

秦皇岛北戴河新区 管理委员会文件

秦北新规〔2025〕1号

秦皇岛北戴河新区管理委员会 关于印发《北戴河新区保障性租赁住房管理 办法（试行）》的通知

各有关单位：

现将《北戴河新区保障性租赁住房管理办法（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

秦皇岛北戴河新区管理委员会

2025年8月22日

北戴河新区保障性租赁住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范保障性租赁住房管理，完善住房保障体系，有效缓解新市民、青年人住房困难，根据国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》和河北省人民政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》等文件精神，结合新区实际，制定本办法。

第二条 北戴河新区辖区内保障性租赁住房的规划、建设、租赁、运营、监督管理等工作，适用本办法。

第三条 本办法所称的保障性租赁住房（以下简称保租房），是指新区管委给予政策支持，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、城市发展需要引进的人才等群体，限定租赁用途、户型面积和租金标准的保障性住房。不设收入线门槛，在新区内无住房的新市民、青年人等可以申请承租。

第四条 新区管委成立保障性租赁住房工作领导小组，统筹全区保障性租赁住房工作，通过保障性租赁住房工作领导小组及其办公室，对涉及新区保障性租赁住房的重大事项进行决策、协调和监督。领导小组下设办公室，办公室设在新区住建局，负责保障性租赁住房的相关具体工作。

住房保障管理部门是保障性租赁住房建设管理工作的主管部门，负责牵头制定新区保障性租赁住房政策及相关配套措施，对保障性租赁住房项目户型、套型面积等整体建设要求进行审查。会同相关部门编制保障性租赁住房发展规划和年度建设计划；负责辖区内保障性租赁住房房源筹集、信息录入、资格审核、轮候、配租和退出管理、档案管理、动态管理、政策培训等具体工作。

住建局、财政局、发展改革局、税务局、自然资源分局、行政审批局、党群工作部、公安分局、社会发展局、健康产业创新促进局、各街道办事处（管理处）、保障性租赁住房投资、运营公司（产权单位）等相关单位，按照各自职能负责相关工作，加强各部门联动和信息共享。

第五条 住房保障管理部门应当会同有关部门，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。及时发布可用于建设保障性租赁住房的存量土地和存量房屋信息，促进土地使用权人、房屋产权人与其他市场主体对接，引导多方参与。支持专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。倡导应用智能化技术，在住房公共入口处宜设置人脸识别装置，与门禁、住户识别、房租缴纳及入住管理联动构成居住人员管理系统。

第二章 房源筹集

第六条 保障性租赁住房的房源主要通过新建、改建和存量盘活三种方式筹集。支持农村集体经济组织、企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等各类主体按规定建设保障性租赁住房。

保障性租赁住房的筹集主体主要包括政府、企事业单位、工业园区、产业园区、住房租赁（房地产开发）企业等。

新建主要是利用产业园区配套用地、集体经营性建设用地、企事业单位依法取得的自有土地和新供应国有建设用地建设。

改建主要是利用闲置和低效利用的非居住存量房屋改造建设。

存量盘活主要是将符合条件的存量住房作为保障性租赁住房使用和管理。

第七条 保障性租赁住房建设应当按照新区国土空间规划和城镇住房发展规划要求，充分考虑城市基础设施和交通出行条件、周边产业布局、人口发展趋势，合理选址布局，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和配套设施相对完善等区域，促进职住平衡。

第八条 新建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，已经开工建设或通过现有建成住房转化的，可以适当放宽建筑面积标准，但原则上不超过 90 平方米。适合改造成小户型的应予以改造。保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。其中，新建保障性租赁住房小区应参

照新建住宅小区配套相应的商业、公共服务设施；改建、改造保障性租赁住房小区，在符合规划的前提下，可酌情配套相应的商业、公共服务设施。

第九条 保障性租赁住房项目应严格按照国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。

存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能进行鉴定，改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。运营管理单位要加强维护，落实消防安全责任制，完善应急预案及处置机制，定期开展消防安全检查。

工程项目实行质量终身负责制。

第三章 审批政策

第十条 建立保障性租赁住房联合审批机制，由保障性租赁住房工作领导小组办公室召集成员单位联合审查建设方案，从项目申请到完成认定原则上不超过 15 个工作日。凭保障性租赁住房项目认定书可到相关部门按程序办理立项、用地、规划、人防、施工、消防设计和民用水、电、气价格等手续。

第十一条 保障性租赁住房项目按以下流程审批：

1.提出申请。建设单位向住房保障管理部门提出申请，申请通过后向保障性住房工作领导小组办公室提交保障性租赁住房项目建设方案。

2.联合审查。保障性租赁住房工作领导小组办公室向各成员单位发送保障性租赁住房项目建设方案。保障性住房建设领导小组召开保障性租赁住房项目评审会，决定是否将其列入保障性租赁住房建设计划。

3.发放项目认定书。通过评审的项目，由保障性租赁住房工作领导小组办公室出具保障性租赁住房项目认定书；未通过评审的项目，发放不符合保障性租赁住房项目通知书。

4.办理建设手续。建设单位凭项目认定书报送相关部门办理立项、用地、规划、人防、施工、消防设计等手续。各相关部门为取得认定书的保障性租赁住房项目开辟绿色通道，采取优先审批、容缺审批、告知承诺等方式加快办理项目建设手续。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。

改造类项目（非特殊建设工程），民用建筑未达到设计使用年限且承重结构未出现明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等不影响建筑安全情形的，经施工图设计单位认定不涉及建筑主体结构变动，未改变原防火分区及消防设施的内部改造装修的项目，申报

施工许可证时，施工图审查合格意见书可不作为前置条件，实行告知承诺制。消防、人防设计技术审查纳入施工图联合审查。

第十二条 对保障性租赁住房的竣工验收，应由建设单位提出申请验收，行政审批局组织相关单位联合验收。联合验收办法参照有关文件执行。

第十三条 对存量闲置非住宅改建作为保障性租赁住房的，不改变其原批准的土地用途、规划性质、房屋类型和容积率等控制指标。商办类、科研教育类房屋改建应以地块、楼栋、单元或独立楼层为单位申请；厂房、仓储类改建应以地块或楼栋为单位申请。

第四章 资金、补助支持政策

第十四条 保障性租赁住房资金来源主要包括：

- 1.上级专项资金；
- 2.本级财政资金；
- 3.专项债券；
- 4.银行贷款、保险资金、信托资金等市场化融资；
- 5.其他方式筹集的资金。

第十五条 财政金融局做好保障性租赁住房项目资金保障工作。领导小组办公室根据项目进度向财政金融局提交资金拨付申请，财政金融局按相关程序拨付资金。

保障性租赁住房项目获得保障性租赁住房资金补助的,使用补助资金须严格按照规定用途使用,不得截留、挤占、挪作他用。

第五章 税费减免

第十六条 保障性租赁住房建设免征城市基础设施配套费等各项行政事业性收费和政府性基金。对符合防空地下室易地建设的项目可减免防空地下室易地建设费。经营性收费参照按照国发〔2007〕24号、建保〔2009〕295号、冀政〔2007〕95号、冀政〔2009〕114号、冀政〔2010〕104号和冀政函〔2010〕16号、《关于保障性住房有关税费政策公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2023年第70号)等文件规定,对保障性租赁住房建设和运营,进行收费减免和税收优惠。

第十七条 保障性租赁住房项目取得《保障性租赁住房项目认定书》后,住房租赁企业可依据财政部、税务总局、住建部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(2021年第24号),享受增值税、房产税的税收优惠政策。

第十八条 利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房项目在取得保障性租赁住房项目认定书后,用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

第六章 金融信贷政策

第十九条 积极争取中央资金相关补助政策,对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。

第二十条 支持银行业金融机构以市场化方式向符合条件的保障性租赁住房自持主体提供长期贷款。

第二十一条 鼓励和引导金融机构加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度,按照依法合规、风险可控、商业可持续原则,向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计,在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

第二十二条 在防范政府债务风险的前提下,支持银行金融机构发行金融债券,募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券,用于保障性租赁住房建设和运营。

第二十三条 企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的,可将物业抵押作为信用增进,发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

第二十四条 支持企业通过基础设施公募 REITS 盘活存量资产,形成保障性租赁住房可持续发展的“开发、运营、盘活”的新模式。

第七章 其他政策

第二十五条 保障性租赁住房承租人以备案信息作为证明，按新区有关政策办理户口迁入登记或申领居住证，享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。支持承租人提取公积金用于支付保障性租赁住房租金。

第八章 租赁对象、准入条件和申请审核

第二十六条 政府、村集体(农村集体经济组织)、住房租赁(房地产开发)企业筹集的保障性租赁住房主要面向社会公开租赁；新区含(工业园区、产业园区)筹集的保障性租赁住房，主要面向本园区公开租赁；企事业单位利用自有土地自筹资金建设的保障性租赁住房，主要面向本单位的人员租赁。新区含(工业园区、产业园区)、企事业单位仍有剩余房源的，可向社会符合条件的保障对象出租，按照低于市场租赁价格收取租金，并到住房城乡建设部门备案。

第二十七条 保障性租赁住房租赁对象主要为在新区工作的符合条件的新市民、青年人、城市发展需要引进的人才等群体，优先向符合公共租赁住房保障条件的新就业职工（青年人）和外来务工人员（新市民）保障。

申请保障性租赁住房应当以个人（家庭）为单位，以家庭为单位申请，申请人的家庭成员为共同申请人，家庭成员包括配偶和未成年子女。每个申请人（家庭）在项目所在区内只能承租一套（间）保障性租赁住房。

申请保障性租赁住房应当符合以下条件：

1.申请人为青年人（本市户籍，40周岁(含)以下的成年人），须提供身份证、户口簿、结婚证（单身的提供婚姻承诺）、离婚证（民政部门备案的离婚协议书）、就业证明（劳动合同、缴纳社会保险证明、单位证明其中之一），无法提供就业证明的按照告知承诺制签订诚信承诺书，签订授权核查书。

2.申请人为新市民（非本市户籍），须提供身份证、户口簿、结婚证（单身的提供婚姻承诺）、离婚证（民政部门备案的离婚协议书）、就业证明（劳动合同、缴纳社会保险证明、单位证明其中之一），无法提供就业证明的按照告知承诺制签订诚信承诺书，签订授权核查书。

3.申请人为城市发展需要引进的人才，仅需提供我市级、县（市、区）级人才主管部门发放的人才绿卡。

4.租赁家庭成员名下在申请保障性租赁住房的房源所在城区无房（含自有住房、租住的公房、商业服务用房等），本市城区是指北戴河新区城市规划范围内。

5.租赁对象未享受公租房（廉租房）政策。

6.租赁对象未享受过经济适用住房（含以上市的经济适用住房和已退回经济适用住房补贴款）政策。

7.租赁对象未享受共有产权住房政策。

第二十八条 保障性租赁住房由申请人向产权单位或运营单位申请，产权单位或运营单位对申请人资格条件进行确认把关，并报送新区住房保障管理部门审核，审核通过后按程序开展配租工作。

第九章 租赁管理

第二十九条 由住房保障管理部门备案后执行，建立住房保障对象档案。其中，村集体（农村集体经济组织）、住房租赁（房地产开发）企业的租赁数据应当与公安部门流动人口管理系统对接。

第三十条 保障性租赁住房承租人应与产权（投资）或运营管理单位签订租赁合同，明确产权所有人（法人）与承租人的权利和义务，承租期间须遵守房屋使用安全规定及租赁合同相关约定。

承租人应在签订租赁合同前取得“租赁住房保障证”，运营单位应查验“租赁住房保障证”，确保其取得入住资格。保障性租赁住房既可以个人提出申请，也可以由用人单位提出申请。用

人单位提出申请的，由新区住房保障管理部门受理审核并组织运营单位分配房源，用人单位安排本单位符合条件的职工入住。

第三十一条 保障性租赁住房租赁合同原则上单次签订不少于6个月不超过3年；合同期满后，经审查符合条件的，可以优先续租。按合同周期，每年一次年检，不再符合准入条件时，房源退出，周转使用。

第十章 租金管理

第三十二条 保障性租赁住房租金接受政府指导，按照“租户可负担、企业可持续”的原则，建立保障性租赁住房租金确定机制。保障性租赁住房租金以单套（间）建筑面积计算。

第三十三条 保障性租赁住房的租金按照单个项目市场周边租赁住房租金的一定比例确定，最高不超过90%。租金价格由项目产权单位或运营单位委托有资质的第三方评估机构对单个保障性租赁住房项目的市场租赁住房租金进行评估，再根据评估结果拟订租金标准，报物价主管部门备案后执行。也可参考当地物价主管部门有关租金标准指导价，制定租金标准。市场租金实行动态管理定期向社会公布。

第三十四条 保障性租赁住房租金可按年调整，年增幅一般不高于5%。运营单位应制定租金调整方案，报新区住房保障管理部门备案后执行。

第三十五条 保障性租赁住房实际执行的租金价格不得高于备案价格。租金可以按月或按季度收取，不得预收一个季度以上的租金。租赁保证金（押金）不得超过一个月租金。

第十一章 退出管理

第三十六条 承租人租住保障性租赁住房期间，因资格条件变化，不再符合租住条件的，应主动申报、腾退房屋并结清各项费用。腾退确有困难的，可给予 6 个月腾退期；腾退期内按市场租赁住房租金标准收取租金，在腾退期后未退出保障性租赁住房的，出租人应解除与承租人的租赁关系，收回所承租的保障性租赁住房。承租人自然死亡的，自动退出所承租的保障性租赁住房。

承租人及居住使用人不得转借、转租保障性租赁住房，不得擅自增加同住人，不得改变保障性租赁住房用途，不得破坏或者擅自装修保障性租赁住房，不得在保障性租赁住房内从事违法活动，不得无正当理由连续 6 个月以上闲置保障性租赁住房。

第十二章 监督管理

第三十七条 保障性租赁住房由其所有权人或者其委托的运营单位自行管理，维修养护费用由所有权人或者其委托的运营单位承担。运营单位接受新区住房保障管理部门监督。

第三十八条 保障性租赁住房房屋所有权人为房屋使用安全责任人，新区本级财政投资的、产权归新区管委（含授权委托有关单位代为持有产权的）所有的保障性租赁住房，其运营管理部门为房屋使用安全责任人。房屋使用安全责任人可以与承租人就房屋使用安全责任等事项进行约定，由承租人承担相应的房屋使用安全责任。

第三十九条 保障性租赁住房产权单位或运营单位应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修、养护工作，确保保障性租赁住房正常使用。

第四十条 运营单位应根据住房租赁行业相关规定，落实对保障性租赁住房的治安和人口管理，建立完善各项突发事件应急预案及处置制度；落实消防安全责任制，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，定期开展消防安全检查。运营单位应配合完成对承租人的租赁资格复核工作，不符合条件的及时清退。

第四十一条 适时探索保障性租赁住房信用体系建设，建立健全保障性租赁住房运营主体和保障对象信用档案。对拒不服从退出管理、严重违反保障性租赁住房管理规定以及严重违约行为的，由住房保障管理部门或者具体实施机构计入个人不良信用档案，并在本部门政府网站公示。

第四十二条 行政管理部门、运营单位及审核机关工作人员，违反本办法规定，有玩忽职守、滥用职权、索贿受贿、侵害

申请人或承租人合法权益，或审核中伙同申请人、承租人通过伪造材料、隐瞒实情等骗取资格等违规违纪行为的，按照干部管理权限，由纪检监察机关或所在单位党委（党组）依规依纪处理。

第十三章 附则

第四十三条 保障性租赁住房坚持“谁投资，谁所有”，只租不售。住房保障管理部门以幢为单位建立楼盘表，按工作职责办理项目备案，不得“分割、销售、转让”，不动产登记部门应整体确权，在不动产登记证上注明“保障性租赁住房字样”及用地性质，不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记。

第四十四条 运营期限内应全部用于对外租赁，不得以一次性收取租赁期限内全部租金或超长期限合同等形式以租代售、变相销售。

第四十五条 产权（投资）或运营管理机构运营保障性租赁住房期限未满，无正当理由（或未经批准）退出或无正当理由（或未经批准）中止租赁合同的，取消其相关优惠政策，并退回所获得保障性租赁住房建设补助资金，按有关规定予以处理。

第四十六条 对提供虚假资料申请改建、改造，且将改建、改造后的保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”等违规行为及新增违建行为的，相关职能部门应依法采取终止其改建、改造行为，限期改正、依法纳

入信用监管等措施；涉嫌违法的，由相关职能部门立案查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第四十七条 承租人提供虚假材料、隐瞒真实情况、骗取保障性租赁住房租住资格的，或在租赁期间违反本办法第三十六条规定的，取消住房保障资格并立即予以清退，纳入住房保障失信名单；涉嫌违法犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

第四十八条 享受保障性租赁住房优惠政策的承租人不得同时享受其他形式住房保障。

第四十九条 本办法自印发之日起施行，有效期2年。

秦皇岛北戴河新区综合办公室

2025年8月22日印发
