

HYCR-2025-14005

# 衡阳市住房和城乡建设局文件

衡建发〔2025〕33号

## 衡阳市住房和城乡建设局 关于印发《衡阳市城区保障性租赁住房 管理办法》的通知

市直各有关单位、各县（市）区住房和城乡建设局（住房保障服务中心）：

《衡阳市城区保障性租赁住房管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

衡阳市住房和城乡建设局

2025年12月1日



衡阳市住房和城乡建设局办公室

2025年12月1日印发

# 衡阳市城区保障性租赁住房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范保障性租赁住房的运营管理，根据《湖南省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（湘建保〔2022〕2号）和《住房和城乡建设部关于加快建立住房保障轮候库的通知》（建保〔2024〕89号）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于衡阳市城区（不含南岳区）保障性租赁住房（以下简称保租房）房源筹集（含收购）、轮候库管理、准入管理、配租管理、监督管理等工作。

**第三条** 本办法所称保租房是指建设标准、租金水平等符合国家和省、市有关要求，面向符合条件的新市民、青年人等群体出租用于居住的房屋。

**第四条** 保租房的筹集和运营管理遵循“政府统筹、供需匹配、因城施策、市场运作、规范管理”的原则。

**第五条** 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）为全市保租房管理的行政主管部门，负责制定保租房年度建设计划和中长期发展规划，负责制定保租房管理相关政策，统筹全市保租房房源筹集工作。

市住房保障服务中心（以下简称市住保中心）统筹负责市城区保租房的监督管理和业务指导工作。

各城区（园区）住房和城乡建设（住房保障）部门，具体负责辖区内保租房房源筹集、准入、轮候、分配、退出等工作。

市发改、公安、财政、资规、教育、市场监管、税务、住房公积金等相关单位按职责分工，协同做好保租房相关工作。

城区各乡镇政府（街道办事处）应当明确工作人员，负责保租房申请的受理、初审和参与动态管理等工作。

## 第二章 房源管理

**第六条** 现阶段我市保租房主要通过收购存量商品房、存量闲置房屋改造、闲置公租房盘活等方式进行筹集，适当利用产业园区配套用地、企事业单位自有闲置土地、新供应国有用地、集体经营性建设用地建设等方式新建筹集。

**第七条** 保租房单套建筑面积原则上以不超过 70 平方米的小户型为主，应合理配套商业服务设施。通过购买存量商品房筹集的保租房，可适当放宽面积标准，但原则上单套建筑面积不得超过 143 平方米。采用新建方式筹集的保租房，应当独立成栋、可封闭管理、建筑面积不少于 3000 平方米或不少于 50 套（间）；改建型项目原则上建筑面积不少于 1500 平方米或不少于 30 套（间）；采用收购存量商品房方式筹集的保租房，应处于交通便利且配套设施齐全的区域，尽量整项目、整栋或整单元收购，便于后期管理。

**第八条** 保租房建设应完善公共服务设施和基础设施配套，提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施、家电家具，具备基本入住条件。

### 第三章 准入管理

**第九条** 各城区应建立健全常态化申请受理机制，做到随时申请、及时受理。申请保租房应同时符合以下条件：

（一）申请人为年满 18 周岁以上的新市民、青年人；

（二）申请人及家庭成员在城区（园区）无自有住房或自有住房面积人均不足 20 平方米，或工作所在地与自有住房通勤距离超过 10 公里；

（三）在衡阳市行政区域内未享受其他方式住房保障；

新市民主要是指因本人创业就业、子女上学、投靠子女等原因来我市城区常住，未获得当地户籍或获得当地户籍不满 3 年的各类群体，包括但不限于进城务工人员、新就业大中专毕业生等。

青年人主要是指年龄 18 周岁至 45 周岁，在我市城区稳定就业，不限户籍的各类群体，包括但不限于本地城镇家庭、外来务工人员、新就业人员、引进人才等。

本办法所称家庭，其成员关系主要包括：夫妻；夫妻与未婚子女；祖父母、外祖父母与父母双亡的未婚（孙）子女、外孙子女；子女与丧偶或离异的父（母）；兄弟姐妹与父母双亡的未婚弟、妹；达到法定婚龄并独立生活的未婚、丧偶或离异人士等。未满 18 周岁的子女或已成年但未独立生活子女只能作为申请家庭成员。年满 18 周岁，有稳定就业且具有独立生活能力的未婚子女可不列入家庭成员。

**第十条** 申请保租房应当提交下列材料：

- (一) 保租房申请表;
- (二) 申请人及其配偶、父母、子女和其他家庭成员身份证件、户口登记簿, 申请人婚姻状况材料;
- (三) 申请人及家庭成员住房状况材料;
- (四) 其他材料。

**第十一条** 保租房申请按照以下程序审核:

(一) 申请。申请人可向保租房运营管理机构、所在乡镇(街道)提出申请。也可通过湘易办 APP 等服务平台在线申请(具体开通时间根据系统开发情况确定)。其中, 面向社会配租的保租房由乡镇(街道)负责初审。

(二) 审核。各城区住房和城乡建设(住房保障)部门或保租房运营管理机构应按照准入条件, 在 15 个工作日内对初审合格后申请人提交的申请材料进行审核, 对符合条件的进行公示, 公示期为 7 天, 公示期满纳入轮候库管理; 不符合条件的, 应当在 15 个工作日内告知申请人。

对公示期内无异议或异议不成立的, 取得承租资格; 对公示期内异议成立的, 不得取得承租资格并告知申请人。

## **第四章 配租管理**

**第十二条** 保租房配租实行轮候制度。城区住房和城乡建设(住房保障)部门、运营管理机构应当根据需求建立轮候制度, 综合考虑轮候对象的收入水平、住房困难程度和申请顺序等, 合理确定轮候顺序。

**第十三条** 取得保租房承租资格的申请人中属于优抚对象、低收入家庭、困难退役军人、城镇残疾人家庭、消防救援人员、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭、计划生育特困家庭、育有两个及以上未成年子女的家庭等符合国家、省、市有关规定人员，在同等条件下，可优先配租。

**第十四条** 保租房租赁合同期限最长不超过3年。合同期满后，符合条件的可续租，但承租人应在租赁合同期满前3个月向运营管理机构提出续租申请。

租赁合同期限内，承租人出现拥有自有住房（达到装修入住条件）、离开承租地就业、死亡等不再符合住房保障条件的情形，应当在3个月内腾退所承租的保租房。腾退期满后，需要继续租住的，按照市场价格缴纳租金。

**第十五条** 乡镇(街道)保租房优先保障在本乡镇(街道)就业的新市民和青年人。

**第十六条** 园区、企事业单位自筹的保租房可定向配租，配租方案由运营管理机构自行制定，配租方案、配租情况须报属地住房和城乡建设（住房保障）部门备案。

企事业单位投资建设的保租房优先保障本单位新市民、青年人。在开发区、园区建设的保租房优先保障开发区、园区就业的新市民、青年人。剩余房源可由运营管理机构向城区住房和城乡建设(住房保障)部门申请，统筹出租给其他保障对象。

**第十七条** 运营管理机构应根据申请顺序、上班通勤距离、家庭人口数量等情况合理配租，可采取自主选房或摇号的方式进行

行分配。取得承租资格的申请人及其家庭只能承租一套保租房，具体配租原则如下：

- （一）单身人员、二孩以下家庭原则上配租二居室及以下户型；
- （二）二孩及以上家庭、引进人才可申请配租三居室及以上户型；
- （三）以合租方式申请的，可申请租住三居室及以上户型。

## 第五章 租金管理

**第十八条** 保租房租金标准应根据不同房源类型合理确定，租金不得超过同地段、同类型、同品质租赁住房市场租金的80%。政府投资的保租房租金由属地住房和城乡建设（住房保障）部门商发展和改革委员会定价。企业投资的保租房，由运营管理机构委托专业评估机构对同地段同品质市场租赁住房租金评估后定价，租金标准报属地住房和城乡建设（住房保障）部门备案。

**第十九条** 保租房租金按运营管理机构与承租人签订的租赁合同约定的方式交纳，运营管理机构不得向承租人变相收取中介费、服务费等其它费用。承租人应按时交纳房屋租金和房屋使用过程中发生的物业服务、水、电、气、网络、电视等费用。

## 第六章 后期管理

**第二十条** 保租房由产权单位或其委托的运营管理机构运营管理，应当做好保租房及其配套设施的维修、养护工作，确保保租房正常使用，并接受所在地住房和城乡建设（住房保障）部门监督。

**第二十一条** 承租人不得转借、转租、转卖、抵押或擅自调换所承租的保租房，不得改变保租房用途，不得破坏或者擅自装修保租房，不得在保租房内从事违法活动，不得无正当理由闲置保租房6个月以上，不得欠缴租金3个月以上。

**第二十二条** 保租房产权单位是房屋质量安全管理第一责任人，应按规定履行安全管理责任并确保保租房质量符合要求。不得将保租房违规上市销售、变相销售，不得以保租房为名违规经营、骗取优惠政策等。

## **第七章 优惠政策**

**第二十三条** 支持符合条件的保租房项目申报中央补助资金或地方政府专项债券等各类资金。

承租人家庭成员缴存的住房公积金可提取用于支付保租房租金。

鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则，提供保租房各类贷款支持。

保租房项目按照国省有关规定享受税费减免。

## **第八章 监督管理**

**第二十四条** 市住保中心、城区住房和城乡建设(住房保障)部门应当定期对保租房运营管理情况进行监督检查，建立投诉举报和意见反馈机制，并将相关电话向社会公布。

**第二十五条** 对申请人隐瞒真实情况、提供虚假材料或者以

其他不正当手段申请保租房的，运营管理机构不予受理其申请；已承租的，可收回该保租房，5年内不予受理其保租房申请；拒不退回保租房的，应责令其限期退回，逾期不退回的，依法申请人民法院强制执行；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究其法律责任。

**第二十六条** 承租人违反本办法第二十一条有关规定的，直接认定为不再具有承租资格，保租房产权单位或运营管理机构有权收回其保租房，并报属地住房和城乡建设（住房保障）部门记入其个人住房保障诚信档案，承租人自退回保租房之日起5年内不得再次申请；承租人拒不退回的，由保租房产权单位依法申请人民法院强制执行。

**第二十七条** 保租房产权单位或其委托的运营管理机构违反运营管理规定，或不履行对保租房的安全管理职责，由属地住房和城乡建设（住房保障）部门约谈或通报；情节严重的，报请市住建局和市政府取消其保租房运营管理资格，并按规定退回相关补助资金和补缴应缴税费。

## 第九章 附 则

**第二十八条** 各县市、南岳区可参照本办法执行，也可依据本办法制定本辖区的具体办法。

**第二十九条** 本办法自发布之日起施行，有效期5年。