

营政发〔2025〕2号

营口市人民政府关于印发《营口市 保障性住房管理办法》的通知

各县（市）区人民政府，市政府各部门、各派出机构、各直属单位：

《营口市保障性住房管理办法》业经2024年12月23日第十七届市政府第61次常务会议审议通过，现予印发，请认真贯彻执行。

营口市人民政府
2025年1月22日

（此件公开发布）

营口市保障性住房管理办法

第一条 为完善营口市住房保障体系，统筹公共租赁住房 and 保障性租赁住房的管理，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）《住房和城乡建设部关于做好收购已建成商品房作为保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）精神，加快解决工薪收入群体住房困难问题，建立健全住房保障体系，构建“市场+保障”房地产发展新模式，推动青年发展型城市建设，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于站前区、西市区、老边区、鲅鱼圈区保障性住房的筹集、配租、管理和监督。

第三条 本办法所称保障性住房是指政府提供政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，限定面积和租金标准，提供给符合条件对象的租赁住房。包括公共租赁住房（简称“公租房”）和保障性租赁住房（简称“保租房”）两类。

第四条 保障性住房管理遵循“统筹房源、梯度保障、并轨运行”的原则，实行辖区管理、房源统一、统筹分配。

第五条 市住房和城乡建设局是我市保障性住房的行政主管部门，负责统筹全市保障性住房规划、管理、房源的筹集工作，制定保障性住房相关政策，以及保障性住房管理的指导和监督等工作。市城乡建设与公用事业中心是市本级保障性住房管理工作具体实施部门，负责资格审核、信息录入、监督管理以及档案信

息系统管理等工作。各县（市）区、开发区（园区）保障性住房管理部门负责本辖区保障性住房的监督管理工作。

第六条 保障性住房以满足基本居住需求为原则，保障性住房租赁以面积 50 至 70 平方米左右的小户型为主，根据实际情况可适当调整户型面积，推进“一房一间一床”的保障方式。

第七条 保障性住房的房源筹集渠道主要包括：

- （一）政府组织改建、收购和收储的房源；
- （二）在普通商品住房和棚户区改造项目中筹集；
- （三）国有企业进行改建和收购；
- （四）经政府批准由其它类房屋转换（棚户区改造项目的剩余房源、政府和企事业单位办公闲置的房源）；
- （五）社会资本投入、捐赠及其他渠道筹集；
- （六）既有公租房、保租房。

第八条 保障性住房的改建、租赁、运营维护等环节的税费按照国家、省、市有关税收政策执行。

保障性住房水、电、气、暖收费标准按照民用住宅标准执行，物业收费标准按照物价部门批复标准执行。

第九条 政府投资保障性住房资金遵循“专项管理、专账核算、封闭运行、专款专用”的原则，严格按照规定用途使用，不得截留挪作他用。

第十条 鼓励银行业金融机构创新金融产品，优化信贷流程，加大信贷支持力度，积极推动保障性住房的投资。

第十一条 中央、省、市级专项补助资金按照相关管理规定使用。

第十二条 申请公租房应当同时符合下列条件：

（一）申请人应当为完全民事行为能力的人，其家庭成员可以作为共同申请人；

（二）申请人在本市稳定就业（签订劳动合同）三个月以上并缴纳社会养老保险，具有支付租金能力；

（三）申请人家庭在申请辖区无房产，或家庭人均住房建筑面积低于 20 平方米，且未享受过申请辖区优惠购房政策。

第十三条 申请保租房应当符合下列条件：

（一）申请人应当为完全民事行为能力的人，其家庭成员可以作为共同申请人；

（二）申请人具有本市户籍，或持有本市居住证，且在本市内稳定就业或在本市注册登记的自主创业投资人、个体户经营者；

（三）申请人为新毕业的学生，应当持有中专以上毕业证书；

（四）由团市委认定的求职青年人才，可以额外申请三个月（免费）“青年驿站”居住服务。

政府引进人才、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、市级以上劳模、荣立二等功复转军人、青年教师、青年医生、公益性岗位职工、环卫工人、公交司机、外来务工人员（含农民工）、家政服务人员，予以优先安排。

第十四条 申请保障性住房应当向辖区保障性住房管理部

门提出书面申请，并提交下列材料：

（一）《营口市保障性住房申请表》；

（二）申请人及家庭成员身份证、户口簿、学历证明、婚姻状况证明、房屋信息查询结果证明；

（三）申请人单位录用证明（劳动合同）、缴纳社会养老保险证明等；

（四）其他需要提供的相关材料。

申请人已就业的，应当通过所在单位提出申请，同时提交前款规定材料。

第十五条 保障性住房管理部门收到申请后，应按照下列程序办理：

（一）对书面材料进行审核；

（二）经审核符合申请条件的，通过申请人户籍所在的社区公示（本市户籍），或者在所在单位公示（非本市户籍）；

（三）对不符合申请条件的申请人，应书面告知申请人并说明理由；

（四）申请人对审核结果有异议的，可以向保障性住房管理部门提出复核申请，受理部门应当在 10 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十六条 保障性住房配租采取家庭人口与户型相对应方式，2 人以下（含 2 人）家庭以一居室为主，3 人以上家庭以二居室为主，人才引进、专家等按相应标准保障。新就业单身人员可

以采取按房间组合租赁方式，由所在单位负责租赁组合。

第十七条 《营口市保障性住房租赁合同》为制式合同，应载明房屋的基本情况、租赁期限、租金标准、合同解除、违约责任以及双方权利义务等。租赁合同单次最长期限不超过 2 年。

第十八条 对未取得租赁房屋的符合公租房条件的申请人发放租赁补贴，由其自行租赁住房。

第十九条 保障性住房租金标准比照同地段、同品质住房市场平均租金（以下简称“基础租金”）确定。公租房租金标准按照基础租金的 60% 执行；保租房租金标准按照基础租金的 80% 执行，其中新毕业的学生，租金 2 年内（含 2 年）按基础租金的 40% 执行。

基础租金由本级政府价格主管部门会同保障性住房管理部门根据市场情况确定。租金标准以元/平方米为单位。

第二十条 租赁期间内，承租人因家庭人口、住房等条件发生变化而影响保障资格的，应当自变化之日起 30 日内向保障性住房管理部门申报，视情况作如下调整：

（一）承租人不符合公租房租赁资格，但符合保租房租赁资格的，应当重新提出申请，经审核后重新签订《营口市保障性住房租赁合同》，租赁房屋及租金予以调整；

（二）承租人不符合保障性住房租赁条件的，应当及时结清有关费用并腾退住房。暂时无法腾退的，可以申请 3 个月的过渡期，过渡期租金按照市场基础租金执行。

第二十一条 承租人可以在租赁合同期满前 1 个月提出续约申请，经审核符合条件的续签租赁合同。

租赁合同期满、终止租赁合同或者提出续租申请但不符合续租条件的，承租人应当结清有关费用并腾退住房。暂时无法腾退的，可以申请 3 个月的过渡期，过渡期租金按照市场基础租金执行。

第二十二条 承租人有下列行为之一的，应当腾退保障性住房：

- （一）转租、转借或者擅自调换所承租的保障性住房的；
- （二）改变所承租的保障性住房用途的；
- （三）破坏或擅自装修所承租的保障性住房，拒不恢复原状的；
- （四）在保障性住房内从事违法活动的；
- （五）无正当理由连续 6 个月以上空置保障性住房的；
- （六）无正当理由累计 6 个月以上拖欠租金的；
- （七）其他法律、法规规定的情形。

第二十三条 申请人隐瞒有关情况或提供虚假材料获得保障性住房的，取消其租赁资格，责令其腾退住房，并按市场基础租金补缴租金。

第二十四条 依照本办法规定承租人应当腾退住房且拒不腾退的，住房保障部门可以向人民法院起诉，要求其腾退保障性住房。

第二十五条 房地产经纪机构及其经纪人员不得违规代理保障性住房租赁业务。

第二十六条 有关行政管理部门的工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等违法违纪行为，由其所在单位或者上级主管部门给予处分，构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第二十七条 违反本办法规定，由相关行政主管部门依法依规予以处罚。

第二十八条 本办法所称家庭成员是指与申请人具有法定的赡养、抚养、收养关系，且共同生活居住人员。

第二十九条 大石桥市、盖州市保障性住房的监督管理工作，可以参照本办法执行。

第三十条 本办法自发布之日起施行。《营口市公共租赁住房管理办法》（营政发〔2013〕14号）同时废止。