的；

（二）以高于配租方案确定的租金价格出租的；

（三）向不符合条件的人员出租的；

（四）擅自改变保障性租赁住房用途的；

（五）将保障性租赁住房上市销售或者变相销售的；

（六）其他违法情形。

1. 【政府组织配租住房房地产经纪机构监督管理】 房地产经纪机构及经纪人员不得提供政府组织配租的保障性租赁住房租赁经纪业务。
2. 【社会主体出租住房的监督管理】 社会主体出租的保障性租赁住房，不得有下列情形：

（一）承租人通过以租代售等方式变相购买保障性租赁住房；

（二）运营管理单位不按照规定在信息平台办理租赁合同备案或者信息申报、租金价格不按照规定备案或者以高于备案价格出租、向不符合本办法第十九条规定条件的人员出租、签订租赁合同期限超过本办法规定最长期限；

（三）运营管理单位将保障性租赁住房上市销售或者变相销售、擅自改变保障性租赁住房用途；

（四）法律、法规、规章和市政府规定的其他违法情形。

第四章 法律责任

1. 【出具虚假证明法律责任】 有关单位和个人为申请人、共同申请人出具虚假证明材料的，由主管部门对直接责任人员处三万元罚款，对责任单位处十万元罚款；属于国家工作人员的，依法追究其行政责任。

有关人员涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件、印章的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

1. 【协助弄虚作假法律责任】 运营管理单位协助弄虚作假申请并获得保障性租赁住房的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按照因弄虚作假申请获得的房源数量每套处一万元罚款，有违法所得的，依法没收。
2. 【政府组织配租住房骗租法律责任】 不符合条件的申请人和共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者其他不正当手段申请政府组织配租的保障性租赁住房的，由主管部门驳回申请，并自驳回申请之日起五年以内不予受理其住房保障申请。

符合条件的保障性租赁住房申请人和共同申请人有前款规定情形的，由主管部门驳回申请，并自驳回申请之日起三年内不予受理其住房保障申请。

主管部门查明有关人员以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段获取政府组织配租保障性租赁住房的，由产权单位或者运营管理单位收回住房，同时按照市场参考租金补收入住期间的租金，主管部门自收回住房之日起十年以内不予受理其住房保障申请。

1. 【政府组织配租住房承租人法律责任】 政府组织配租保障性租赁住房的承租人有下列情形之一的，由主管部门按照以下规定予以查处：
2. 有本办法第二十四条第一款规定情形被收回住房的，主管部门五年以内不予受理其住房保障申请；
3. 有本办法第二十四条第一款第三项至七项规定情形的，责令限期改正，逾期未改正的，处一万元罚款，有违法所得的，依法没收。
4. 【政府组织配租住房运营管理单位法律责任】运营管理单位违反本办法第二十五条第一项至三项规定的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按照实际出租的房源数量每套处一万元罚款；

违反第二十五条第四项、第五项规定的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，依法没收违法所得，并按照存在违规情形的住房套数每套处十万元罚款。

1. 【政府组织配租住房房地产经纪机构违规处理】 房地产经纪机构及经纪人员违反本办法第二十六条规定的，由主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处三万元罚款；对房地产经纪机构，暂停网上签约资格，处十万元罚款。
2. 【社会主体出租住房的相关法律责任】 社会主体出租的保障性租赁住房运营管理单位违反本办法第二十一条规定，未上传、变更房源信息的，由区主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按照未上传或者变更房源信息数量每套处一千元罚款；未与信息平台对接并实时提供住房租赁相关信息的，由区主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处二十万元罚款。

社会主体出租的保障性租赁住房承租人违反本办法第二十七条第一项规定的，责令限期改正，逾期未改正的，处五万元罚款；有违法所得的，依法没收。社会主体出租的保障性租赁住房运营管理单位违反本办法第二十七条第二项规定的，由区主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按房屋租赁合同数量每份处一千元以上一万元以下罚款；违反本办法第二十七条第三项规定的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，依法没收违法所得，按照存在违规情形的住房套数每套处五万元罚款。

违反本办法第二十七条第二项和第三项规定，情节严重的，由主管部门通知相关部门暂停运营管理单位享受保障性租赁住房财税支持政策和民用水电气价格政策，责令运营管理单位退回已收到的财政奖补资金，并按税收征收管理法等予以处理。

1. 【部门及工作人员法律责任】 主管部门或者其他相关部门及其工作人员违反本办法规定不履行职责的，依法追究其行政责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第五章 附则

1. 【用语定义】 本办法下列用语的含义是：
2. 运营管理单位，是指对保障性租赁住房进行租赁和运营管理的企事业单位、社会组织等主体；
3. 自有住房，是指已经取得权属证书或者实际拥有但是未取得权属证书的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于商品住房、政策性住房、拆迁安置房、军产房、自建私房等；
4. 政策性住房，是指各类带有政策优惠性质的住房，包括准成本房、全成本房、全成本微利房、社会微利房、单位集资合作建房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房和共有产权住房等；
5. 住房保障优惠政策，是指根据住房保障的相关法规、规章、规范性文件规定，在承租、购买具有保障性质的住房或者领取货币补贴等方面享受的相关优惠政策；
6. 宿舍型保障性租赁住房，是指产业园区配套建设并面向园区职工出租，或者具有宿舍功能并在单套（间）住房中安排多个家庭或多名单身居民入住，主要解决生产倒班、临时周转等用途的保障性租赁住房。
7. 【数量关系界定】 本办法所称的“以上”“以下”“以内”“满”“不超过”，包括本数；所称的“未满”“超过”，不包括本数。
8. 【合同示范文本】 市主管部门会同市市场监督管理部门制定保障性租赁住房租赁合同示范文本。
9. 【新旧政策衔接】 本办法施行之日起，相关事项按照以下规定执行：

（一）在本办法施行之日前，本市已纳入发展政策性租赁住房试点的租赁住房、全市已开工建设和已建成出租的人才住房项目、政府权属清晰的闲置住房，符合条件的纳入保障性租赁住房管理，并按照政府组织配租的保障性租赁住房相关规定开展供应分配、监督管理等活动；

（二）在本办法施行之日前，本市已纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点的租赁住房，已开工建设和已建成的存量产业园区配套宿舍或者公寓，以及已建成的具有居住功能的存量房屋，符合条件的，纳入保障性租赁住房规范管理，并按照社会主体出租的保障性租赁住房相关规定开展出租运营、监督管理等活动。

1. 【配套政策】 前海管理局及相关区政府可以根据实际需要，制定前海深港合作区、河套深港合作区、光明科学城等重点区域的保障性租赁住房租赁管理实施细则，报市主管部门备案后实施。
2. 【施行日期】 本办法自 年 月 日起施行。