

鸡西市人民政府文件

鸡政规〔2025〕4号

鸡西市人民政府 印发鸡西市保障性租赁住房运营管理 实施细则的通知

县（市）区人民政府，市政府有关直属单位：

《鸡西市保障性租赁住房运营管理实施细则》业经2025年12月18日市政府党组第22次（扩大）会议暨市政府十六届第62次常务会议讨论通过，现予印发，请认真贯彻执行。

（此件公开发布）



鸡西市保障性租赁住房运营管理实施细则

第一章 总 则

第一条 制定依据

为规范保障性租赁住房运营管理，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）、《黑龙江省关于规范发展保障性租赁住房的实施意见》（黑住房组〔2022〕1号）等精神，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 适用范围

本细则适用于鸡西市市辖区范围内保障性租赁住房的房源管理、租赁管理、租金和费用管理、职责义务等工作。

第三条 房源范围

（一）国有企事业单位筹集改造的房屋和其他市场主体筹集新建的房屋。

（二）政府筹集建设、改建、改造等方式转换性质纳入保障性租赁住房管理的国有房屋。

第四条 基本原则

保障性租赁住房运营管理坚持政府主导、市场主体参与，实行统一运营管理，纳入保障性租赁住房管理服务平台（以下简称管理服务平台），按照市级统筹、属地主管的原则分级管理。

第五条 运营单位

运营单位具体负责保障性租赁住房的运营管理工作，按照规定承担房源核查、发布、选房配租、签约备案、入住与退出管理、日常巡查、隐患排查、使用监管等工作。

建设单位房屋可自行运营管理，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。

第六条 职责分工

（一）市住建局。负责保障性租赁住房的政策制定、综合协调和项目审核，指导落实全市保障性租赁住房发展规划及年度建设、供应和使用计划等工作。

（二）市发改委、市公安局、市自然资源和规划局。按照职责范围，协同做好保障性租赁住房相关工作。

（三）各区政府。作为本辖区发展保障性租赁住房工作的责任主体，负责本辖区内房源筹集、发布、管理，违规违约行为的调查核实与信访回复；负责保障性租赁住房建设运营主体监管等工作。

第二章 房源管理

第七条 入库条件

建立全市统一的保障性租赁住房房源库（以下简称房源库），纳入管理服务平台统一管理。企事业单位房屋申请入库应同时符合以下条件：

(一) 取得项目认定书。

(二) 取得具有相应资质的测绘单位出具的测绘报告。

(三) 已按现状取得竣工验收相关证明文件并达到入住条件，入住条件应符合设计要求。

第八条 入库程序

建设单位对房源信息核实后，提交市住建局审核，审核通过后，房源信息统一录入管理服务平台，纳入房源库管理。

第九条 房源发布

纳入房源库管理的房源统一对外发布。房源信息包括房源地址、套型、户数、面积、建设单位、运营单位、收费事项及标准等。

房源发布前，运营单位应制定出租方案，并报市、区住建局备案。

第三章 出租管理

第十条 申请条件：

(一) 申请人已缴纳养老保险。

(二) 申请人具有完全民事行为能力。

(三) 申请人属于我市规定的新市民、青年人范围。

(四) 申请家庭成员在鸡冠区、恒山区、滴道区、城子河区、梨树区、麻山区内无自有住房、现有住房人均建筑面积低于 20 平方米或家庭唯一住房经鉴定为危房，且未享受购买经济适用住

房、限价商品住房等住房保障政策。

新市民是指具有鸡西市辖区居住证满一年以上的常住人口、落户未满八年的人口或能够提供工作单位证明的人员。青年人是指年龄在 18—35 周岁，具有鸡西市六区户籍或居住证的人员。

自有住房包括已办理权属登记的住房、已签订商品房网签备案但尚未办理权属登记的住房，以及已签订回迁协议的住房。

第十一条 申请方式

申请保障性租赁住房以家庭为单位，由户主或委托 1 名同一户籍家庭成员作为申请人，申请人应具有完全民事行为能力。申请人与共同申请的家庭成员之间应具有法定的赡养、扶养或抚养关系。申请家庭成员包括同一户籍家庭成员及其不同户籍下的配偶和未成年子女或已成年但不能独立生活的子女。符合条件的申请家庭，只能承租一套保障性租赁住房。

市管保障性租赁住房可受理中省市直单位及职工申请。区管保障性租赁住房可受理本区、其他区单位和居民申请。

申请保障性租赁住房既可以个人向运营单位提出申请，也可由用人单位向运营单位提出申请。若户籍或用人单位所在区未筹集建设保障性租赁住房，可向相邻区的保障性租赁住房运营单位提出申请。

第十二条 申请材料

（一）申请人和共同承租家庭成员的身份证、户口簿（或居住证）原件（复印件经本人签字后留存）。

（二）在本地无住房的证明材料。

（三）社会保险缴纳凭证。

（四）运营单位要求提供的其他材料。

第十三条 出租方式

保障性租赁住房出租分为面向社会出租和定向出租两种方式。

（一）面向社会出租。公开发布通告，面向符合条件的不特定人群出租房。

（二）定向出租。运营单位面向本单位、本园区、本系统、本区域符合条件的特定人群出租；定向出租完成后，若有剩余房源可面向符合条件的其他申请对象出租。

第十四条 出租流程

采取面向社会出租方式的，应遵循公开、公平、公正原则，实行常态化出租。房源筹集后，运营单位及行业管理部门通过政府网站发布信息。保障性租赁住房出租原则上实行“房源充足时先到先租、随到随租，房源不足时按小区摇号定租，不得挑客拒租”。

采取定向出租房方式的，按照项目通告、受理申请、选择房源、签约备案、办理入住的程序集中出租。集中出租结束后，剩余房源和后续腾退房源，原则上实行“先到先租、随到随租，不得挑客拒租”。

第十五条 合同期限

租赁合同期限原则上不少于1年、不超过5年。合同期满后，

符合条件的可申请续租，承租人应提前 1 个月向运营单位提交书面申请。

租赁合同期限内，承租人出现不符合住房保障条件的情形，应终止租赁合同，腾退所承租的房屋。腾退确有困难的，可给予不超过 1 年的腾退期，腾退期内不再享受保障性租赁住房优惠租金，按保障性租赁住房租金的 1.25 倍执行。

运营单位无正当理由不得提前解除租赁合同。确需提前解除的，应向承租人承担违约责任，赔偿承租人另行租房增加的租金损失。

承租人在合同期限内主动退租的，应提前 30 日向运营单位提出退租申请，缴清房屋租金并经运营单位查验房屋后，办理解除租赁合同手续。

第十六条 承租人家庭成员中含参战退役军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属、一至四级下肢残疾人员及 80 周岁以上老人的，可优先安排保障性租赁住房及电梯房源。

第四章 费用管理

第十七条 租金标准

租金标准按房源类型实行差异化设定，以第三方专业评估机构出具的评估结果为依据，且略高于中心区公共租赁住房租金水平。其中，改造房源租金按同地段、同品质市场租赁住房租金的

60%执行；新建房源照同地段、同品质市场租赁住房租金的 90% 执行。运营单位不得超过上述标准收费，保障性租赁住房租金标准每五年调整一次。租金包含物业费、供热费和电梯费。租赁期间产生的水、电、网络等费用由承租人支付。租金标准通过市、区政府网站向社会公布。

第十八条 租赁押金

租金依合同约定收缴，每套房屋收取租赁押金 3000 元。

第十九条 其他费用

利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，在取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用热等价格按照居民生活类标准执行。

第五章 后期管理

第二十条 信息共享

市公安局、市自然资源和规划局、鸡西供电公司、市供水公司、供热企业等部门，按照各自职责，依法依规配合提供居住证、产权登记、水电热费等相关数据信息，实现信息共享。

第二十一条 建设单位职责

建设单位要严格执行国家和省、市关于保障性租赁住房的规定，确保提供的房源符合要求，承担因建设单位原因造成的房屋质量和安全责任，配合运营单位开展房屋租赁工作，按照法律法

规和合同约定履行相应职责。不得将保障性租赁住房违规上市销售或变相销售，不得以保障性租赁住房名义违规经营或骗取优惠政策。

第二十二条 运营单位职责

（一）按规定做好运营管理服务工作，及时交付房屋。

（二）建立健全运营服务保障机制，负责房源核查、发布、选房配租、签约备案、入住与退出管理、日常巡查、隐患排查、使用监管等工作，确保房屋规范、正常使用。

（三）对承租人进行宣传引导，开展消防、用电、燃气等安全隐患巡查，发现隐患及时报告相应主管部门，配合做好租金及相关费用核查。

（四）履行国家和省、市相关政策规定、委托协议及合同约定的其他职责。

第二十三条 承租人义务

（一）配合运营单位开展房屋租赁工作。

（二）按照合同约定规范租住，不得改变房屋用途、违法改建或从事合同禁止的行为。

（三）遵守国家和省、市关于保障性租赁住房的规定，合理使用房屋及设施设备，自觉维护公共安全、秩序和环境卫生，发现安全隐患及时报告。

（四）按时缴纳租金及水、电、网络等费用。合同解除后，及时搬离。

- (五) 不得在房屋内从事违法活动。
- (六) 不得让限制行为能力人单独居住，须有监护人陪同。
- (七) 履行相关政策规定和合同约定的其他义务。

第六章 附 则

第二十四条 市住建局可依据本细则制定相关配套标准。

第二十五条 县（市）政府可参照本细则，结合本地实际，制定具体实施细则。

第二十六条 本细则由市政府负责解释。

第二十七条 本细则自发布之日起施行，有效期 5 年。

抄送：市委办公室。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

鸡西市人民政府办公室

2025 年 12 月 31 日印发
