

**威海经济技术开发区管委**  
**关于印发《威海经济技术开发区收购存量**  
**商品房用作保障性租赁住房管理办法**  
**（试行）》的通知**

经技区管发〔2026〕3号

区直各部门，各镇、街道，驻区各单位，区属各国企：

《威海经济技术开发区收购存量商品房用作保障性租赁住房管理办法（试行）》已经区党工委会议研究通过，现予印发，请认真贯彻执行。

威海经济技术开发区管委

2026年4月21日

**威海经济技术开发区**  
**收购存量商品房用作保障性租赁住房管理办法**  
**（试行）**

**一、总 则**

**第一条** 以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，规范收购存量商品房用作保障性租赁住房工作，加快解决工薪收入群体以及城市需要的引进人才等群体住房困难，根据《国务院办

公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）等文件精神，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称收购存量商品房用作保障性租赁住房，是指政府选择地方国有企业作为收购主体，在市场上收购符合一定条件的商品房用作配租型保障性住房行为。

本办法所称的保障性租赁住房，指政府提供政策支持，限定户型面积和租金标准，面向符合条件的新就业无房职工、城镇稳定就业人员等住房困难群体出租的保障性住房，也可用作人才房、青年公寓、职工宿舍等。

**第三条** 本办法适用于我区收购存量商品房用作保障性租赁住房征集、收购、供应、使用、退出及监督管理等活动。

**第四条** 保障性住房收购坚持以需定购的原则。根据我区房地产市场情况、综合考虑保障性住房实际需求、商品房市场库存水平等因素，按照“政府主导、市场化运作”的思路，自主决策是否开展收购存量商品房用作保障性租赁住房工作。

## 二、收购工作

**第五条** 结合轮候库需求和房源摸排结果，确定经开区保障性住房年度计划，发布收购公告，对符合条件的报名企业及房源进行合规性审查。

**第六条** 收购主体及其所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得为地方政府的融资平台，且符合银行的授信要求。由收购主体负责实施收购工作，并负责保障性租赁住房的运营。

**第七条** 责任分工。

经济发展局负责收购存量商品房用作保障性租赁住房项目的联合认定工作。

财政金融局负责协调申报存量商品房用作保障性租赁住房相关扶持政策，组织银企对接统筹资金支持。

建设局负责房源征集、指导收购主体开展收购工作；负责收购存量商品房用作保障性租赁住房项目的联合认定工作。

精致城市管理办公室负责将收购存量商品房用作保障性租赁住房纳入全区统一管理。

税务局负责落实收购存量商品房用作保障性租赁住房收购过程中的税收优惠政策。

市自然资源和规划局经区分局负责收购存量商品房用作保障性租赁住房项目的联合认定工作。

不动产登记经区分中心负责协助收购双方办理不动产转移登记工作。

### **三、资金管理**

**第八条** 收购主体筹集收购资金实施封闭管理，专款专用。收购主体收购不同商品房项目要分别建账，单独核算，项目间资

金不得混同。

**第九条** 收购主体使用贷款资金的，应在贷款银行开立资金监管账户，确保贷款资金发放、使用、回收均通过该账户处理。收购主体配租保障性住房所获租金收入应优先偿还贷款。

#### 四、运营管理

**第十条** 保障性租赁住房主要面向城区内无房且稳定就业的新市民、青年人，特别是从事基本公共服务人员、创新创业人员和产业工人等群体。支持符合条件的青年人才申请保障性租赁住房，支持用人单位集中申请。

**第十一条** 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，可针对二孩及以上家庭住房需求等实际情况，适当放宽面积标准，也可将大户型分割成独立房间进行配租。

**第十二条** 保障性租赁住房租金接受政府指导，按照可负担、可持续原则，指导价不高于同地段、同类型、同品质市场租赁住房租金的 80%。保障性租赁住房租金由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构定期评估，或依据政府发布的参考价格确定；保障性租赁住房租金实行动态调整。

**第十三条** 保障性租赁住房由运营管理机构具体负责入住审核、运营管理等，并根据住房实际出租情况进行合理分配。

##### （一）申请条件

1.申请人在经区工作，并与用人单位签订劳动合同 1 年以上；

2. 申请人及配偶在经区无住房；

3. 申请人及配偶在威海市区范围（环翠区、经区、高区、临港区）内未享受公共租赁住房保障等其他住房保障政策。

## （二）申请材料

以个人名义申请的：

1. 《经区保障性租赁住房申请审核表》；
2. 申请人身份证复印件；
3. 申请人劳动合同。

用人单位集中申请的：

1. 申请单位与运营管理单位签订的租赁合同；
2. 入住人员清单；
3. 入住人员身份证复印件。

## （三）准入程序

1. 申请：申请人向保障性租赁住房运营管理单位提交申请表及相应申请材料。

2. 受理审核：运营管理单位收到齐备的申请材料后，将申请信息录入保障性租赁住房系统，于2个工作日内完成材料核验、房产比对等审核工作。经审核符合条件的，予以办理；不符合条件的，运营管理单位应当在3个工作日内告知申请人。

**第十四条** 经审核符合申请条件的，按程序进行房屋分配，签订租赁合同。每个家庭或单身人员只能申请承租1套保障性租赁住房。房源充足情况下，实行常态化配租，对符合准入条件的

对象实行“先到先租，随到随租”。配租期间，项目房源满租的，应实行轮候配租，建立轮候名册，按照申请先后顺序轮候配租。承租人应按时缴纳房屋租金和房屋使用过程中发生的物业、水、电、气、暖等费用。

**第十五条** 收购存量商品房作为保障性住房合同管理制度。

（一）采取个人租赁方式申请保障性租赁住房的，保障性租赁住房租赁合同期限一般不超过1年。租赁合同到期后，经重新审核符合准入条件的可以续租。

（二）采取单位集体租赁方式申请保障性租赁住房的，运营管理单位与申请单位签订租赁合同，并明确各自责任权利。申请单位每季度向运营管理单位报送入住人员相关情况。

**第十六条** 收购存量商品房作为保障性住房承租人（个人）退出制度。

（一）保障性租赁住房承租人，有下列情形之一的，终止租赁合同，收回已承租的房屋，退出保障。

- 1.不在经区工作的；
- 2.申请人及配偶在经区拥有新住房的；
- 3.破坏、改动或者擅自装修所承租保障性租赁住房拒不恢复原状的；
- 4.转租、转让、转借保障性租赁住房，利用保障性租赁住房进行非法活动或从事违法犯罪活动的；
- 5.拒不配合相关部门和运营管理单位管理的；

6.依据合同约定符合解除合同或者退租情形的；

7.提交个人虚假信息 and 资料，或者以欺骗等不正当手段承租保障性租赁住房的；

8.其他不符合保障性租赁住房保障规定的。

（二）不再符合保障性租赁住房申请条件的，运营单位应与其解除租赁合同，并给予最长不超过3个月的腾退过渡期，过渡期内租金由运营单位与承租人协议确定。

## 五、附 则

第十七条 收购存量商品房用作保障性租赁住房工作应当接受社会监督。

第十八条 本办法自2026年5月1日起施行，有效期至2029年4月30日。试行过程中，上级另有规定的，从其规定。