

钦州市住房和城乡建设局关于印发《钦州市保障性租赁住房管理办法（试行）》的通知

钦市建房〔2025〕22号

各县、区人民政府，中马钦州产业园区管委会、市直各相关单位：

经市人民政府同意，现将《钦州市保障性租赁住房管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

钦州市住房和城乡建设局

2025年9月1日

钦州市保障性租赁住房管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为了规范本市保障性租赁住房管理，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）和《广西壮族自治区人民政府办公厅关于进一步加强公租房和保障性租赁住房工作完善住房保障体系的实施意见》（桂政办发〔2021〕127号）精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称保障性租赁住房，是指政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资建设运营，主要面向符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困难群体供应，限定建设标准、租赁用途和租金标准的租赁住房。

第三条 本市市辖区范围内保障性租赁住房的供应、分配和使用管理适用本办法。

第四条 市住房城乡建设部门是保障性租赁住房的行政主管部门，负责统筹本市保障性租赁住房管理和监督工作，拟定全市保障性租赁住房筹集计划，指导监督各县（区）开展保障性租赁住房相关工作。

各县（区）人民政府、中马钦州产业园区管委会负责辖区内保障性租赁住房的相关工作。

市发展改革、财政、公安、教育、民政、人社、自然资源、市场监管、审计、税务、城市管理、不动产登记、住房公积金、消防、供电、供水等部门，根据各自职责配合做好保障性租赁住房运营管理、行业监管等相关工作。

第二章 房源筹集

第五条 坚持“谁投资、谁所有”的原则，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给。通过新建、改建（改造）、纳入管理、收购等四种方式筹集：

（一）新建主要是利用新供应住宅用地、企事业单位利用自有低效利用的土地、产业园区工业项目配套建设用地、探索利用农村集体经营性建设用地建设。

（二）改建（改造）主要是将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改造、改建为保障性租赁住房，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

（三）纳入管理主要是将现有闲置的符合条件的存量住房、棚户区改造安置住房剩余房源等纳入作为保障性租赁住房使用和管理。

（四）收购是由市人民政府选定的国有企业作为收购主体，收购已建成的存量商品房，将其用作保障性租赁住房。

第六条 保障性租赁住房项目应符合以下标准：

（一）面积标准。新建、改建（改造）的保障性租赁住房，以建筑面积不超过**70**平方米的小户型为主；纳入管理和收购的保障性租赁住房，可以根据实际情况适当放宽建筑面积标准，户型面积大的可以改造成小户型。

（二）规模标准。新建项目原则上不少于**50**套（间）且建筑面积不少于**2000**平方米，改建、纳入管理、收购的项目原则上不少于**30**套（间）且建筑面积不少于**1000**平方米。鼓励将规模较小、布局分散的项目集中规划，统一建设保障性租赁住房，推动形成规模效应。

（三）装修标准。保障性租赁住房应按不低于本地区公共租赁住房装修标准，鼓励安装智能门禁等智慧小区管理设施，提升住房数字化、网络化运营服务水平。

（四）项目应重点布局在交通便捷、生产生活便利、配套服务设施完善的区域，综合考虑区域功能定位、产业发展和就业人员数量等因素，促进职住平衡。

（五）存在以下情况的土地和非居住存量房屋不能申请建设和改建：土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的；存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；改建房屋属于危险房屋的；存在抵押等其他权利限制，未取得相关权利人书面同意的；已纳入政府征收或储备计划的；改建房屋存在违法违规行未处理的；法律法规规定的其他不得改建的情形。

第三章 运营管理

第七条 保障性租赁住房项目建设或运营的主体应为社会资本、机关、企事业单位、社会团体等法人或非法人组织。建设单位可自行运营管理保障性租赁住房，也可与其他市场主体合作或委托其他市场主体进行运营管理。

第八条 运营方式可分为面向社会出租和定向出租两种方式，面向社会出租指面向社会不特定人群出租，定向出租指面对本单位、本园区、本系统等符合条件的特定人群出租。其中，面向社会出租的，运营主体所持营业执照经营范围应当包含“住房租赁”。

第九条 面向社会出租的保障性租赁住房，既可以直接面向符合条件的承租人出租，也可以面向用人单位整体出租。保障性租赁住房原则上实行“先到先租、随到随租”，不得挑客拒租。其中，用人单位整体承租的，由用人单位安排符合条件的本单位员工入住，仍有富余房源的，经运营单位同意后，可面向社会出租给其他符合条件的承租人或用人单位。

第十条 定向出租的保障性租赁住房定向出租后，仍有富余房源的，可面向社会出租给其他符合条件的承租人或用人单位。

第十一条 申请保障性租赁住房，应具备以下条件：

- (一) 主申请人年满 18 周岁且具有完全民事行为能力；
- (二) 主申请人具有本市户籍或在本市就业、居住；
- (三) 在本市市辖区范围内无自有住房的新市民、青年人等群体，且申请时未享受公共租赁住房、直管公房和住房租赁补贴保障。

第十二条 在本市中心城区范围内有自有住房的产业园区、工业园区的员工，可申请工作所在地的保障性租赁住房。

第十三条 申请保障性租赁住房需提供以下材料：

- (一) 《钦州市保障性租赁住房申请表》；
- (二) 已婚申请人提供本人及配偶的身份证、结婚证；未婚申请人提供本人身份证；
- (三) 属于非本市户籍人员的，提供在本市的居住情况或就业情况或社保缴纳凭证等材料；
- (四) 其他需要提供的相关材料。

第十四条 申请租赁政府投资的保障性租赁住房，按以下程序申请审核：

- (一) 申请人向项目运营管理机构提交申请表及相应申请材料；
- (二) 项目运营管理机构对申请材料进行初审，符合条件的，报项目所在地住房保障主管部门复审，并承诺对提交资料的真实有效性负责；
- (三) 项目所在地住房保障主管部门对申请材料进行复

审，审核通过的，通知运营管理单位为申请人办理保障性租赁住房租赁手续。

第十五条 产业园区、企事业单位配套建设的以及非城区范围政府投资的保障性租赁住房，按以下程序申请审核：

（一）申请人向项目运营管理单位提交申请表及相应申请材料；

（二）项目运营管理单位对申请材料进行审核，审核通过的直接办理租赁手续。

第十六条 审核单位认定申请人不符合保障性租赁住房保障条件的，应及时书面告知申请人并说明理由。自收到书面告知之日起 20 日内，向初审、审查部门申请复核。初审、审查部门应当在收到复核申请之日起 15 个工作日内完成复核，并将复核结果书面告知申请人。

第十七条 保障性租赁住房申请人档案材料由项目所在地住房城乡建设部门统一管理。登记造册后报送市住房城乡建设部门备案。

第十八条 保障性租赁住房由产权单位或其委托的机构负责运营管理。运营管理单位对保障性租赁住房及其配套服务设施实行租赁管理、动态监督及修缮维护。

第十九条 租金标准遵循市场规律，由保障性租赁住房产权单位或其委托的运营管理单位按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90% 确定，并报市保障性安居工程领导小组办公室

备案。政府筹建的保障性租赁住房租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。政府筹建的保障性租赁住房修缮维护费用主要通过租金收入解决。社会资本筹建的保障性租赁住房，租金收入由产权单位或受委托的运营管理单位自行管理。租金按照运营管理单位与承租人签订的租赁合同约定的方式交纳。

第二十条 运营管理单位应当建立保障性租赁住房租金收缴台账，如实记录租金收缴情况，严禁虚记账目并接受项目所在地住房保障部门监督管理。

第二十一条 保障性租赁住房承租人可以申请提取住房公积金支付租金。

第二十二条 保障性租赁住房承租人应当根据合同约定，按时缴纳租金和房屋使用过程中发生的水、电、燃气、通讯、有线电视、物业服务等费用。

第二十三条 保障性租赁住房项目持续运营期限原则上不得低于 10 年。保障性租赁住房项目运营超过最低运营期限或因征收拆除以及不可抗力因素灭失的，可申请退出保障性租赁住房，由项目所在地住房保障主管部门出具保障性租赁住房项目注销认定书，不再享受保障性租赁住房相关支持政策。

第二十四条 保障性租赁住房，不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名骗取优惠政策或违规经营。

第二十五条 承租人与项目运营管理单位签订书面租赁合同

同，合同期限最长不超过 3 年，合同期满后经重新审核符合申请条件的可以续租；不再符合准入条件的，应当予以退出。

第二十六条 保障性租赁住房承租人有下列情形之一的，解除租赁合同：

- （一）经核查不再符合保障条件的；
- （二）擅自转借、转租保障性租赁住房的；
- （三）改变所承租保障性租赁住房用途的；
- （四）破坏或者擅自改变房屋结构装修所承租保障性租赁住房，拒不恢复原状的；
- （五）在保障性租赁住房内从事违法活动的；
- （六）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得保障性租赁住房的；
- （七）法律法规规定或者合同约定的其他情形。

第四章 监督管理

第二十七条 运营管理机构应当建立健全保障性租赁住房档案管理制度，保证档案数据的完整、准确，并根据申请人享受住房保障变动情况，及时变更住房档案。并定时将房源出租情况和保障对象租房情况报告辖区住房城乡建设部门。

第二十八条 项目所在地住房保障主管部门不定期对保障性租赁住房运营管理情况开展抽查工作，发现承租人存在提供虚

假材料、隐瞒真实情况骗取保障性租赁住房的，责令运营管理部门对承租人解除租赁合同，并记入诚信档案；

第二十九条 项目所在地住房保障主管部门应当会同有关部门加强对运营管理部门的监督检查力度。发现存在租金价格、租赁期限超过规定，不按规定收取租金，改变房屋用途，分割转让、上市销售或变相销售保障性租赁住房等违规行为的，由项目所在地住房保障主管部门责令其整改，情节严重或整改不达标的注销项目认定书，不再享受保障性租赁住房相关支持政策。

第三十条 住房保障管理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、索贿受贿的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法依规给予行政处分；构成犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五章 附则

第三十一条 本办法由市住房城乡建设局负责解释，自印发之日起实施。

第三十二条 灵山、浦北县参照本办法执行，可结合本地区实际情况制定实施细则。