

攀枝花市住房和城乡建设局 关于印发《攀枝花市保障性租赁住房 运营管理办法》（试行）的通知

攀住建规〔2024〕 4 号

各县（区）住房和城乡建设局、钒钛高新区自然资源和建设交通局：

为提升住房保障服务能力，进一步做好保障性租赁住房运营管理工作，增强新市民、青年人等群体的获得感、幸福感、安全感，现将《攀枝花市保障性租赁住房运营管理办法》（试行）印发给你们，请认真组织实施。

攀枝花市住房和城乡建设局

2024 年 12 月 31 日

攀枝花市保障性租赁住房运营管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 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）、《四川省住房和城乡建设厅等8部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（川建保发〔2021〕338号）和《攀枝花市住房和城乡建设局等八个部门关于印发〈攀枝花市加快发展保障性租赁住房的实施方案〉的通知》（攀住建发〔2022〕146号）等文件精神，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，是指政府提供政策支持，多主体投资建设，面向符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困难群体，限定租赁用途、租金标准的保障性住房。

第三条 本办法所称“运营单位”，指保障性租赁住房产权单位或由产权单位委托的运营单位。

第四条 市住房城乡建设局是全市保障性租赁住房保障行政主管部门，负责指导各县（区）、钒钛高新区住房城乡建设部门开展保障性租赁住房资格准入审核、租金管理、配租管理、退出管理及监督管理等相关工作，组织实施本办法。市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、市国资委、市公积金中心等相关单位按照职责职能，协同做好保障性租赁住房项目运营过程中

的相关工作。各县（区）、钒钛高新区住房城乡建设主管部门负责对辖区内保障性租赁住房运营单位所受理审核的人员信息进行核查及备案,负责保障性租赁住房后续运营的监督管理工作。

第二章 资格准入

第五条 申请保障性租赁住房必须同时满足以下条件

- （一）申请人有完全民事行为能力且年满 18 周岁；
- （二）申请人及配偶、其他共同申请家庭成员在申请地所属行政区划城区范围内无自有产权住房或唯一住房属于 C、D 级危房；
- （三）申请人及配偶、其他共同申请家庭成员在本市范围内无正在享受的其他住房保障政策（公租房、公租房补贴）。

第六条 应提交的申请资料

- （一）《攀枝花市保障性租赁住房入住申请表》；
- （二）申请人及配偶、其他共同申请家庭成员身份证或户口簿复印件；
- （三）申请人及配偶、其他共同申请家庭成员在租住地无住房证明材料（不动产档案查询材料）；
- （四）申请人及配偶、其他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，未婚提供未婚承诺书）；
- （五）其他需要提供的补充材料。

第七条 准入程序

（一）申请：申请人向保障性租赁住房运营管理单位提交申请表及相应申请材料。

（二）受理审核：运营管理单位收到齐备的申请材料后，于15个工作日内完成材料核验、房产比对等审核工作。经审核符合条件的，予以办理；不符合条件的，运营管理单位应当在3个工作日内告知申请人。

（三）受理备案：各县（区）、钒钛高新区住房城乡建设部门于10个工作日内将申请信息录入蜀安居平台系统，并对运营管理单位上报的申请档案资料进行核查及备案。

第三章 租金管理

第八条 租金价格

保障性租赁住房租金原则上不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的90%，人才引进、农民工住房保障租金不高于80%。运营管理单位应委托专业估价机构或采集同地段同品质市场租赁住房租金进行评估、定价，原则上租金价格动态管理，报各县（区）、钒钛高新区住房城乡建设部门备案，并向社会公布。

第九条 租金支付

保障性租赁住房租金按运营管理单位与承租人签订的租赁合同约定的方式交纳，运营管理单位不得向承租人变相收取中介费、服务费等其它费用。运营管理单位可以向承租人提供增值服务，

由承租人自愿选择并支付相应费用。承租人应按时缴纳房屋租金和房屋使用过程中发生的物业管理费、水、电、气、通讯、电视等费用。租赁家庭（个人）缴纳的住房公积金可提取用于支付保障性租赁住房租金。

第四章 配租管理

第十条 配租管理

经审核符合申请条件的，运营管理机构按程序进行房屋分配，签订租赁合同。我市保障性租赁住房优先保障新市民中的引进人才、农民工、从事基本公共服务的住房困难群体，并且原则上一户家庭或单身人员只能申请承租一套保障性租赁住房。房源充足情况下，实行常态化配租，对符合准入条件的对象实行“先到先租，随到随租”。配租期间，项目房源满租的，应实行轮候配租，建立轮候名册，按照申请先后顺序轮候配租。

第十一条 房源发布

各县（区）、钒钛高新区住房城乡建设主管部门定期向社会公布保障性租赁住房房源情况。

第十二条 合同管理

为进一步规范全市保障性租赁住房合同管理，住房租赁合同原则上参照使用《攀枝花市保障性租赁住房租赁合同》，也可以在本合同上进一步完善制定。

第十三条 租赁合同到期后，经重新审核符合准入条件的可以

续租。

第十四条 采取单位集体租赁方式申请保障性租赁住房的,由运营管理单位与申请单位签订租赁合同,并明确各自责任权利。申请单位每季度向运营管理单位报送入住人员相关情况。所有通过单位集体租赁方式入住人员应按本办法规定进行资格审查,并报各县(区)、钒钛高新区住房城乡建设部门核查及备案。纳管项目应按本办法规定开展资格核查、备案等工作。

第五章 退出管理

第十五条 退出情形

保障性租赁住房承租人,有下列情形之一的,终止租赁合同,收回已承租的房屋,退出保障。

(一) 不在攀枝花市工作、居住的;

(二) 在租赁保障性租赁住房项目所在行政区划城区范围内购买、继承、赠与等获得其他房屋的;

(三) 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;

(四) 转租、转让、转借保障性租赁住房,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;

(五) 改变所承租保障性租赁住房用途的;

(六) 拖欠租金或闲置 6 个月以上的;

(七) 依据合同约定符合解除合同或者退租情形的;

（八）提交个人虚假信息 and 资料，或者以欺骗等不正当手段承租保障性租赁住房的；

（九）拒不配合相关部门和运营单位日常管理工作的；

（十）经核查不再符合准入条件的；

（十一）其他应当终止合同，收回房屋的情形。

第十六条 不再符合保障性租赁住房准入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 3 个月的腾退过渡期，过渡期内租金按原合同约定的租金标准进行缴纳。

第六章 其他管理

第十七条 依托市政府“一网通办”门户网站和“蜀安居”平台，推进保障性租赁住房可供应房源统一上平台发布，申请人提交申请材料、运营单位审核资格和住房保障机构核查住房情况统一上平台和线下办理，为申请人提供“一站式”保障性租赁住房管理服务。将保障对象、租赁房屋纳入“两张清单”管理及及时录入到“蜀安居”信息平台系统，并进行动态管理。充分发挥平台使用功能效用。

第七章 监督管理

第十八条 各县（区）、钒钛高新区住房城乡建设主管部门应加强对运营单位的监督检查力度。巡查、检查中发现存在供应对象、准入条件不符，租赁价格、租赁期限超出规定，违规经

营或骗取优惠政策等此类问题的，由属地政府制定问题台账，督促相关运营单位限时整改；情节严重的，由住房城乡建设部门通知相关部门，按照相关规定暂停运营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。市、县（区）住房城乡建设部门要会同发改、财政等部门，不定期进行抽查。抽查中如发现承租对象存在提供虚假材料、隐瞒真实情况的，责令运营单位立即对承租对象予以清退并取消资格，并按本市社会信用管理相关规定执行。

第十九条 在监督过程中，发现保障性租赁住房在运营期内上市销售或变相销售等情况，由住房城乡建设部门督促相关责任单位限期整改，未在规定时间内完成整改的，报各级人民政府批准后，取消其保障性租赁住房认定资格，并按相关规定对企业及责任人进行收回享受的各类支持政策。

第八章 附则

第二十条 本办法自 2025 年 1 月 31 日试行，有效期 2 年。

第二十一条 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

附件 1

攀枝花市保障性租赁住房入住申请表

[illegible]

附件 2

合同编号：第 号

攀枝花市保障性租赁住房租赁合同

(合同范本)

出租方：_____

承租方：_____

房 号：_____

攀枝花市住房和城乡建设局监制

攀枝花市保障性租赁住房租赁合同

甲方（出租方）：

联系地址：_____

联系电话：_____

乙方（承租方）：

身份证号：_____学 历：_____

性 别：_____联系电话：_____

户 籍 地：_____

所在单位：_____

联系地址：_____

紧急联系人姓名：_____联系电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《攀枝花市保障性租赁住房管理意见（试行）》及有关法律、法规的规定，为明确双方权利义务，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁事宜，经协商一致签订本合同。

第一条 房屋基本情况及用途

1.1 房屋座落于攀枝花市_____街道_____路_____号_____栋
_____单元_____楼_____号，户型_____，建筑面积_____平方米。

1.2 本租赁房屋仅作为日常居住使用,乙方不得擅自将该房屋转让、转租、转借他人或在该房屋内从事各类生产经营活动等,否则应承担由此带来的一切法律责任。

1.3 乙方在租赁期间须严格遵守国家和本市的有关房屋租赁和使用、物业管理、保障性租赁住房管理的相关规定,以及该房屋所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约。

1.4 甲方配套的公共区域仅供乙方作为休闲使用,禁止利用公共区域做工作场地,非日常休闲使用需征得甲方书面同意。

第二条 租赁期限及租金支付

2.1 房屋租赁期限为____月,自____年____月____日起至____年____月____日止。

2.2 房屋租金为¥____元/月;

上述费用按每(年☐/半年☐/季度☐/月度☐)支付,本协议生效后,乙方立即支付第一(年☐/半年☐/季度☐/月度☐)的房屋租金人民币¥____元。此后每期费用提前 15 日交纳。甲方应向乙方提供合法有效的等额发票。

2.3 乙方首次支付租金时,应一并交纳履约保证金人民币¥____元(原则上按1个月租金标准收取)。本合同租赁期满或合同提前终止,在乙方无任何违约行为,按本合同约定办理退租手续并清偿所有应付款项后15日内,甲方将乙方履约保证金余额无息退还乙方,本合同另有约定的除外,如乙方履约保证金不足以支付所有应付款项的,乙方应在合同终止后5日内将不足部

分款项支付给甲方。

2.4乙方未按约定支付租金的，履约保证金将不予退还。乙方未按合同履行相关条款支付相关费用的，经核实出现以下情形的，甲方可自行扣除履约保证金用于支付以下费用：

(1) 支付欠缴的租金、物业管理费及租住期间产生的水、电、气等其它相关费用；

(2) 逾期支付上述费用的违约金；

(3) 房屋、公共设施、家具、家电等的损坏赔付（详见《设施设备清单表》）；

基于上述原因，甲方有权从乙方履约保证金中扣除相应金额，不足清偿的部分甲方有权向乙方追偿，扣除上述金额后乙方应在5日内及时补足履约保证金。

2.5 租期不满一月的租金按一月计算。

2.6 乙方未按合同约定期限缴纳租金，每逾期一天，应按月租金的百分之二支付违约金，逾期十日以上，甲方有权解除合同，乙方需一次性缴足所欠租金及违约金。

2.7 租赁期内遇政策变动调整租金的，甲方应及时通知乙方，并经双方协商一致后，按政策规定时间和标准调整租金，乙方拒绝调整的，合同期满自行解除合同。

第三条 双方权利与义务

3.1 甲方应履行下列义务：

(1) 甲方保证上述房屋权属清晰、无争议，符合出租房屋使

用要求；

(2) 甲方保证在交房前该房屋及其附属物品、设备设施处于正常使用状态；

(3) 甲方负责对该房屋及附属设备设施的定期检查和维修维护；

(4) 甲方负责对其他共用部位和共用设施维修维护；

(5) 对于屋内附属设备设施乙方应当爱护，如有故障，由甲方代为维修的，乙方承担相关维修费用。乙方因使用不当致使房屋及附属设施、套内设施设备毁损、丢失，乙方进行赔偿，甲方有义务提供相应设施设备的收条、收据，作为赔偿的依据；

(6) 提供其它必要的管理、配套服务。

3.2 乙方应履行下列义务：

(1) 按时支付租金、物业管理费及租住期间产生的水、电、气等其他相关费用；

(2) 合法使用房屋，不得擅自改变所承租房屋的结构和用途，不能破坏、改变房屋现有装饰装修，否则甲方有权解除合同，为恢复原状产生的费用均由乙方承担。

(3) 安全使用房屋套内设施设备，如因使用不当致使房屋套内设施设备损坏或造成安全隐患，给甲方或他人造成损失的，由乙方赔偿全部损失并承担相应的法律责任；

(4) 乙方不得利用所租赁房屋从事一切非法活动；

(5) 乙方不得擅自转租、转让、转借所租赁房屋；

(6) 乙方不得无故空置所租赁房屋6个月以上；

(7) 非保障性租赁住房承租人不得居住，乙方亲友来访需要留宿，需向甲方报备，且留宿不得超过3天。留宿人员在房屋内的一切安全和行为后果均由乙方承担责任。因未及时报备造成甲方损失的，乙方应同时承担赔偿责任；

(8) 乙方应当与邻里和睦相处，不得影响他人正常生活，服从物业管理公司的管理；

(9) 甲方不对乙方在房屋内的个人行为带来的后果承担责任，乙方对自身及同住人员的行为承担责任，其居住期间的行为后果由乙方自行负责；

(10) 乙方应严格遵守甲方制定的租住管理制度；

(11) 乙方还应履行其他法律法规规定的承租人的义务。

第四条 房屋更换

4.1在合同期内，如因房屋质量问题或甲方原因导致乙方无法正常使用房屋，乙方可要求更换房屋，甲方应为乙方更换居住房屋。

4.2房屋更换时经甲方查验原居住房屋设施完好符合退租要求，乙方在结清原房屋水、电、气等租住期间产生的相关费用后，重新办理入住手续；如原房间设施损坏不符合退租要求，乙方应按合同照价赔偿。

第五条 续租

租赁期满，乙方需继续承租该房屋的，应于租赁期满前 30

日提出书面续租申请，并向运营管理机构申请资格复核，经资格复核符合条件的可以续租，双方重新签订租赁合同；经资格复核不符合条件的，不得续租。乙方已缴纳的履约保证金作为续租履约保证金，不需另交履约保证金。如未提交书面申请则视为自动放弃续租，合同到期后逾期退房则需按本合同约定承担相应的违约责任。

第六条 房屋返还

6.1 乙方放弃续租或因其他原因提前退租，应在本合同的租赁期满或通知退租的 3 日内办理完毕退租手续，返还该房屋。

6.2 乙方返还房屋时，该房屋及其装修、附属设施和设备应当符合正常使用的清洁、良好的状态（自然折旧除外）。经甲方查验合格，乙方结清应当承担的全部费用后，合同终止。

6.3 不再符合保障性租赁住房准入条件的，运营管理机构应与其解除租赁合同，并给予最长不超过 3 个月的腾退过渡期，过渡期内租金按原合同约定的租金标准进行缴纳。

6.4 经甲方书面通知后乙方逾期 10 日未搬离的，甲方有权进入房屋对乙方及屋内物品进行清退，过程中对乙方财产造成任何损失的，由乙方自行承担。

第七条 合同解除

7.1 因政策改变或自然灾害等不可抗力原因而造成房屋无法租赁的，双方可以协商解除合同，甲方按合同约定退还未履行部分的乙方房屋租金、履约保证金等费用余额。

7.2 乙方有下列情形之一的，甲方可解除合同，收回已承租的保障租赁住房，并要求乙方承担相应的法律责任：

（1）乙方不在攀枝花市工作、居住的；

（2）乙方在租赁保障性租赁住房项目所在区（市、县、开发区）通过购买、继承、赠与等方式获得其他房屋所有权的；

（3）乙方破坏、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；

（4）乙方转租、转让、转借保障性租赁住房的；

（5）改变所承租保障性租赁住房用途的；

（6）乙方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；

（7）乙方拒不配合相关部门和运营管理机构日常管理工作的；

（8）乙方超过 6 个月未缴纳租金或者恶意拖欠物业管理费、居住期间产生的水、电、气等相关任意一项费用的；

（9）乙方无正当理由连续 6 个月以上闲置保障性租赁住房的；

（10）乙方提交个人虚假信息 and 资料，或者以欺骗等不正当手段承租保障性租赁住房的；

（11）经核查乙方不再符合保障性租赁住房准入条件的；

（12）乙方违反管理规定，经运营管理机构下达整改通知后仍未改正的；

(13) 法律和政策法规规定的其他情形的。

第八条 其他事宜

8.1 因本合同产生的各项税费由甲乙双方按法律规定各自承担。

8.2 本合同签订后 30 日内，甲方应当及时办理房屋租赁登记备案，乙方应积极配合甲方完成登记备案工作。

8.3 本合同未约定的事项若与现行法律法规存在冲突，以法律法规的规定为准。

第九条 违约责任

9.1 如甲方违反本合同约定的义务造成乙方损失，甲方承担全部赔偿责任。

9.2 如乙方违反本合同约定的义务造成甲方损失，乙方承担全部赔偿责任。

9.3 如因违约向人民法院提起诉讼解决的，违约方应承担由此产生的维权费用包括但不限于律师费、案件受理费、保全费、公告费、公证费等。

第十条 争议解决

本合同约定的各项条款，甲乙双方均仔细阅读并充分理解所约定的权利义务，双方须自觉履行。本合同在履行过程中发生争议，甲乙双方应协商解决，协商不成的，可向房屋所在地人民法院诉讼解决。

第十一条 合同生效

11.1 本合同未尽事项，甲、乙双方可另行协商订立补充协议，补充协议及附件与本合同具有同等法律效力。

11.2 本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份，经双方签字盖章后生效。

附件：1.设施设备清单表（运营管理单位自拟）

2.租住管理制度（运营管理单位自拟）

甲方（盖章）：

乙方（签字按手印）：

经办人：

日期：

日期：