

GZ0320250018

广州市住房和城乡建设局文件

穗建规字〔2025〕2号

广州市住房和城乡建设局关于印发 广州市保障性租赁住房管理办法（暂行）的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市保障性租赁住房管理办法（暂行）》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向市住房城乡建设局反映。



广州市保障性租赁住房管理办法（暂行）

第一章 总则

第一条 为加快完善住房保障体系，规范保障性租赁住房管理，加大新市民、青年人等群体住房保障力度，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）、《广东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》（粤府办〔2021〕39号）、《广州市房屋租赁管理规定》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的保障性租赁住房，是指政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场主体作用，以建筑面积不超过70平方米的小户型（套、间）为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题的租赁住房。

前款所称以建筑面积不超过70平方米的小户型（套、间）为主是指建筑面积不超过70平方米的小户型（套、间）占比应不低于行政区内保障性租赁住房总量的70%。以上所称“套、间”，包括设有卧室、卫生间等基本功能空间的套型居住空间。

第三条 本市保障性租赁住房的租赁、运营、监督等管理活动适用本办法。

第四条 本市保障性租赁住房管理遵循政府统筹、市场运作、多方参与和诚实信用的原则。

第五条 市住房城乡建设局负责制定全市保障性租赁住房管理的政策；负责编制全市保障性租赁住房发展规划和年度计划；统筹、指导全市保障性租赁住房管理工作。

市住房保障办公室是本市保障性租赁住房管理工作的具体实施部门，负责保障性租赁住房管理服务平台建设管理、年度计划编制，指导做好市本级政府性房源保障性租赁住房的租赁、运营和监督等工作；协助指导、监督各区保障性租赁住房管理工作。

公安、民政、人力资源和社会保障、规划和自然资源、财政、国有资产监督管理、退役军人、市场监管、政务服务数据管理等部门依职责配合做好保障性租赁住房管理相关工作。

区政府负责本辖区内保障性租赁住房的管理工作，对本辖区内保障性租赁住房项目的筹集、租赁和运营实施全过程监督。支持各区设立运营管理单位，承接保障性租赁住房的筹集、租赁和运营工作。

街道办事处（镇政府）配合区政府开展保障性租赁住房工作，按照《广州市房屋租赁管理规定》等住房租赁管理的有关规定，做好辖内保障性租赁住房的租赁管理工作。

第六条 房地产租赁协会进一步发挥行业自律作用，协助做好保障性租赁住房管理工作。

第七条 保障性租赁住房分为政府性房源保障性租赁住房和市场性房源保障性租赁住房。

政府性房源保障性租赁住房是指房屋权属归政府所有，通过委托管理等方式，交市、区运营管理机构用作保障性租赁住房，并由市、区住房保障部门指导运营管理机构配租的住房。

市场性房源保障性租赁住房是指市场主体自行筹集、自主运营管理的提供保障支持的租赁住房。

第八条 保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人等群体出租，可以直接向个人（家庭）出租；也可向用人单位定向整体出租，由用人单位安排符合条件的员工入住。

产业园区工业项目配套用地建设的宿舍型保障性租赁住房，原则上以本企业员工或者同一产业园区内企业员工租住为主；企事业单位利用自有存量土地建设的保障性租赁住房，允许优先向本单位符合条件的员工出租，有剩余房源的，可向其他符合条件的新市民、青年人等群体出租。

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。

第二章 政府性房源保障性租赁住房运营管理

第十条 符合条件的新市民、青年人等群体可以申请租住1套

政府性房源保障性租赁住房。夫妻婚前有各自申请政府性房源保障性租赁住房的，婚后需按规定在90日内腾退1套。

第十一条 申请承租政府性房源保障性租赁住房，应当同时符合下列条件：

（一）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女申请时均未在本市拥有自有产权住房（含经济适用住房、共有产权住房、配售型保障性住房等），且均未承租本市公共租赁住房、人才公寓、直管公房等政策性住房或享受其他住房保障优惠政策。

（二）申请人申请时在本市缴纳基本养老保险，但属于市、区引进人才的除外。

（三）法律、法规、规章和市人民政府规定的其他条件。

第十二条 政府性房源保障性租赁住房的项目，可优先面向高新技术企业、创新标杆企业、高等院校、市（区）认定的总部企业、市（区）认定的高端专业服务业重点企业、港澳青年创新创业基地的在职员工，以及提供基本公共服务和重点保障城市运行服务的人员出租。

第十三条 政府性房源保障性租赁住房项目的租金，应不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%。

住房租金由运营管理单位参照市住房城乡建设部门发布的租金参考价，结合具体项目的情况综合评估确定，并根据市场变化情况实施动态调整。

第十四条 政府性房源保障性租赁住房以批次受理、批次配租的方式，面向个人配租或者面向单位定向配租。政府性房源保障性租赁住房配租应当遵循公开、公平和公正原则，采取摇珠分配的方式，根据实际情况组织线上或线下选房。

第十五条 面向个人的政府性房源保障性租赁住房的配租程序如下：

（一）公告。运营管理机构制定配租方案，明确房源位置、房源规模、出租对象、租金标准、申请流程等事项，并同步通过市保障性租赁住房管理服务平台或住房城乡建设部门门户网站等渠道向社会公告。

（二）申请。申请人可以通过市保障性租赁住房管理服务平台提出申请承租，也可以直接在项目所在地向运营管理机构申请承租。申请人应当提交申请和诚信申报承诺书，并对提供材料和申报信息的真实性、完整性负责。

（三）核实。区住房保障部门牵头核实申请人的申请材料和申报信息，原则上20个工作日内完成审核。

（四）公示。区住房保障部门将符合条件的申请人情况在市保障性租赁住房管理服务平台或住房城乡建设部门门户网站公示，公示时间为5个工作日。

（五）异议复核。对公示的情况有异议的单位和个人，应当在公示期内向区住房保障部门提出。区住房保障部门5个工作日内

完成调查核实，出具异议复核意见。

(六) 组织选房。运营管理单位按照配租方案确定的规则组织选房。

(七) 合同签订。运营管理单位与符合条件的申请人签订租赁合同。

申请人未按规定时间选房，或者选房后未按规定时间签订合同，均视为放弃选房。放弃选房累积达到三次的，三年内不得再次申请承租政府性房源保障性租赁住房。

第十六条 政府性房源保障性租赁住房的单次合同期限不超过5年，合同期限届满后需要续租的，承租人在期限届满前3个月前向运营管理单位申请续租，经审核仍符合条件的，可以续租。

在合同期限内主动退租的，承租人应当按约定提前30日向运营管理单位提出退租申请，待承租人缴清房屋租金、运营管理单位查验房屋后，解除租赁合同。

第十七条 面向单位定向出租的政府性房源保障性租赁住房，采取由单位整体租赁的配租方式，由运营管理单位制定配租方案，报同级住房保障部门批准后实施。

第三章 市场性房源保障性租赁住房运营管理

第十八条 市场性房源保障性租赁住房，由运营管理单位遵循市场化的原则，按《广州市房屋租赁管理规定》等住房租赁管理

的相关规定规范开展租赁活动。

第十九条 市场性房源保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金，按照“企业可持续、市民可负担”的原则，由市场主体自主申报或调整，并通过市保障性租赁住房管理服务平台上传。

第二十条 市场性房源保障性租赁住房由市场主体自行对外出租，招租前可通过市保障性租赁住房管理服务平台或住房城乡建设部门门户网站发布招租公告；市场主体应按规定与承租人签订租赁合同，并及时更新房屋出租使用情况。

第二十一条 市场性房源保障性租赁住房的承租人应当遵守住房租赁管理的有关规定，履行租赁合同约定。

第四章 监督管理

第二十二条 承租政府性房源保障性租赁住房期间，有下列情形之一的，承租人应当退出所承租的房屋：

（一）在本市取得自有产权住房（含经济适用住房、共有产权住房、配售型保障性住房等）的，承租人应当在前述房屋交付使用之日起90日内退出。

（二）承租本市公共租赁住房、人才公寓、直管公房等政策性住房或享受其他住房保障优惠政策的，承租人应当在房屋交付使用或享受其他住房保障优惠政策之日起30日内退出。

(三) 法律、法规、规章和相关规范性文件规定的其他应当腾退住房的情形。

第二十三条 承租政府性房源保障性租赁住房的，承租人不得有以下情形：

(一) 故意隐瞒事实或虚报材料承租保障性租赁住房的；

(二) 将保障性租赁住房用于经营性用途或者改变使用功能的；

(三) 无正当理由连续6个月以上未在保障性租赁住房内居住的；

(四) 无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金的；

(五) 擅自互换、出借、转租保障性租赁住房的。

(六) 擅自改建、扩建保障性租赁住房的；

(七) 严重破坏保障性租赁住房的；

(八) 合同期满拒不退出的；

(九) 法律、法规、规章和市、区政府、相关职能部门规定的其他禁止情形。

第二十四条 政府性房源保障性租赁住房的运营管理机构不得有以下情形：

(一) 以高于配租方案确定租金标准出租的；

(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)法律、法规、规章和市、区政府、相关职能部门规定的其他禁止情形。

第二十五条 市场性房源保障性租赁住房的运营单位不得有以下情形:

(一)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;

(二)以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策;

(三)法律、法规、规章和市、区政府、相关职能部门规定的其他禁止情形。

第二十六条 区住房保障部门应结合房屋租赁市场监督管理工作,对保障性租赁住房的租金和承租对象是否符合本办法规定组织抽查,每年的抽查比例不得低于本区内保障性租赁住房的5%。

第二十七条 保障性租赁住房运营年限达到项目认定书的规定年限要求,不再作为保障性租赁住房使用的,用作保障性租赁住房期间享受的财政补助、税费减免等政策优惠资金无需退还。

保障性租赁住房运营年限未达到核发项目认定书的规定年限要求,不再作为保障性租赁住房使用的,按照剩余年限与规定年限的比例,退还用做保障性租赁住房期间享受的财政补助、税费减免等政策优惠资金。

第五章 法律责任

第二十八条 运营管理单位有本办法第二十四条、第二十五条规定情形之一的，区住房保障等相关职能部门应当责令其整改；情节严重的，暂停其享受的保障租赁住房保障政策，责令退回财政补助资金等；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十九条 政府性房源保障性租赁住房承租人有本办法第二十二条、第二十三条第一项至第七项和第九项情形之一的，由运营管理单位解除保障性租赁合同，收回保障性租赁住房；有本办法第二十三条第八项情形的，由运营管理单位收回保障性租赁住房。拒不腾退的，区住房保障部门应当作出行政处理决定责令其搬迁，并按照合同约定参照市住房城乡建设部门发布的租金参考价的2倍收取占有使用费。拒不执行的，可以依法申请人民法院强制执行。其中，有本办法第二十三条情形之一并造成房屋或者附属设施损坏的，由承租人负责维修或者赔偿。

第三十条 住房保障等相关职能部门工作人员在保障性租赁住房管理工作中，存在玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、索贿受贿、不作为等行为的，由纪检监察机关依纪依规给予党纪政务处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六章 附则

第三十一条 在本办法施行前，取得保障性租赁住房项目认定

书的运营单位已与承租人签订租赁合同的，按照原租赁合同有关约定执行。在本办法施行后，新签订租赁合同（含续签）的，应当符合本办法有关规定。

第三十二条 纳入保障性租赁住房管理的人才公寓、直管公房项目，其申请条件、租金水平、出租程序等有特别规定，与本办法不一致的，以特别规定为准。

第三十三条 本办法自印发之日起施行，有效期3年。

公开类别：主动公开

抄送：市政协城建资源环境委员会

广州市住房和城乡建设局办公室

2025年2月19日印发
