

WDDR—2025—0020001

威海市文登区人民政府办公室
关于印发《威海市文登区保障性租赁住房
管理办法》的通知

威文政办发〔2025〕11号

各镇人民政府，各街道办事处，南海新区、开发区管委，金山综合服务中心，西部智造产业发展服务中心，区直有关部门、单位，驻文有关单位：

现将《威海市文登区保障性租赁住房管理办法》印发给你们，请结合实际认真实施。

威海市文登区人民政府办公室

2025年11月8日

威海市文登区保障性租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为加快发展保障性租赁住房，进一步完善住房保障体系，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难问题，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）、《威海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》（威政办发〔2022〕10号）文件精神，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称保障性租赁住房，是指由政府给予土地、财政、税收、金融等政策支持，限定户型面积和租金标准，面向符合条件的新就业无房职工、城镇稳定就业人员等住房困难群体出租的保障性住房。

第三条 本办法适用于文登区范围内的保障性租赁住房管理。

第四条 住建部门为文登区保障性租赁住房的行政主管部门，负责拟订本行政区域保障性租赁住房的年度计划和相关政策，指导全区保障性租赁住房管理工作，承担向社会招租的保障性租赁住房资格认定工作。

镇街负责保障性租赁住房的业务受理工作，财政、民政、自然资源、规划、人社、税务等部门按照各自职责，协同做好保障

性租赁住房建设和管理的有关工作。

保障性租赁住房按照“市场化、专业化”的原则，由产权单位负责本项目的保障性租赁住房选房配租、签约备案、入住退出、日常巡查、隐患排查、信访处理、使用监管等工作。产权单位可自行运营管理，或通过联营入股、购买服务等方式委托具有相应资质的专业运营机构实行运营管理。

第二章 建设与筹集

第五条 保障性租赁住房房源通过新建、购买、改建、改造、盘活、转化等方式多渠道建设和筹集。

第六条 保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类。其中宿舍型保障性租赁住房以建筑面积 20—35 平方米的户型为主；住宅型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。已开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，可适当放宽建筑面积标准。

第七条 保障性租赁住房实行项目认定机制。成立保障性租赁住房工作领导小组，由其组织相关部门对保障性租赁住房申报项目进行联合审查、联合验收。经联合审查同意的，出具保障性租赁住房项目认定书，并上报备案；经联合验收通过的，方可交付使用。

第三章 申请与审核

第八条 申请保障性租赁住房的家庭，应当符合以下条件：

（一）新就业无房职工需同时符合以下条件：

1. 取得国家承认的全日制大专及以上学历未满 5 年；
2. 在文登区就业，并按规定正常缴纳社会保险；
3. 申请人及家庭成员在文登区无住房或者人均住房建筑面积低于 15 平方米。

（二）城镇稳定就业人员需同时符合以下条件：

1. 在文登区就业，并按规定连续缴纳社会保险 1 年以上且处于在缴状态；
2. 申请人及家庭成员在文登区无住房或者人均住房建筑面积低于 15 平方米。

第九条 本办法所称申请人及家庭成员是指申请人夫妻双方与未到结婚年龄子女。

第十条 符合申请条件的家庭只能申请一套保障性租赁住房。

第十一条 申请家庭有下列情形之一的，不得申请保障性租赁住房：

- （一）享受其他购租房补助、安家补贴等政策的；
- （二）申请人及家庭成员名下拥有非住宅性质房产的，包括但不限于商业服务用房、车库、车位等；
- （三）申请之日前 3 年内，申请人及家庭成员名下存在房屋

所有权转移登记记录或者曾享受过房屋征收拆迁货币补偿的；

（四）申请人或家庭成员中已购买过房改房、经济适用住房等政策性住房，或者领取过一次性住房资金补偿的；

（五）其他不符合申请保障性租赁住房情形的。

第十二条 申请保障性租赁住房的家庭，应向其单位注册地所在镇街进行申报，需提交下列材料：

（一）威海市文登区保障性租赁住房申请审核表；

（二）申请人及其家庭成员身份证、户口簿、婚姻状况材料原件及复印件；

（三）申请人社会保险缴纳证明原件及复印件；

（四）用人单位的统一社会信用代码证照的原件及复印件（营业执照或事业单位法人证书等）。

新就业无房职工还需提交申请人毕业证书或学信网《教育部学历证书电子注册备案表》。

申请人离职时，用人单位需及时将离职人员信息向注册地所在镇街申报。

第十三条 申请保障性租赁住房应当按照下列程序审核：

（一）初审。镇街应当自收到申请材料之日起5个工作日内对申请人提交的材料进行初审，提交材料不齐全或者不符合规定形式的，应当一次性告知申请人需要补正的材料。经初审符合条件的申请人，镇街应当录入住房保障信息系统，并将其申请材料和初审意见提交区住建部门，不符合条件的应通知申请人。

（二）审核。住建部门收到移交的申请材料和初审意见后，应在 10 个工作日内协调民政部门、不动产登记部门配合完成审核。

（三）登记。经审核，对符合申请条件的申请人，区住建部门应当进行公示，公示期为 5 个工作日，经公示无异议或者异议不成立的，申请人取得保障性租赁住房保障资格，并将申请人登记为保障性租赁住房轮候对象；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知申请人并说明理由。

第十四条 申请人对审核结果有异议的，可以自收到书面通知之日起 15 个工作日内向区住建部门申请复核。区住建部门应当组织相应镇街和有关部门进行复核，并在 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第四章 轮候与配租

第十五条 对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排保障性租赁住房。轮候对象轮候期为 3 年。轮候期间，申请人家庭人口、婚姻、住房以及工作单位等情况发生变化，应当主动及时向各镇街业务受理部门如实提交书面材料，重新进行审核。

第十六条 政府投资建设的保障性租赁住房既可以直接面向轮候对象出租，也可以面向用人单位整体出租。用人单位整体承租的，由用人单位安排符合第八条规定的本单位职工入住。直

接面向轮候对象出租的保障性的租赁住房，区住建部门根据房源情况，制定配租方案并向社会公布。

第十七条 轮候对象按照公布的配租方案，持身份证明到保障性的租赁住房运营单位进行意向登记。

第十八条 运营单位对意向登记的轮候对象可以采取随机摇号等方式，确定配租对象与配租排序。配租对象与配租排序确定后应当予以公示，公示期为 5 个工作日。经公示无异议或者异议不成立的，配租对象按照配租排序选择保障性的租赁住房。

第十九条 轮候对象中的县级以上劳动模范、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、特困家庭、低保家庭、残疾人家庭、孤儿、引进人才、新就业大学生、计划生育特殊困难家庭、见义勇为人员、烈士遗属、专职消防员、个人海贝分等级达到 AA 级以上的家庭、台胞等相关文件规定的特殊群体，可优先安排保障性的租赁住房。

第二十条 配租对象选择保障性的租赁住房后，运营单位应当与其签订书面租赁合同。

第二十一条 租赁合同应当载明租金、租期和使用要求，解除合同、腾退和收回保障性的租赁住房的情形和处理办法等内容，合同期限最长不超过 3 年。租赁合同期满需继续承租的，承租人应当在合同期满前 2 个月提出申请，经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退保障性的租赁住房。

第二十二条 承租人应当按照合同约定，合理使用保障性租赁住房，不得转借、转租、闲置，不得擅自改变房屋结构和房屋用途，不得擅自对房屋进行装修。确需装修的，应当取得保障性租赁住房的所有权人或其委托的运营管理机构同意。

第二十三条 保障性租赁住房租金接受政府指导，按照可负担、可持续的原则，指导价不高于同地段、同类型、同品质市场租赁住房租金的 80%。市场租赁住房租金由产权单位或运营管理机构委托第三方专业机构评估确定。保障性租赁住房租金实行动态调整，原则上调整周期不超过 2 年。

政府投资建设的保障性租赁住房在房源闲置 6 个月以上时，可按照市场租赁住房租金面向未取得保障性租赁住房保障资格的家庭出租，合同期限最长不超过 1 年。

企事业单位为满足本单位职住平衡建设筹集的保障性租赁住房，其入住条件、租金标准可自行确定。在满足本区域和本单位职工住房需求的基础上，多余房源可面向其他符合保障性租赁住房承租条件的群体供应。

第二十四条 政府投资建设的保障性租赁住房租金收入，应当按规定及时足额缴入国库，实行收支两条线管理，专项用于偿还保障性租赁住房贷款本息及保障性租赁住房的维护、管理等。

第五章 使用与退出

第二十五条 保障性租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变保障性租赁住房的性质、用途及其配套设施的规划用途。

第二十六条 运营单位应当负责保障性租赁住房及其配套设施的维修养护，确保保障性租赁住房的正常使用。政府投资建设的保障性租赁住房维修养护费用，由本级财政预算安排解决。企事业单位投资建设的保障性租赁住房维修养护费用，由产权单位承担。

第二十七条 租赁期间，承租家庭住房、人口及工作单位等状况发生变化的，承租人应在变化后 1 个月内向各镇街业务受理部门报告。经审核，不再符合保障条件的，应当腾退保障性租赁住房。腾退保障性租赁住房的，应当为承租人提供 3 个月的搬迁期（自发生变动之日起计算）。搬迁期内租金按照合同约定的租金标准缴纳。

搬迁期满承租人不腾退保障性租赁住房的，应当按照市场价格缴纳租金。

第二十八条 承租人有下列情形之一的，应当退回承租的保障性租赁住房：

1. 转租、出借保障性租赁住房的；
2. 无正当理由连续 6 个月以上未在保障性租赁住房居住的；
3. 无正当理由累计 6 个月以上未缴纳租金的；
4. 损毁、破坏保障性租赁住房拒不恢复原状，或者擅自改

变房屋用途和结构的；

5. 保障性租赁住房租赁合同约定的其他情形。

第二十九条 腾退、收回保障性租赁住房的，承租人拒不搬迁的，产权单位或运营单位可以依法向人民法院提起诉讼。

第三十条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供保障性租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第三十一条 对保障性租赁住房建设和管理中的违法行为，任何单位和个人都有权举报和投诉。有关部门和单位收到举报、投诉后，应当按照各自职责依法调查处理。

第六章 法律责任

第三十二条 住建部门及其工作人员在管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依纪依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 违反本办法规定，申请人以欺骗等不正当手段取得保障性租赁住房保障资格的，取消其登记资格；对已配租的，责令其退出保障性租赁住房并按市场租金缴纳已住期间的房租。个人和家庭在申请及使用保障性租赁住房期间的不诚信行为，依法记入有关部门的征信系统，5年内不受理其住房保障申请。

第三十四条 有关单位或者个人为保障性租赁住房申请人或者其家庭成员出具虚假证明材料的，依法依纪追究责任。

第七章 附 则

第三十五条 本办法由威海市文登区住房城乡建设局负责解释。

第三十六条 本办法自 2025 年 12 月 9 日起施行。