

ZBCR-2025-0020002

淄博市人民政府办公室
关于印发淄博市保障性租赁住房
运营管理办法的通知

淄政办发〔2025〕2号

各区县人民政府，高新区、经济开发区、文昌湖区管委会，市政府各部门，各有关单位，各大企业，各高等院校：

《淄博市保障性租赁住房运营管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

淄博市人民政府办公室

2025年1月3日

（此件公开发布）

淄博市保障性租赁住房运营管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范保障性租赁住房运营管理，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）、《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）等有关要求，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内保障性租赁住房运营管理，适用本办法。

第三条 本办法所称保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，多主体投资建设（包含新建、改建、扩建），地方国有企业投资购买，经市、县政府认定，主要用于缓解新市民、青年人等群体住房困难，限定用途和租金标准的租赁型住房。

第四条 本办法所称运营管理机构，是指承担保障性租赁住房出租、日常管理等具体工作的单位，营业执照经营范围应当包含房屋租赁相关业务。具体包括保障性租赁住房的产权单位、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等

方式委托的专业运营企业。

第五条 市住房城乡建设局是本市保障性租赁住房保障的行政主管部门，负责制定相关政策，统筹、指导、监督各区县住房城乡建设部门开展保障性租赁住房运营管理相关工作。

发改、财政、人社、自然资源和规划、市场监管、住房公积金管理等部门按照职责分工，做好保障性租赁住房相关工作。

各区县（含高新区、经济开发区、文昌湖省级旅游度假区，下同）住房城乡建设部门负责辖区内保障性租赁住房房源筹集、资格审查、日常管理、监督检查等工作。

第六条 市、区县住房城乡建设部门应当加强保障性租赁住房信息化建设，将保障性租赁住房的管理、运营、租赁等纳入信息化平台管理，加强保障性租赁住房政策宣传，建立信用体系。

第二章 房源筹集

第七条 市住房城乡建设部门会同市发改、财政、自然资源和规划等部门，每年依据需求科学确定下年度保障性租赁住房计划，经市政府同意后，按程序报省有关部门备案。

第八条 保障性租赁住房的房源主要包括：

- （一）集体经营性建设用地建设项目；
- （二）新供应国有建设用地建设项目；

- (三) 产业园区配套用地建设项目；
- (四) 企事业单位自有闲置土地建设项目；
- (五) 收购存量商品房作为保障性租赁住房，或者收购存量商品房改造、改建项目；
- (六) 存量商品房纳入保障性租赁住房管理的项目。

第九条 下列存量房屋可筹集作为保障性租赁住房：

- (一) 住宅；
- (二) 商务公寓；
- (三) 产业园区配套宿舍；
- (四) 商业办公、旅馆（酒店）、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋；
- (五) 城中村房屋；
- (六) 人才公寓；
- (七) 其他社会存量房屋。

第十条 经市、县政府选定的地方国有企业，可通过市场化运作的方式，收购部分已建成存量商品房用于保障性租赁住房，收购价格按照国家、省相关规定执行。

第十一条 建立保障性租赁住房项目审核认定制度。区县住房城乡建设部门会同发改、财政、自然资源和规划等部门，完成本辖区内保障性租赁住房项目初审认定工作，报经市住房城乡

建设、发改、财政、自然资源和规划等部门复审通过后，列入下年度计划，按程序报备，发放《保障性租赁住房项目认定书》，并实施项目全流程监管。

第十二条 保障性租赁住房项目运营期限原则上不低于 5 年，自项目投入运营起计算。运营期届满后可继续作为保障性租赁住房出租，不再作为保障性租赁住房的，由市级相关部门联审同意后，完成退出并收回《保障性租赁住房项目认定书》。

第十三条 保障性租赁住房运营期间，根据资产保值率或项目空置情况需提前退出保障性租赁住房的，由市级相关部门联审，符合退出条件的，经市政府同意后，收回《保障性租赁住房项目认定书》，不再享受相关优惠政策。

第三章 配租管理

第十四条 保障性租赁住房项目通过项目竣工验收备案或经联合验收后，其产权（建设单位）或运营管理机构应及时向项目所在地区县住房城乡建设部门报备，录入信息化管理平台。具备以下条件，可面向新市民、青年人等群体配租：

（一）按要求测算完成同地段同品质市场租赁住房租金及保障性租赁住房租金标准，并提供租金评估报告；

（二）配租房屋无权属纠纷，查封登记、限制信息等情形；

（三）首次出租的保障性租赁住房项目应符合室内空气质量标准相关要求，并提供室内空气质量检测报告。

第十五条 保障性租赁住房分为定向出租和面向社会出租两种配租方式。

（一）定向出租，是指产业园区、企事业单位等利用自有用地、自筹资金筹建的保障性租赁住房，主要面向本单位（包含本园区、本系统等，下同）以及合作单位人员出租的房源。

（二）面向社会出租，是指各类社会主体筹建的保障性租赁住房，主要面向社会不特定人员出租的房源。其中，因产业发展、招商合作、人才引进等，需提供批量房源支持的，在满足社会需求的前提下，项目所在区县住房城乡建设部门可结合实际提出定制配租方案，经区县政府同意，向市住房城乡建设局报备后实施。

第十六条 保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，最大建筑面积不得超过 120 平米。企事业单位利用自有土地、产业园区配套建设的保障性租赁住房，户型面积标准按照相关规定执行。以收购、盘活、转化存量房产等方式筹集的保障性租赁住房，户型面积可结合实际确定。

第十七条 保障性租赁住房租金标准以同地段同品质市场租赁住房租金的 90% 为上限。各区县租金标准可由项目所在区县住房城乡建设部门委托第三方机构依据该项目实际享受的支持政

策逐项测算，经区县政府同意并公布后实施。保障性租赁住房租金标准实行动态调整，调整周期原则上不超过 2 年。年度涨幅原则上不高于 5%，租金调整后应及时对外公布。

定向出租的保障性租赁住房，租金优惠比例由产权（建设）单位或运营管理机构自行确定，优惠部分由本单位承担。

第十八条 保障性租赁住房配租后，承租人与运营管理机构应及时签订租赁合同，采用《山东省保障性租赁住房租赁合同》标准文本。合同期满后，符合条件的承租人可申请续租。

第十九条 承租人因家庭人口变化等情形，需调换保障性租赁住房的，应按照平等自愿、诚实信用的原则进行，具体办法由区县住房城乡建设部门制定，运营管理机构组织实施。

第四章 定向出租房源使用管理

第二十条 定向出租的保障性租赁住房应由产权（建设）单位明确运营管理机构。配租项目产权及运营管理机构、项目位置及配置、房屋套数及套型面积、收费事项及标准、房屋实景图、公共服务配套情况、分配入住信息等按照规定录入信息化管理系统。

第二十一条 定向出租保障性租赁住房项目分配范围、分配方式、租金标准、租赁期限、合同签订等事项，以及公共服务

配套情况应面向配租群体公开。

第二十二条 在满足定向出租需求后有剩余房源的，经产权（建设）单位同意，报项目所在区县住房城乡建设部门勘验后，可面向社会出租，运营管理机构应按照本办法面向社会出租的有关规定执行。

第五章 面向社会出租房源使用管理

第二十三条 项目具备配租条件后，项目所在区县住房城乡建设部门制定配租方案，向社会公布。配租方案应明确产权单位、运营管理机构、项目位置、房源套数及套型、房屋面积（按套/间计）、房源配置标准、收费事项及标准（租金价格要按套/间计）、租赁期限、承租条件、租赁流程、排序方式、房屋实景图等内容。

第二十四条 利用非居住存量土地建设和非居住存量房屋改建的保障性租赁住房，取得《保障性租赁住房项目认定书》，并书面告知市住房城乡建设局后，用水、用电、用气、用暖价格按照居民价格标准执行。

第二十五条 整小区或整栋保障性租赁住房项目，配建停车设施的，车位租金及停车服务费不得高于同时期、同区域普通商品住房小区收费标准。

第二十六条 保障性租赁住房运营机构按合同约定收取租金和押金，押金不得超过 3 个月租金。夫妻双方在本市无自有住房的承租人，可提取住房公积金用于支付保障性租赁住房租金。

押金实行专户存储，不得用于其他用途，租赁合同期满或终止后，承租人无违约责任并结清租赁期间各项费用后，退还押金本金，合同另有约定的按约定执行。整体承租的，由用人单位统一收取和交纳押金，退还时统一向用人单位退还。

第二十七条 整体承租的保障性租赁住房，可通过用人单位集中申报的方式，申请条件按本办法执行。用人单位不得将保障性租赁住房转租赚取差价，不得安排非本单位人员入住。用人单位应及时将承租人员名单向项目所在区县住房城乡建设部门报备。

第二十八条 保障性租赁住房房源供不应求时，区县住房城乡建设部门应建立轮候制度，并定期向社会公布。

第二十九条 保障性租赁住房房源过剩且短期内无法出租的，经产权（建设）单位同意，向项目所在区县住房城乡建设部门报备，可转为公共租赁住房社会化收储房源，租金等相关标准按照公共租赁住房有关规定执行。

第六章 资格申请审核

第三十条 申请保障性租赁住房实行诚信申报制度。申报

单位、个人对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

第三十一条 保障性租赁住房应当以家庭为单位申请，申请人配偶及未成年子女原则上应作为共同申请人，申请人成年子女是否作为共同申请人由申请人自主确定。申请人为无完全民事行为能力人或限制行为能力人的，由监护人代为申请。

第三十二条 申请保障性租赁住房的家庭，应当同时具备下列条件：

（一）申请人具有本市户籍，或持有本地合法有效的居住证或居住证电子证照。

（二）申请人及家庭成员在申请租住项目所在区县无自有住房或符合政府公布的住房困难标准。跨区县缴纳保险的进城务工人员，其拥有的宅基地不纳入自有住房审核范围。张店区、高新区、经济开发区作为中心城区，合并审核是否具有自有住房。申请家庭在本区县内拥有宅基地的，区县住房城乡建设部门可按照“一事一议”原则，审核是否符合保障条件。

（三）申请人及家庭成员未享受或已退出公共租赁住房、人才公寓等其他政策性住房。

第三十三条 申请保障性租赁住房，按照下列程序办理：

（一）运营管理机构在政府网站或信息平台发布保障性租赁

住房配租公告，配租公告应明确选房规则。

（二）申请人按照配租公告要求，提出配租申请。申请人户籍在我市的，到户籍所在地申请；申请人户籍不在我市但符合有关条件的，到工作单位或居住地申请。申请时提交以下材料：

- 1.《保障性租赁住房申请审核表》；
- 2.诚信申报声明；
- 3.申请人及共同申请人身份证件、户口簿；
- 4.非本市户籍人员提供本地居住证或居住证电子证照、劳动合同或企事业单位聘用协议、社保缴费证明、营业执照等印证资料（满足其中 2 项即可）；
- 5.申请人及共同申请家庭成员婚姻状况印证资料（已婚提供结婚证，离异提供离婚证或法院民事调解书或判决书，单身提供未婚承诺书）；
- 6.其他需要提供的辅助印证材料。

（三）区县住房城乡建设部门组织资格审核；

（四）审核结果在市、区县政府网站公示，公示期限不低于 5 个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，确定配租人员名单；

（五）区县住房城乡建设部门按照配租公告确定的排序规则组织选房；

（六）选定房源后，申请人在规定时间内办理租赁手续，与运营管理机构签订租赁合同。

选房顺序可采取抽签、摇号、综合评分等方式确定，根据实际情况组织线上或线下选房。房源充足时，对剩余房源可采取常态化配租，对符合准入条件的申请家庭按照“先到先选、随到随选”的原则进行配租。未按规定选房或签订租赁合同的，视为自动放弃。

第七章 监督管理

第三十四条 市住房城乡建设部门会同相关部门，加强对保障性租赁住房工作的监督检查，并及时通报监督检查结果。区县住房城乡建设部门负责本辖区保障性租赁住房的运营监管，加强巡查检查。

第三十五条 保障性租赁住房实行动态管理，住房城乡建设部门应当采取定期复核和不定期核查相结合的方式，及时掌握保障家庭的住房变化情况，并将结果及时反馈至承租人和运营管理机构。租赁期限内，承租人出现不符合保障条件情形的，应终止租赁协议，不再享受保障性租赁住房租金优惠。

第三十六条 承租人存在以下情形之一，应自该情形发生之日起3个月内腾退住房：

- (一) 承租期间住房情况发生变化不再符合保障条件;
- (二) 已申请本市其他配租、配售类住房保障方式的;
- (三) 申请人因死亡等造成申请家庭关系发生变化不再符合保障条件的;
- (四) 累计 6 个月拖欠租金经催缴后仍不支付的;
- (五) 采取隐瞒、虚报、伪造、提供虚假证明材料等方式骗取保障性租赁住房的;
- (六) 转借、转租或者擅自调换保障性租赁住房的;
- (七) 改变保障性租赁住房用途的;
- (八) 改建、破坏或者擅自装修保障性租赁住房, 拒不恢复原状的;
- (九) 在保障性租赁住房内从事违法活动的;
- (十) 无正当理由连续 6 个月 (含) 以上闲置保障性租赁住房的。

承租人有本条第一款第一项规定情形的, 可以向区县住房城乡建设部门申请延期腾退, 腾退期限不得超过自有住房交付使用之日起 12 个月, 期间租金按市场租赁住房租金标准收取。

承租人有本条第一款第五项规定情形的, 自违规行为发现之日起 5 年内不予受理住房保障申请。

承租人逾期未腾退的, 由运营管理机构依法依规收回住房,

并按照市场租赁住房租金标准收取逾期腾退住房期间的房屋租赁费用。

第三十七条 保障性租赁住房运营管理机构不得有下列情形：

- （一）擅自提高租金标准；
- （二）向不符合条件的人员出租；
- （三）擅自改变保障性租赁住房用途；
- （四）保障性租赁住房退出前上市销售或者变相销售；
- （五）收取或变相收取中介费、服务费等未经约定的费用；
- （六）其他违法情形。

住房城乡建设部门应会同相关部门加强运营监管，发现运营管理机构存在前款情形的，由相关职能部门按照职责及时责令整改、依法处置；情节严重的，依法依规采取暂停享受保障性租赁住房优惠政策、终止委托协议等措施。

第三十八条 房地产经纪机构及经纪人员不得提供保障性租赁住房租赁经纪业务。

第三十九条 任何单位和个人有权对违反相关法律法规规章和本办法的行为进行举报、投诉。市、区县住房城乡建设部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第八章 附 则

第四十条 本办法自 2025 年 2 月 10 日起施行。执行期间，上级有新规定的，从其规定。