# 深圳市保障性租赁住房管理办法

第一章 总 则

　　第一条 为了贯彻落实党中央、国务院关于加快发展保障性租赁住房的决策部署，规范保障性租赁住房租赁管理，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）等规定，结合本市实际，制定本办法。

　　第二条 本办法适用于本市保障性租赁住房的租赁、运营、监督管理等活动。

　　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，发挥市场作用，以小户型为主，限定租金水平，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁的住房。

　　第四条 保障性租赁住房租赁管理遵循政府统筹、市场参与、规范管理和诚实信用的原则。

　　第五条 市住房主管部门（以下简称市主管部门）是本市保障性租赁住房租赁管理工作的行政主管部门，负责制定相关政策，拟定全市保障性租赁住房供应计划；统筹、指导、监督各区开展保障性租赁住房供应分配工作；组织实施市本级保障性租赁住房的供应分配、监督管理等工作。

　　市发展改革、公安、民政、财政、人力资源保障、规划和自然资源、交通运输、市场监管、产业管理等部门应当在各自职责范围内，做好保障性租赁住房的租赁管理相关工作。

　　第六条 区人民政府（含新区管理机构，下同）负责组织实施本区保障性租赁住房租赁管理工作。

　　区住房主管部门（以下简称区主管部门）负责本区保障性租赁住房的租赁、运营和监督管理等工作，可以委托区住房保障实施机构开展行政执法及其他事务性工作。

　　区相关部门按照职责分工做好相关工作。

　　第七条 市主管部门建立全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台）。保障性租赁住房的租赁管理活动应当纳入信息平台管理。

　　公安、民政、人力资源保障、规划和自然资源、退役军人、市场监管等部门应当协同配合，实现信息平台与户籍、婚姻、学历、技术技能水平、社会保险、不动产登记、退役军人、征信等信息化平台互联互通，信息共享。

第二章 分配与出租

　　第八条 主管部门应当根据全市住房发展年度实施计划，结合保障性租赁住房房源和住房需求等情况，制定保障性租赁住房年度供应计划。

　　第九条 申请保障性租赁住房实行诚信申报制度。信息申报的单位和个人对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

　　第十条 政府组织配租的保障性租赁住房项目以批次受理、批次配租的方式，面向个人配租或者面向单位定向配租。

　　第十一条 申请政府组织配租的保障性租赁住房，应当同时符合以下条件：

　　（一）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女均未在本市拥有自有住房（含住房建设用地，下同），且在申请受理日之前三年以内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房；

　　（二）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女均未正在本市享受住房保障优惠政策，但承租社会主体出租的保障性租赁住房的除外；

　　（三）申请人按照规定在本市正常缴纳社会保险（养老保险或者医疗保险，不含少儿医疗保险），但在本市退休的除外；

（四）申请人具备市人民政府规定的人才引进迁户核准条件；

（五）法律、法规、规章和市人民政府规定的其他条件。

　　申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人，已满十八周岁的子女作为共同申请人的，其本人及其配偶均应当同时符合前款第一项、第二项规定的条件。

　　第十二条 政府组织配租的保障性租赁住房，主管部门应当制定配租方案并组织实施，配租方案可以在本办法第十一条规定的基础上，结合实际情况设定其他申请条件，具体申请条件在配租通告中载明；区主管部门组织配租的项目，配租方案应当报市主管部门备案。

　　第十三条 政府组织配租的保障性租赁住房应当遵循公开、公平和公正的原则，采取抽签、摇号、综合评分等方式，根据实际情况组织线上或者线下选房。具体方式应当在配租通告中载明。

　　第十四条 政府组织配租的保障性租赁住房租金按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的百分之六十确定。

　　市场参考租金由市主管部门委托专业机构评估测算确定，并根据市场变动情况适时调整。市主管部门可以根据市场参考租金变化情况，对保障性租赁住房租金相应实施动态调整。

　　第十五条 政府组织配租的保障性租赁住房以建筑面积七十平方米以下的套（间）为主。主管部门可以结合申请人家庭和项目情况等因素综合确定配租面积标准，在配租通告中载明。

　　第十六条 政府组织配租的保障性租赁住房按照下列程序配租：

　　（一）在政府网站或者信息平台发布保障性租赁住房配租通告；

　　（二）申请人按照配租通告的要求，提交认租申请，并签署诚信申报声明；

　　（三）主管部门按照配租通告确定的规则组织资格审核；

　　（四）审核结果由主管部门在政府网站或者信息平台公示五个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，确定合格申请人名单；

　　（五）主管部门按照配租通告确定的规则确定选房排序并组织选房；

　　（六）选定住房后，申请人应当在规定时间内办理租赁手续，与产权单位或者运营管理单位签订租赁合同。

　　申请人选房排序到位但未选定住房，或者虽选定住房但未在规定时间内签订合同，均视为放弃选房。放弃选房累计三次的，或者签订合同后无正当理由解除合同的，三年以内不得再次申请政府组织配租的保障性租赁住房。

　　第十七条 政府组织配租的保障性租赁住房单次租赁合同期限不超过三年，合同期限届满后仍然符合本办法规定条件的家庭、单身居民可以在期限届满前三个月以内申请续租。

　　第十八条 社会主体出租的保障性租赁住房，由运营管理单位按照市场化原则开展租赁活动，通过信息平台完成租赁合同备案或者信息申报，核查承租人是否符合承租条件，主管部门进行抽查。

　　第十九条 申请社会主体出租的保障性租赁住房，应当同时符合以下条件：

　　（一）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女未正在本市租住具有保障性质的住房；

　　（二）申请承租房源位于福田区、罗湖区、南山区的，申请人及其配偶、未满十八周岁的子女应当未在此三个区拥有自有住房；

　　（三）申请承租房源位于除福田区、罗湖区、南山区以外其他区（含新区）的，申请人及其配偶、未满十八周岁的子女应当未在项目所在区拥有自有住房。

　　申请承租房源为产业园区配套宿舍的，不受前款条件限制。

　　第二十条 社会主体出租的保障性租赁住房，租金不高于同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的百分之九十。

　　保障性租赁住房运营期间，运营管理单位确定或者调整社会主体出租的保障性租赁住房租金的，应当符合前款规定，并报主管部门备案后执行。

　　第二十一条 社会主体出租的保障性租赁住房运营管理单位应当将其全部房源信息上传至信息平台，并及时更新房源信息。运营管理单位通过自有或者第三方交易平台开展住房租赁业务的，应当与信息平台对接并实时提供住房租赁相关信息。

　　第二十二条 社会主体出租的保障性租赁住房单次租赁合同期限应当在保障性租赁住房项目认定书的有效期限以内，且不超过三年，合同期限届满后仍然符合相关条件的，可以续租。

　　第二十三条 承租社会主体出租的保障性租赁住房期间，承租人与运营管理单位可以按照平等自愿、诚实信用原则，开展住房调换活动。

　　原承租住房为政府组织配租的保障性租赁住房的，承租人因家庭人口数变化，可以申请调换一次政府组织配租的保障性租赁住房。

　　承租人调换保障性租赁住房的，应当在签订新承租的保障性租赁住房合同后的规定期限内退出原承租住房。

第三章 监督管理

　　第二十四条 承租政府组织配租的保障性租赁住房期间，有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起三个月以内腾退住房：

　　（一）因购买、接受赠与、继承、婚姻状况变化等在本市拥有自有住房的；

　　（二）正在本市享受其他住房保障优惠政策的；

　　（三）其他应当腾退住房的情形。

　　承租人有本条第一款第一项规定情形的，可以向主管部门申请延期腾退政府组织配租的保障性租赁住房，腾退期限最长不得超过自有住房交付使用之日起十六个月。其中，前四个月的租金按照原租赁合同约定的租金计收；后十二个月的租金按照市场参考租金计收。

　　承租人逾期未腾退的，由产权单位或者运营管理单位依法依规收回住房，并按照市场参考租金计收逾期腾退住房期间的房屋占有使用费。

　　第二十五条 承租政府组织配租的保障性租赁住房期间，承租人不得有下列情形：

　　（一）无正当理由连续六个月以上未在保障性租赁住房内居住的；

　　（二）无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的；

　　（三）擅自转租、互换、出借保障性租赁住房的；

　　（四）将保障性租赁住房用于经营性用途的；

　　（五）擅自改变保障性租赁住房使用功能的；

　　（六）擅自改建、扩建保障性租赁住房的；

　　（七）因故意或者重大过失，造成保障性租赁住房严重毁损的；

　　（八）其他违法情形。

　　承租人有前款规定情形之一的，产权单位或者运营管理单位可以依法依规收回住房，并按照市场参考租金计收逾期退回住房期间的房屋占有使用费。

　　第二十六条 政府组织配租的保障性租赁住房运营管理单位不得有下列情形：

　　（一）以高于配租方案确定的租金出租的；

　　（二）向不符合条件的人员出租的；

　　（三）擅自改变保障性租赁住房用途的；

　　（四）将保障性租赁住房上市销售或者变相销售的；

　　（五）其他违法情形。

　　第二十七条 房地产经纪机构及经纪人员不得提供政府组织配租的保障性租赁住房租赁经纪业务。

　　第二十八条 社会主体出租的保障性租赁住房，不得有下列情形：

（一）承租人通过以租代购等方式变相购买保障性租赁住房；

　　（二）运营管理单位未按照规定在信息平台办理租赁合同备案或者信息申报，未按照规定备案租金或者以高于备案租金出租，向不符合本办法第十九条规定条件的人员出租，签订单次租赁合同期限超过本办法规定的最长期限；

　　（三）运营管理单位将保障性租赁住房上市销售或者变相销售、擅自改变保障性租赁住房用途；

　　（四）法律、法规、规章和市人民政府规定的其他情形。

第四章 法律责任

　　第二十九条 有关单位和个人为申请人、共同申请人出具虚假证明材料的，由主管部门对直接责任人员处三万元罚款，对责任单位处十万元罚款；属于国家工作人员的，依法追究行政责任。

　　有关单位和个人涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件、印章的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

　　第三十条 运营管理单位协助申请人弄虚作假申请并获取保障性租赁住房的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按照因弄虚作假申请获取的房源数量每套处一万元罚款，罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额，有违法所得的，依法没收。

　　第三十一条 不符合条件的申请人、共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段申请租赁政府组织配租的保障性租赁住房的，由主管部门驳回申请，并自驳回申请之日起十年以内不予受理其住房保障申请。

　　符合条件的申请人、共同申请人有前款违法行为的，由主管部门驳回申请，并自驳回申请之日起三年以内不予受理其住房保障申请。

　　主管部门查明申请人、共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段获取政府组织配租保障性租赁住房的，由产权单位或者运营管理单位依法依规收回住房，同时按照市场参考租金补收入住期间的租金，由主管部门处三万元罚款，并自收回住房之日起十年以内不予受理其住房保障申请。

　　第三十二条 政府组织配租保障性租赁住房的承租人有下列情形之一的，由主管部门按照以下规定予以查处：

　　（一）有本办法第二十五条第一款第三项至七项规定情形之一的，责令限期改正，逾期未改正的，处一万元罚款；情节严重的，处五万元罚款；有违法所得的，依法没收；

　　（二）有本办法第二十五条第一款第二项至七项规定情形之一被解除合同的，主管部门自该租赁合同解除之日起五年以内不予受理其住房保障申请。

　　第三十三条 运营管理单位违反本办法第二十六条第一项、第二项规定的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按照实际出租的房源数量每套处一万元罚款；违反本办法第二十六条第三项、第四项规定的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按照存在违规情形的住房套数每套处十万元罚款。罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额。有违法所得的，依法没收。

　　第三十四条 房地产经纪机构及经纪人员违反本办法第二十七条规定的，由主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处一万元罚款；对房地产经纪机构，暂停网上签约权限，处三万元罚款。

　　第三十五条 社会主体出租的保障性租赁住房运营管理单位违反本办法第二十一条规定，未上传或者未及时更新房源信息的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按照未上传或者未及时更新信息的房源数量每套处一千元罚款，罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额；未与信息平台对接或者未实时提供住房租赁相关信息的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处二十万元罚款。

　　社会主体出租的保障性租赁住房承租人违反本办法第二十八条第一项规定的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，处五万元罚款；有违法所得的，依法没收。

　　社会主体出租的保障性租赁住房运营管理单位违反本办法第二十八条第二项规定的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按照存在违规情形的住房套数每套处一千元以上一万元以下罚款；违反本办法第二十八条第三项规定的，由主管部门责令限期改正，逾期未改正的，按照存在违规情形的住房套数每套处五万元罚款。罚款数额不超过法律、法规规定的罚款限额。有违法所得的，依法没收。

　　违反本办法第二十八条第二项、第三项规定，情节严重的，由主管部门通知相关部门暂停运营管理单位享受保障性租赁住房相关优惠政策，责令运营管理单位退回已收到的财政补助资金。

　　第三十六条 主管部门或者其他相关部门及其工作人员违反本办法规定不履行职责的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

　　第三十七条 本办法下列用语的含义是：

　　（一）自有住房，是指已经取得权属证书或者实际拥有但未取得权属证书的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于政策性住房、拆迁安置房、军产房、自建私房、商品住房；

　　（二）政策性住房，是指各类带有政策优惠性质的住房，包括准成本房、全成本房、全成本微利房、社会微利房、单位集资合作建房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房和共有产权住房等；

　　（三）住房保障优惠政策，是指根据住房保障的相关法规、规章、规范性文件规定，在承租、购买具有保障性质的住房或者领取住房租赁补贴等方面享受的相关优惠政策。

　　第三十八条 本办法所称的“以上”“以下”“以内”“满”“不超过”，包括本数；所称的“未满”“超过”，不包括本数。

　　第三十九条 本办法施行之日起，相关事项按照以下规定执行：

　　（一）在本办法施行之日前，本市已纳入发展政策性租赁住房试点的租赁住房、全市已开工建设和已建成出租的人才住房项目、政府权属清晰的闲置住房，符合条件的，纳入保障性租赁住房管理，并按照政府组织配租的保障性租赁住房相关规定开展供应分配、监督管理等活动；

　　（二）在本办法施行之日前，本市已纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点（全市已开工建设和已建成出租的人才住房项目除外）、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点的租赁住房，已开工建设和已建成的存量产业园区配套宿舍或者公寓，以及已建成的具有居住功能的存量房屋，符合条件的，纳入保障性租赁住房管理，并按照社会主体出租的保障性租赁住房相关规定开展出租运营、监督管理等活动。

　　第四十条 政府组织配租的保障性租赁住房，面向单位定向配租的具体规则另行制定。

　　前海管理局及相关区人民政府可以根据实际需要，制定前海合作区、河套深港合作区、光明科学城等重点区域的保障性租赁住房租赁管理实施细则，报市主管部门备案后实施。

　　第四十一条 本办法自2023年8月1日起施行。