

厦门市住房保障和房屋管理局文件

厦房租赁〔2021〕20号

厦门市住房保障和房屋管理局关于印发 落实加大新就业大学生等青年群体租赁住房 保障工作若干意见操作指南的通知

各区人民政府，自贸区管委会、火炬管委会，各有关单位：

《关于落实加大新就业大学生等青年群体租赁住房保障工作若干意见操作指南》已经市政府同意，现予以印发，请认真组织实施。

厦门市住房保障和房屋管理局

2021年11月30日

（此件主动公开）

关于落实加大新就业大学生等青年群体 租赁住房保障工作若干意见操作指南

为促进本市引才、留才、聚才，解决来厦新就业大学生等青年群体（以下简称大学生群体）五年内的过渡性居住需求，根据《厦门市人民政府办公厅关于印发加大新就业大学生等青年群体租赁住房保障工作若干意见的通知》（厦府办规〔2021〕7号，以下简称《通知》）精神，制定本操作指南。

一、保障对象和申请条件

（一）本政策中全日制本科（含）以上毕业生指：通过普通高考或统招专升本方式取得学历的全日制普通高校毕业生，具有同等学力的海外留学生以及港澳台毕业生。

（二）首次来厦指：来厦就业的，首次与本市用工单位签订劳动合同的时间及首次在厦门缴交社保的时间均在2021年1月1日（含）后，且劳动合同期限1年（含）以上；来厦创业的，首次在厦办理营业执照的时间及首次在厦门缴交社保的时间均在2021年1月1日（含）后。

（三）技术骨干人才指由各区（管委会）根据各自产业发展需要，经各区（管委会）认定后纳入保障范围的保障对象。

（四）申请对象需同时具备的条件中：

1. “30周岁”指申请人提交保障资格申请之日，年龄在30周

岁以下，其中 2022 年 3 月 31 日（含）前申请的，出生时间可放宽至 1991 年 1 月 1 日（含）之后。

2. “按规定缴纳养老保险或医疗保险满 3 个月”指申请人自提交保障资格申请之日起前 6 个月内，在厦缴纳职工养老保险或医疗保险满 3 个月。

3. 本人及配偶在本市无自有住房，指同时符合以下两点要求：（1）本人及父母名下均无住房；或本人名下无住房，父母仅有 1 套住房；或本人与父母仅有 1 套共有住房；（2）申请对象已婚的，配偶名下无住房或者与父母仅有 1 套共有住房。

（五）有以下情形之一的，不得申请：

1. 行政机关或参公事业单位在编人员；

2. 已在厦门申领过“过渡性住房补贴”的（申领后又全额退还的除外）；

3. 在厦取得优惠住房实物保障或正享受过渡性住房保障的；

4. 首次在厦签订劳动合同或办理营业执照后一年内，未提出资格申请的。其中 2022 年 3 月 31 日（含）前申请的，可放宽至 2021 年 1 月 1 日。

二、保障方式和标准

（一）保障方式

采取“实物配租”与“租金补贴”相结合方式，具体方式可根据房源筹集情况进行调整。

“实物配租”和“租金补贴”不得同时享受。

（二）保障标准

1. 实物配租保障面积标准

一人户原则上以租赁单间或一房型为主。配租住房建筑面积原则上不超过 40 平方米/人，以配租房源内承租人（指符合资格条件的保障对象）人数进行计算，人均不超过 40 平方米的，按实际配租住房面积计算，不补差；人均超过 40 平方米的部分，由保障对象按市场评估租金标准（元/平方米.月）自行承担。

2. 实物配租租金计算规则

（1）保障对象月优惠租金（指保障对象每月应缴租金）计算规则：

配租住房建筑面积不超过 40 平方米/人的，优惠租金 = 配租住房建筑面积 × 配租房源市场评估月租金标准 × 50 %；

配租住房建筑面积超过 40 平方米/人的，优惠租金 = 40 平方米/人 × 承租人人數 × 配租房源市场评估租金标准 × 50 % + （配租住房建筑面积 - 40 平方米/人 × 承租人人數） × 配租房源市场评估月租金标准。

（2）实物租金月补差（指政府每月应支付给运营单位的租金补差） = 配租房源对应的保障性租赁住房月租金标准 × 配租住房建筑面积 - 保障对象优惠租金。

租房合同期内，配租房源市场评估月租金标准和保障性租赁住房月租金标准以租房合同签订之日的标准为准。

3. 租金补贴标准

租金补贴由保障对象向所属企业注册地所在区政府（管委会）申请，由企业注册地所在区政府（管委会）按《通知》标准发放。租金补贴原则上按季度受理申请，在下一季度第一个月发放。

（三）保障期限

保障期限自保障对象首次获得保障之日起连续计算，最长不超过5年。保障对象首次获得保障的方式为实物配租的，保障之日以租房合同中约定的租赁起始时间为准；为租金补贴的，以发放补贴当季的首日作为起始时间。

实物配租租房合同期内和租金补贴发放后，保障期内保障标准和方式原则上不再调整。因工作地点发生跨区变动的实物配租保障对象，可提出变更配租地点或保障方式的申请。

三、房源筹集和使用

（一）房源筹集

大学生群体租赁住房房源可以从以下项目中筹集：

1. 中央财政支持住房租赁市场发展试点资金的项目；
2. 新建保障性租赁住房项目；
3. 存量非住宅类房屋改建为保障性租赁住房项目；
4. 利用企业自有用地建设保障性租赁住房项目；

5. 原公共租赁住房、安置房等闲置存量居住类房屋盘活为保障性租赁住房项目；

6. 其他享受政府提供的土地、税收、财政、金融、水电等政策优惠的项目。

运营单位应及时将具备条件的房源录入管理服务平台。

（二）房源发布

大学生群体租赁住房房源由运营单位报房源所在地的区政府（管委会）确认后，统一在管理服务平台发布。

（三）房源使用

实物配租房源由市住房管理部门统一组织选房配房，以市场评估租金五折的优惠租金配租给保障对象，优惠租金和房源租金的差额（以下简称“租金补差”）由财政补贴给运营单位。

四、资金管理

（一）资金预算管理

实物租金补差和租金补贴资金实行预算管理。市、区两级管理部门按照税收分担机制，分别编制“新就业大学生等青年群体租赁住房补贴资金（含实物租金补差和租金补贴）”，纳入“保障房专项经费”科目管理，其中市级年度预算以转移支付方式下达各区（管委会）执行，按年结算。

各区政府（管委会）应将相关工作经费一并纳入本级预算。

（二）租金补差拨付

每季度首月，运营单位通过管理服务平台，向保障对象所属企业注册地的区政府（管委会）申请实物租金补差。申请范围为已签订租房合同的配租房源，申请金额依据政府每月应付实物租

金补差金额标准，按天计算，计算起止天数与实际计租天数一致。各区（管委会）应在 10 个工作日内受理申请，1 个月内办结、拨付。

提交的材料应包括保障对象身份信息、所属企业名称、配租房源地址、配租房源建筑面积、配租房源租金、保障对象月优惠租金、实物租金月补差、本次申请补差的计算起止时间、本次申请补差的金额等。

（三）租金补贴发放

保障对象提出租金补贴申请并经审核通过后，各区（管委会）应于下一季度首月，统一依照“一次发放半年租金补贴”标准，将补贴发放至保障对象社会保障卡金融账户。

五、工作流程及要求

市住房管理部门负责在“i 厦门”搭建大学生群体住房保障申请管理服务平台（即大学生 5 折租房平台，以下简称“平台”），实现保障资格申请、实物配租、租金补贴、接续申请等业务在线受理；资格审核、部门协同等全程网办；公告公示等信息统一平台发布。

（一）保障资格申请

1. 申请人提交资格申请，应如实填报身份、学历、工作、住房等信息，并签署承诺书。

2. 资格审核采取“系统审核与人工审核相结合”的方式。各区（管委会）作为业务受理部门，对系统审核通过的，可以直接

采用平台审核结果或根据实际需要采用人工审核，于5个工作日内给出审核意见；对平台审核不通过的，重点受理异议申请审核。

3. 经审核未发现不符合条件的，应予以公示5个工作日。公示期间无异议或异议不成立的，即视为获得“新就业大学生等青年群体租赁住房保障资格”，成为本优惠政策保障对象。

4. 保障对象自取得保障资格之日起，6个月内未取得保障的，应重新提交资格申请，资格条件要求以重新提交申请之日为准。

（二）实物配租

1. 实物配租采用“批次保障”方式。市住房管理部门根据房源筹集情况，统一制定、适时发布批次保障方案。

2. 未申请租金补贴的保障对象，方可申请实物配租。

3. 实物配租实行以下流程：

（1）提出申请。保障对象按批次保障方案要求提出申请。

（2）生成配房顺序号。各区（管委会）对申请信息进行确认后，市住房管理部门在平台组织统一摇号，生成保障对象唯一的配房顺序号。配房顺序号应公示5个工作日并经各区（管委会）确认无异议或异议不成立后生效，仅对本批次配房有效。

（3）填写选房志愿。市住房管理部门统一启动选房志愿填报。同批次实物配租采取一轮或多轮选房配房，保障对象应在规定时间内选房，未在规定时间内选房的，该轮配房顺序号无效。

（4）系统依次配房。选房结束后，系统根据配房顺序号、选房志愿顺序，依次配房。配房从该轮有效的最小配房顺序号开

始，按该顺序号申请人的选房志愿顺序和统筹意愿配房，直至配房成功或志愿结束，再转入下一个配房顺序号。

该轮未选房或配房未成功的申请人，可以转入该批次的下一轮继续参与选房。

（5）结果公示。批次选配房结束后，由各区（管委会）组织将配房结果公示 5 个工作日。公示期间无异议或异议不成立的，即视为获得实物配租承租资格。

4. 保障对象应在取得承租资格后 15 日内，与住房租赁运营单位签订租房合同，办理入住、合同备案等手续。未及时签订合同的，即视为放弃本批次实物配租承租资格。

5. 未选房或配房不成功的保障对象，可以在批次选房配房结束后，转为申请租金补贴。

（三）租金补贴

1. 租金补贴实行“零星受理、集中审核、按批发放”。原则上每季度设置一个批次，受理时间为每季度首日至第三个月的 15 日止。

2. 未申请实物配租的保障对象，方可申请租金补贴。

3. 保障对象申请租金补贴时，应提供房屋租赁登记备案证明或相关证明材料。

4. 区政府（管委会）负责对申请材料进行审核，经审核未发现不符合条件的，在每季度受理申请结束后公示 5 个工作日。公示期间无异议或异议不成立的，即视为获得租金补贴资格。

5. 各区政府（管委会）应于批次申请的下一季度首月统一发放租金补贴。

（四）接续申请

1. 保障期内，保障对象有以下情形之一的，应提出接续申请：

（1）除年龄、学历外，其他资格申请信息发生变化的；

（2）原以实物配租方式保障，因工作地点变更，申请调换实物配租房源的；

（3）实物配租租房合同到期的；

（4）租金补贴保障到期的；

（5）其他需要接续申请的情形。

2. 属上述情形（1）的，保障对象应在信息发生变化后1个月内提出接续申请；属情形（2）的，保障对象可自行根据情况，结合批次保障适时提出接续申请；属情形（3）的，保障对象应在租房合同到期前15日至1个月期间提出接续申请；属情形（4）的，保障对象应在租金补贴保障到期前一个季度（第三个月的15日前）提出申请。

申请实物配租调整为租金补贴的，提出申请前应先解除原实物配租租房合同。

3. 各区（管委会）参照保障资格申请审核流程，对除年龄、学历外的其他资格申请条件进行接续申请审核，在5个工作日内给出审核意见。经审核未发现不符合条件的，予以公示5个工作日。公示期间无异议或异议不成立的，即视为同意接续申请，保障对象可继续享受本优惠政策。

4. 接续申请通过后，按不同情形获得接续保障（接续期间保障原则上不中断不重叠，但保障对象因申请保障方式变更或未在上述要求时限内提出接续申请等情形导致出现保障中断的，前后两次保障间隔时间不予保障，但计入保障期限）：

（1）属资格信息发生变化的，保障对象可继续享受原有住房保障，由各区（管委会）根据变化情况接续保障。

（2）申请调换配租房源，或调整租金补贴方式为实物配租的，保障对象应根据批次保障情况，参与实物配租批次申请，新的实物配租起始时间以租房合同约定为准，其中：

原为租金补贴的，应在租金补贴保障期结束后方可提出申请。

原为实物配租的，新的租房合同起始时间为原实物配租租房合同解除次日。保障对象应及时与新实物配租房源运营单位签订租房合同，并按合同约定的租赁起始日期及时与原实物配租房源运营单位解除租房合同，结清相关费用，承担相关违约责任。

（3）保持实物配租房源不变，且在规定时限内提出接续申请的，保障对象可以与运营单位签订续租合同，新的租房合同起始时间为原实物配租租房合同结束次日。

（4）保持租金补贴方式不变，且在规定时限内提出接续申请的，可以按标准继续发放租金补贴，新的租金补贴保障起算时间为原租金补贴保障结束次日。

（5）申请调整实物配租为租金补贴，或保持租金补贴方式

不变但在规定时限到期后才提出接续申请的，保障对象应重新参加租金补贴批次申请，新的租金补贴保障起算时间为发放补贴当季首日。

（五）退出保障

出现以下情形的，保障对象即退出保障范围，不得再享受本住房保障优惠政策：

1. 保障期限届满；
2. 不再符合保障条件的；
3. 在厦连续满一年未就业的；
4. 享受实物配租的，将配租房源无故空置 6 个月（含）以上，或出现转租转借等违规行为的；
5. 在保障期限内，被管理部门取消保障资格的；
6. 其他应退出的情形。

六、部门职责分工

（一）市直部门

1. 市住房管理部门负责大学生群体租赁住房保障工作的统筹和协调，具体负责配套政策制定、市级房源筹集和统筹使用、平台搭建、年度市级预算编制等工作；市房屋事务中心受市住房管理部门委托，负责受理政策咨询、管理市级房源、制定和发布批次保障方案、组织集中摇号、平台维护等具体事务性工作，以及指导各区（管委会）开展资格审核、区级房源管理、实物配租、租金补贴发放、保障期间管理等具体工作。

2. 市财政部门负责将“新就业大学生等青年群体租赁住房补贴资金”纳入市级年度财政预算，并及时拨付。

3. 市人社、资源规划、民政、市场监督、税务以及市信息中心等相关部门负责提供相关的数据和接口，指导各区政府（管委会）进行信息审核。

（二）各区政府（管委会）

各区政府（管委会）负责具体业务，提供全过程服务，实施全过程监管；指定区级（管委会）职能部门，设置专岗专人专责，具体负责以下日常事务性工作：

1. 受理相关业务政策咨询、申请、审核、信息公示等。

2. 开展实物配租、租金补贴发放以及向运营单位拨付实物租金补差等相关工作。

3. 编制区级（管委会）年度财政预算，做好各项资金保障。

4. 管理本区域内房源，及时发布、更新房源信息；指导和督促运营单位做好服务管理工作。

5. 及时更新、整理保障对象信息，将实物保障和租金补贴发放信息与各相关部门共享。

6. 组织开展保障对象信息核查、监管及服务工作。

7. 其他与大学生群体住房保障相关的工作。

（三）运营单位

1. 及时将纳入大学生群体住房保障房源上报管理部门，配合管理部门展示房源信息。

2. 及时与保障对象签订合同、办理入住，进行合同备案，并在租赁期限内，依合同承担出租责任。

3. 如实按照管理部门提供的保障对象信息，向相应区政府（管委会）申领实物租金补差。

4. 上报保障对象退租情况，配合管理部门共同做好大学生群体住房保障服务和管理工作。

七、管理与监督

（一）建立定期核查机制

区政府（管委会）每年应对在保对象的资格信息进行核查，核查次数原则上不得少于1次。对虚假冒领、重复领取或以不正当手段骗取保障的申请人，区政府（管委会）应取消其保障资格，要求申请人退回不符合保障条件期间的租金补贴和实物租金补差；涉嫌违法犯罪行为的，交由公安机关处理。

（二）规范配租房屋使用

区政府（管委会）应加强实物配租房源使用管理。实物配租的保障对象不得将租赁住房用于转租、转借、经营，不得长期空置。

市住房管理部门负责编制面向大学生群体配租的保障租赁住房格式文本。各运营单位原则上应采用格式文本签订租房合同。

（三）引入信用管理机制

将大学生群体住房保障全过程纳入厦门市社会信用体系覆盖范围，实行诚信管理：

1. 保障对象存在以下情形的，记入个人信用档案：

（1）填报个人信息时，采取谎报虚假信息或隐瞒真实信息等，以弄虚作假方式取得保障资格或保障待遇的；

（2）已取得保障资格或保障待遇后，个人信息发生变动，未按规定及时填报信息变动情况，不符合规定继续享受保障待遇的；

（3）已取得保障资格或保障待遇后，个人违反承诺书或租房合同约定的；

（4）存在不符合继续享受保障待遇情形，但拒不退出保障的。

2. 租赁住房运营单位存在以下情形的，记入信用档案：

（1）采取谎报虚假信息或隐瞒真实信息等以弄虚作假方式套取实物租金补差的；

（2）在租房合同有效期内，保障对象无违反合同行为时，运营单位单方面违约或中止保障的；

（3）保障房源已列入批次保障清单或已配租成功后，运营单位单方面改变房源用途或性质的。

八、其他事项

（一）相关名词解释

1. 过渡性住房补贴：指由财政支付的用于解决政策对象阶段性过渡居住需求的货币补贴，不包含生活补贴（补助）和安家费。

优惠住房实物保障：包括直管公房、原直管公房的拆迁安置房、原保障性租赁房等享受优惠政策的租赁住房。

过渡性住房保障：指由政府或政府指定部门提供，或财政通过补助等形式，以低于市场价、限定租期出租给特定对象的住房。

2. 保障性租赁住房租金标准：指根据相关政策确定的保障性租赁住房租金标准。

3. 本操作指南中规定的日期，除明确为工作日的以外，均为自然日。

（二）有效期

本操作指南有效期与《厦门市人民政府办公厅印发加大新就业大学生等青年群体租赁住房保障工作若干意见的通知》（厦府办规〔2021〕7号）一致，由市住房局负责解释。

