

# 石家庄市住房和城乡建设局文件

石住建规〔2024〕3号

## 石家庄市住房和城乡建设局 关于印发《石家庄市保障性租赁住房租赁管理 规定（试行）》的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局，各保障性租赁住房运营单位：

现将《石家庄市保障性租赁住房租赁管理规定（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

石家庄市住房和城乡建设局

2024年10月16日



# 石家庄市保障性租赁住房租赁管理规定 (试行)

## 第一章 总 则

第一条 为进一步完善我市住房保障体系，加强保障性租赁住房管理，有效解决新市民、青年人住房困难，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）《河北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》（冀政办发〔2021〕8号）《河北省城镇住房保障办法（试行）》（河北省人民政府令〔2011〕第6号公布，河北省人民政府令〔2022〕第1号修正）《石家庄市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施办法》（石政办发〔2021〕6号）等文件精神，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市行政区域内保障性租赁住房的房源发布、申请审核、房源配租、监督管理等工作。

涉及流动人口管理、租赁治安管理、安全生产管理、社区综合治理等，按照有关法律法规和政策规定执行。

第三条 本规定所称“保障性租赁住房”是指政府给予政策支持，多主体投资建设，经市级或县（市、区）政府负责发展保障性租赁住房机构认定，主要面向新市民、青年人、城市发展需要引进的人才等群体，限定租赁用途、租金标准的房屋。

本规定所称“运营单位”是指保障性租赁住房项目产权单位或者受其委托运营保障性租赁住房项目的单位。受委托的运营单位为企业的，企业营业执照应具有住房租赁经营范围。运营单位向项目所在地县级住房城乡建设部门推送开业信息，由住房城乡建设部门通过住房租赁管理服务平台向社会发布。

本规定所称“承租人”是指承租保障性租赁住房的申请人及共同申请人。

本规定所称“租赁平台”是指通过“冀时办”APP和“石家庄市住房和城乡建设局”网站登录的“石家庄市住房租赁管理服务平台”。企业自有运营平台的，应与租赁平台数据互通对接，可实现在租赁平台办理租赁业务。

**第四条** 市住房城乡建设局负责全市保障性租赁住房租赁管理相关政策制定，业务指导和监督工作。市保障性住房管理中心具体负责指导和监督各县（市、区）住房城乡建设部门房源发布、申请审核、房源配租、监督管理等工作，负责本中心产权保障性租赁住房的租赁管理。

县（市、区）住房城乡建设部门负责辖区内保障性租赁住房房源发布、申请核查、房源配租等监督、检查和管理工作。配合街道办事处、乡（镇）人民政府的基层人民调解机构对租房纠纷开展人民调解。

运营单位负责保障性租赁住房房源信息报送、受理租房申请、

检查申请材料，做好租赁平台数据信息维护管理，指导和监督申请人及时录入和更新租赁平台上的租房信息，对符合保障条件的保障对象实施房源配租，按合同约定提供房屋租赁服务，租赁合同解约后实施清退，房源运营管理工作。

## 第二章 配租方式

第五条 保障性租赁住房项目达到租赁条件后，运营单位应向项目所在地县级住房城乡建设部门提出申请，由住房城乡建设部门在租赁平台发布房源信息公告，公告应当包括项目地址、房源数量、房屋面积、套型、租金标准、物业费标准、租赁对象以及申请时间、方式等内容。

第六条 保障性租赁住房分为“定向出租”和“面向社会出租”两种类型。

（一）定向出租，是指企事业单位利用自有土地、产业园区配套用地等建设，或存量房屋改建、改造的保障性租赁住房，可优先向本单位的职工出租，本单位职工申请条件由运营单位自行确定。出租时，企事业单位应当向项目所在地县级住房城乡建设部门提出申请，在申请中明确房源公告信息及分配人员基本条件，并自行组织分配。出租完成后，要将已出租房源信息及分配房屋承租人信息录入租赁平台，已出租房源不再向社会出租。

面向本单位职工分配后的剩余房源，企事业单位可向县级住房城乡建设部门申请重新发布房源信息公告，面向社会出租。

(二) 面向社会出租,是指由集体经济组织、企事业单位等各类主体筹集的保障租赁住房,面向社会不特定人员出租,可以面向个人或单个家庭出租,也可以批量向单位出租。其中,因战略合作、产业发展、招商引资、人才引进等工作需要,需提供批量房源支持的,运营单位、承租单位可结合实际制定出租方案,承租人应符合保障租赁住房申请条件,出租方案应报项目所在地县级住房城乡建设部门同意后实施。

### 第三章 申请条件和申请流程

第七条 申请保障租赁住房应当以个人(家庭)为单位,以家庭为单位申请,申请人的家庭成员为共同申请人,家庭成员包括配偶和未成年子女。每个申请人(家庭)在项目所在区内只能承租一套(间)保障租赁住房。在长安区、桥西区、新华区、裕华区申请保障租赁住房的,申请人(家庭)应同时符合下列条件:

(一) 申请人应具有长安区、桥西区、新华区、裕华区、井陉矿区、藁城区、鹿泉区、栾城区、高新区、经济技术开发区户籍或在长安区、桥西区、新华区、裕华区居住、就业。

(二) 申请人(家庭)在申请项目所在区无商品房或已购买商品住房但尚未交付,未承租人才公寓、公共租赁住房等政策性住房。

(三) 申请人应具有完全民事行为能力(申请人是家庭的,

应至少有 1 人具有完全民事行为能力)。

(四) 申请人(家庭)有能力支付租金。

(五) 法律法规及相关政策规定的其他条件。

提供申请材料的单位和个人应对材料的真实性、合法性、有效性、准确性负责。

**第八条** 通过“冀时办”APP 登录租赁平台申请保障性租赁住房应当按照以下程序进行:

(一) 提交租房申请。申请人(家庭)登录“冀时办”APP, 搜索石家庄市租赁管理服务平台, 选择意向房源, 向运营单位提出租赁申请, 并向运营单位提供以下申请材料:

1. 申请人(家庭)的身份信息。申请人(以家庭申请还需提供其家庭成员)身份证, 港澳台同胞或外籍人士提供护照或其他合法身份证明, 并在租赁平台线上如实填报申请人、申请家庭成员信息。

2. 申请人提供证明就业或居住的资料。

证明申请人就业资料: 申请人需提供本人(本人未就业, 而为保障子女就业而投靠子女的, 则提供子女资料)劳动合同、企事业单位聘用协议、当前有效的社保缴纳凭证、作为法人的营业执照、用人单位出具的在职证明、用人单位提出的租房申请等可证明在长安区、桥西区、新华区、裕华区范围内就业的资料, 新毕业人员可提供大中专院校毕业证(毕业五年以内), 以上资料

任选其一提供即可。申请人为城市发展需要引进的人才，仅需提供我市级、县（市、区）级人才主管部门发放的人才绿卡。

证明申请人居住资料：申请人提供长安区、桥西区、新华区、裕华区、井陉矿区、藁城区、鹿泉区、栾城区、高新区、经济技术开发区户口簿或长安区、桥西区、新华区、裕华区居住证。

3. 申请人（家庭）出具有能力支付租赁租金，诚信申报信息和依法依规承租的承诺书。

4. 申请人（家庭）房产查询材料。申请人（家庭）已签订商品房购房合同但住房尚未交付的，可提交尚未到交付期的购房合同、商品房尚未交付的证明材料。

5. 其他需要提供的资料。

以上申请资料上传至租赁平台，资料应在有效期内。所有资料能通过租赁平台大数据直接查询验证的信息，可不再提供资料。

（二）住房情况核验。申请人将本人及家庭成员信息录入租赁平台，项目所在地住房城乡建设部门对申请家庭购买商品住房和享受政策性住房情况进行核验，并在3个工作日内向申请人反馈核查结果。

（三）检查申请资料。住房情况核验的同时，运营单位应按照规定条件，在3个工作日内对申请入住人员提交的申请材料进行检查。运营单位对申请资料进行核对时，提供资料的单位或个人应予配合。

(四) 签约。申请承租企业产权、集体经济组织产权房源的个人(家庭),为了便利申请人及时入住,申请人向运营单位书面承诺,在运营单位同意的前提下,办理临时入住,并于10日内完善相关资料。经运营单位检查,申请资料齐全、住房情况核验结果符合要求的,运营单位和申请人在线签订租赁合同。对于资料不全或未通过住房情况核验的申请人,运营单位不得与其签订租赁合同。已办理临时入住的,申请人应在2日内退房。

第九条 采取单位集体租赁方式申请保障性租赁住房的,由运营单位与申请单位签订租赁合同,并明确各自责任义务和权利。申请单位每季度向运营管理单位报送入住人员相关情况。运营单位和申请单位应组织对入住人员按本规定进行租赁平台信息填报和资料核查,并将核查结果报项目所在地住房城乡建设部门。

#### **第四章 租金管理**

第十条 面向社会出租的保障性租赁住房租金标准上限原则上不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%,具体租金标准可由运营单位委托专业房地产估价机构评估确定。运营单位应对其委托评估材料的真实性、全面性负责。经评估测算的项目市场租金及保障性租赁住房租金,报项目所在地住房城乡建设部门通过租赁平台向社会发布。

政府产权的保障性租赁住房,也可参考当地物价主管部门有关租金标准指导价,制定租金标准。

第十一条 运营单位需要调整租金标准上限的，可按照本规定第十条重新评估，并报项目所在地县级住房城乡建设部门通过租赁平台对外发布租金调整公告。

租金标准下调可由运营单位自行调整。

租赁合同有效期内租金发生调整的，继续按照合同约定租金执行，合同对租金调整另有约定的，从其约定。

第十二条 租金可以按月或按季度收取，原则上不得一次性收取超过3个月的租金。租赁保证金（押金）标准应在合同中明确约定。运营单位应当在商业银行设立1个租赁资金监管账户，发布房源信息时，应当同时发布租赁资金监管账户信息。运营单位单次收取租金超过3个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向产权单位支付租金、向承租人退还押金。已对外运营保障性租赁住房项目，自本规定执行之日起，需将已一次性收取超过3个月的租金转入租赁资金监管账户管理。

鼓励承租人利用租赁平台线上支付功能支付租金、押金。

## 第五章 合同管理

第十三条 运营单位应当与申请人签订租赁合同。

租赁合同可参照《河北省房屋租赁合同示范文本（试行）》制定。运营单位定向出租的，可根据项目实际自行制定租赁合同。各县（市、区）住房城乡建设部门也可单独或会同有关部门制定本辖区合同范本。

合同内容应当明确出租人、承租人、房屋的基本情况、租金标准、租金收取方式、租赁期限、交付条件、定期检查租赁住房的使用情况、双方权利义务及违约责任、争议解决方式等。

合同不得有转租、转借、以租代售、先租后售或变相出售等违反相关规定要求的条款。

**第十四条** 运营单位应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修、养护工作，确保保障性租赁住房正常使用。按合同履行出租人义务，承担出租人责任。

对承租人有涉嫌违反法律法规行为的，及时向有关部门报告。

对承租人违反合同约定应解约的，运营单位应当解除租赁合同，并按照合同约定追究违约责任。

**第十五条** 承租人应根据合同约定，按时支付租金和相关费用，履行承租人义务，承担承租人责任。按照约定，配合出租人定期检查租赁住房的使用情况。

承租人和共同申请人变动，涉及保障资格申请条件信息变更的，应及时在租赁平台更新，并告知运营单位。

承租人不再符合保障性租赁住房申请条件的，应主动告知运营单位，并按合同约定解约，及时腾退房源。

**第十六条** 保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于6个月，最长不超过3年。租赁合同到期后，经重新审核，符合申请条件的可以续租。

## 第六章 退出管理

第十七条 保障性租赁住房承租人，有下列情形之一者，由运营单位终止租赁合同，收回已承租的房屋。

（一）无正当理由连续 6 个月以上未在所承租的保障性租赁住房内居住的。

（二）累计 6 个月以上未缴纳租金的。

（三）经核查不再符合申请条件的。

（四）破坏、改动或者擅自装修所承租保障性租赁住房拒不恢复原状的。

（五）转租、转让、转借保障性租赁住房。

（六）利用保障性租赁住房进行非法活动或从事违法犯罪活动的。

（七）拒不配合政府相关部门和运营单位日常管理工作的。

（八）提交虚假信息 and 资料，或者以欺骗等不正当手段获得住房保障的。

（九）依据合同约定应解除合同或者退租情形的。

（十）法律法规及相关政策规定的其他情形。

第十八条 不再符合保障性租赁住房申请条件或因个人原因主动申请退出保障性租赁住房的，运营单位应与其解除租赁合同，并给予最长不超过 6 个月的腾退过渡期，过渡期间按市场租赁租金标准收取房屋租金。过渡期满拒不腾退的，运营单位可依法处

理。

鼓励运营企业安装人脸识别、智能门锁等智能管理系统，采取“人防+技防”的手段，提高保障性租赁住房的管理水平。

**第十九条** 对未纳入国家计划的公共租赁住房用作保障性租赁住房的，住房城乡建设部门可锁定房源，不再作为公共租赁住房分配或互换。

## **第七章 监督管理**

**第二十条** 市、县（市、区）住房城乡建设部门每年对辖区保障性租赁住房承租人资格和运营单位配租情况实施不定期抽查、检查。市、县（市、区）住房城乡建设部门、街道办事处、乡（镇）人民政府的调查核实、查证工作，申请人及其家庭成员以及被调查单位和个人应当予以配合，如实提供有关情况。

**第二十一条** 申请人（家庭）虚报、瞒报、提供虚假证明材料骗取保障性租赁住房的，或者存在擅自转租、转借、改变房屋用途等违反相关规定情形的，县（市、区）级住房城乡建设部门应当取消申请人住房保障资格，记入保障性住房失信名单，并依法进行查处，运营单位解除合同并清退房源。涉嫌犯罪的，有关部门依法追究刑事责任。

**第二十二条** 住房城乡建设部门在监督检查中，发现产权单位、运营单位和有关单位、相关人员隐瞒、虚报或者伪造有关信息，提供虚假承诺、无效证明、无效记录材料、无效租赁合同等

虚假资料取得住房保障行为依法查处。涉嫌犯罪的，有关部门依法追究刑事责任。

## 第八章 附 则

第二十三条 住房租赁市场试点纳入保障性住房统计的项目，承租条件、申请流程、租金定价、运营管理等管理模式，均按市场租赁有关政策执行。

县（市、区）政府产权的保障性租赁住房，已按公共租赁住房模式管理的，可继续按原模式管理，并根据本规定适当优化。

第二十四条 长安区、桥西区、新华区、裕华区以外的县（市、区）可以依据本规定，结合实际，设定本辖区保障性租赁住房申请条件、申请流程、管理方式等，制定工作细则。

第二十五条 本规定自印发之日起施行，有效期 1 年。