曲靖市保障性租赁住房管理办法（暂行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条（目的依据）为加快推进保障性住房工作，规范保障性租赁住房管理，完善住房保障体系，解决城市新市民、青年人住房困难，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）和云南省政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（云政办发〔2022〕11号）等文件规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条（适用范围）本办法适用于我市行政区域内保障性租赁住房的规划、建设、供应和监督管理。

第三条（概念定义）办法所称的保障性租赁住房，是指由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资建设运营，面向符合条件的新市民、青年人等群体出租的小户型、低租金保障性住房。

第四条（职责分工）市保障性住房建设工作领导小组负责保障性租赁住房工作的统筹、指导、协调和督促；市住建局承担领导小组办公室日常工作，牵头指导各地做好保障性租赁住房项目认定、建设、运营管理等工作，牵头做好保障性租赁住房的监测评价工作；

各县（市、区）人民政府、曲靖经开区管委会负责编制保障性租赁住房的发展规划和年度实施计划，纳入全市“十四五”住房保障规划，分年度组织实施。应加强保障性租赁住房项目认定的政策宣传，牵头开展保障性租赁住房项目摸查和收集工作，根据认定标准筛选项目，建立辖区项目储备库。

市发改委负责牵头指导各地做好项目立项审批、中央预算内投资争取和管理、基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点申报等工作；

市工信局负责牵头指导各地做好工业项目建设保障性租赁住房相关工作；

市财政局负责牵头指导各地争取中央财政资金、统筹资金支持政策等工作，牵头做好省级财政资金支持、资金使用管理等工作，会同市税务局落实税费减免政策等工作；

市自然资源和规划局负责牵头指导各地做好规划审批、用地供应等工作；

人行曲靖市中心支行、曲靖银保监分局、市金融办负责牵头指导各地做好金融支持等工作；

人社、公安、市供电局等部门根据各自职能做好发展保障性租赁住房相关工作。各相关部门和单位要加强协作、相互配合、形成合力，确保各项政策落实到位。

第五条（考核机制）市政府对保障性租赁住房实行目标责任制管理，将保障性租赁住房工作开展情况纳入各县（市、区）考核指标，由领导小组办公室（市住建局）具体组织实施。

第六条（认定机制）保障性租赁住房实行项目认定制，符合条件的保障性租赁住房纳入保障性租赁住房APP统一管理。

第二章 房源筹集

第七条（筹建方式）保障性租赁住房的房源主要通过新建、改建和转化项目三种方式筹集。

新建主要是利用产业园区配套用地、集体经营性建设用地、企事业单位依法取得的自有土地和新供应国有建设用地建设。

改建项目是指利用存量房屋改建（造）（含居住类和非居住类）的项目。

转化项目是已建成存量住房直接转化的项目。

第八条（规划选址）保障性租赁住房建设应当充分考虑城市基础设施和交通出行条件、周边产业布局、人口发展趋势和区域存量住房状况，合理选址布局，主要安排在产业园区及周边、城市建设重点区域和配套设施相对完善等区域，促进职住平衡。

第九条（面积标准）保障性租赁住房以面积不超过70平方米的小户型为主（原则上不少于筹集总套数的70%）。结合城市人才引进、三孩生育政策的实施，建筑面积可适当放宽。

本办法实施以前已建成或者已立项的项目，纳入保障性租赁住房进行管理的，在满足租金标准和对象标准前提下，建筑面积可适当放宽。

第十条（建设标准）保障性租赁住房项目建设应严格执行国家及云南省现行相关规范和标准。集中式保障性租赁住房项目建设应遵照《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）等有关规定执行。

第十一条（数量标准）对于改建、转化类项目应以整栋、整单元为或整层为基本单位，单个项目房源原则不少于30套（间）。

第十二条（项目审查）申请保障性租赁住房项目，由各县（市、区）人民政府、曲靖经开区管委会组织有关部门联合审查通过后，报市保障性住房工作领导小组办公室（市住建局）审核，出具项目认定书。保障性租赁住房项目完成认定的时限，从申请之日起不超过30个工作日。

项目单位凭项目认定书到有关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受相应支持政策。

第十三条（普通商品住房配建）新建普通商品住房项目，可把配建一定比例的保障性租赁住房作为土地出让条件。

第十四条（企事业新建）支持企事业单位在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿等前提下，利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房。

第十五条（集体土地新建）经市人民政府同意，在尊重农民集体意愿的基础上，可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；农村集体经济组织可以通过自建或者联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。

第十六条（产业园区新建）支持产业园区、企业利用自有用地建设保障性租赁住房；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建设面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

第十七条（盘活公租房、棚改安置房闲置房源）各县（市、区）人民政府、曲靖经开区管委会辖区内公租房、棚改安置房在满足本地公租房、棚改安置房需求，并稳定扩大保障覆盖面的前提下，部分闲置的公租房和棚改安置房可用于保障性租赁住房。

第十八条（存量房屋改建）支持将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋和单位宿舍、公寓、城中村等居住存量房屋，在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，按程序报批后，改建为保障性租赁住房。

第十九条（改建要求）改建应符合下列要求：

（一）改建前应依法取得土地，且不动产权证或其他权属材料不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形，且消防验收、竣工验收备案等手续齐全。存在抵押、质押、地役权登记等情形的，应提供书面抵押（质押、地役权）合同，并取得相关权利人书面同意。取得预售许可的项目，应办理预售许可撤销手续。

（二）存量房屋（居住和非居住）改建前应进行房屋安全鉴定和消防安全评估，保证满足安全使用和消防安全条件，并通过专家技术论证。

（三）改建项目在规划、设计、建设、管理和最小居住面积等方面应当符合相关的规范、技术标准及有关规定。

厂房、仓储类改建项目应当设立相应安全隔离措施，同时按《中华人民共和国土壤污染防治法》的有关规定开展土壤污染调查，土壤污染状况调查应满足环境质量要求，确保人员居住安全。

（四）改建后的保障性租赁住房应当确保房屋质量安全，符合给排水、供电、消防安全等相关要求，具备相应的卫生、通风等条件。

（五）在成片工业用地或者工业用地红线范围内，存量房屋仅可以改建为租赁公寓和宿舍，不应改变该地块原主导使用功能。

第二十条（限制条件）有下列情形之一的不得作为保障性租赁住房项目：

（一）土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑；

（二）土地剩余使用年限低于8年；

（三）房屋已列入征收范围；

（四）产权存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。

第二十一条（产权登记）新建的保障性租赁住房项目，建设单位应当在竣工验收合格之日起60日内，申请办理不动产登记相关手续。不动产登记机构在不动产登记簿及权属证书附记栏注明“保障性租赁住房”。

第二十二条（信息录入）各县（市、区）住房保障部门应当在保障性租赁住房项目首次登记后10个工作日内或者竣工验收合格后60日内，督促指导产权或者运营单位将房源信息录入保障性租赁住房APP。

第三章 支持政策

第二十三条（土地供应）要提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，单列用地年度计划，应保尽保，加强规划布局，主要安排在产业园区及周边、城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动。

第二十四条（土地优惠政策）企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房的，变更土地用途，不补缴土地价款。变更用途后，不动产权证上应注明为保障性租赁住房用地，同时备注原证载用途。鼓励土地使用权人与市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

第二十五条（土地优惠政策）将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

第二十六条（土地优惠政策）鼓励将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积比例的提高部分主要建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

第二十七条（金融优惠政策）充分运用金融手段和多种金融工具，支持保障性租赁住房建设和运营，吸引调动市场资金，为保障性租赁住房项目提供低成本、长期性的稳定资金支持。

保障性租赁住房建设单位可以将集体经营性建设项目用地使用权办理抵押贷款。

第二十八条（税收优惠政策）住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或者适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租保障性租赁住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。

企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，减按4%的税率征收房产税。

第二十九条（相关费用优惠政策）保障性租赁住房建设项目免收城市基础设施配套费。

利用非居住存量土地或房屋改建为保障性租赁住房的项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，其用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

第三十条（给予资金支持）加大财政扶持力力度，积极争取中央补助资金，房地产开发税的10%、土地出让总收入的5%、住房公积金增值净收益的可用于保障性租赁住房建设。

积极争取中央新增专项债券额度，在防控好债务风险的前提下，对符合专项债券发行条件的保障性租赁住房项目予以支持。

第三十一条（配套设施）应当按照保障性租赁住房供应计划，统一测算新增公共设施配套，有条件的应当按改建后实际使用功能配备相应的物业服务用房和公共配套设施。

保障性租赁住房项目规模未达到按规定应当配建配套设施标准的，宜与相邻居住区共享教育、社区卫生服务站等公共服务设施。

第三十二条（简化流程）保障性租赁住房项目涉及的审批应当简化流程。不涉及土地权属变化的项目，可以用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。新建保障性租赁住房项目工程建设许可和施工许可可以合并为一个阶段审批。

第四章 供应管理

第三十三条（供应对象）保障性租赁住房实物供应对象主要是在我市合法就业、创业、在职工作的新市民、青年人等群体，特别是从事基本公共服务的新市民等群体，申请对象应符合下列条件：

（一）本人及配偶在保障性租赁住房项目所在地无住房；

（二）未享受过房改房、集资房、经济适用住房等保障性住房的，申请时未享受租赁补贴、公租房、人才配售住房的；

（三）未享受住房货币化补贴的。

第三十四条（申请程序）申请人向保障性租赁住房所在地项目建设单位或运营单位提出申请，项目建设单位或运营单位经过初审后报各县（市、区）住房保障部门审批。审批合格后项目建设单位或运营单位负责公示符合资格人员情况。

各县（市、区）住房保障部门负责保障性租赁住房申请人员审批、指导保障性租赁住房产权单位或运营管理单位房源分配、合同签订等工作。定时公布保障性租赁住房房源信息。

第三十五条（租金价格）保障性租赁住房租金接受政府指导，租金应该比同地段、同品质市场租金要低，原则上保障性租赁住房租金标准不得高于本地同地段、同品质市场租金的90%。

第三十六条（运营期限）保障性租赁住房项目运营期限不得超过经批准的土地使用年限和租赁合同期限，具体标准为：

（一）新供应国有建设用地新建项目的房源，自持年限内原则上不得退出保障性租赁住房管理；

（二）改建类和转化类项目，运营期限原则上不低于8年。

保障性租赁住房项目的运营时间超过最低运营期限后，不再作为保障性租赁住房使用的，不再享受相关支持政策。

第三十七条（租赁合同期限）承租人与保障性租赁住房产权单位或者受委托的运营管理单位应当依法签订书面租赁合同，租赁合同签订期限最长为3年。

租赁合同到期后，符合保障性租赁住房承租条件的可以申请续租并重新签订租赁合同，不符合保障性租赁住房承租条件的，应当依合同退出。

第三十八条（供应管理实施主体）保障性租赁住房产权单位或者受委托的运营管理单位负责开展保障性租赁住房供应分配、合同签订、运营管理等工作。

第三十九条（闲置房源调剂规定）由园区、开发区和企事业单位自建的保障性租赁住房，可以由产权单位自行设定准入条件。在满足本单位、区域内职工住房需求的基础上，仍有多余房源的，可以供给其他符合保障性租赁住房承租条件的人群。

第五章 项目认定

第四十条（认定机制）保障性租赁住房项目认定实行“先纳入计划，后申报认定”的工作机制。

第四十一条：（认定范围）新建、改建、转化类保障性租赁住房均需进行项目认定。

第四十二条（申报材料）申请保障性租赁住房项目认定需提交以下材料：

1.利用新供应住宅用地新建的项目

①《保障性租赁住房项目认定申请表》；

②项目地块的土地权属证明材料

③实施单位企业营业执照（法人证书）。

④其他需要提供的材料。

2.利用存量土地、集体经营性建设用地新建，改建类项目和转化类项目

①《保障性租赁住房项目认定申请表》；

②不动产权证或其他合法权属证明（申请人与产权人不一致的，需提供产权人意见），涉及利用集体经营性建设用地的，需提供村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意入市，出具决议并公示的材料；

③实施单位企业营业执照（法人证书）；

④项目概况（主要包括项目选址、土地房屋现状、建设内容、建设规模、房源面积、项目总投资、资金筹集方式、配套公共设施等）；

⑤建设方案（新建、改建项目提供，附相关图纸）；

⑥运营方案（主要包括运营期限、运营主体情况、租赁管理方案及项目可行性综合分析等内容）；

⑦需求调查报告；

⑧工矿用地需提供土壤污染调查报告；厂房、仓储类工业用房需提供原用途的情况说明，涉及污染物生产使用及存储的需提供相关情况说明及室内环境评估报告等；

⑨房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告，房屋竣工质量、消防验收等资料（改建类、转化类项目）；

⑩其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

涉及改变土地建设用途的，应当经县（市、区）自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。

第四十三条（认定程序）保障性租赁住房项目认定程序如下：

（一）申报。申请人可以通过市保障性租赁住房管理服务平台或者各地住建部门（领导小组办公室），提交项目认定的所需的基本资料。

（二）初审。申报材料齐全的项目，各地住房城乡建设部门（领导小组办公室）受理后，牵头开展联合审查，进行初审，初审合格的进行公示，不合格的，一次性书面告知建设主体。

（三）认定。符合标准的项目，公示5个工作日且无异议的上报市住建部门（市领导小组办公室），由市住建部门（市领导小组办公室）在15个工作日内对项目是否符合本办法规定的认定条件组织联合审查，将联合审查通过的项目核发项目认定书。

参与联合审查的部门应包括但不限于市自然资源和规划、发改、财政、城管等相关职能部门，可依现行审批权限邀请专家参与审查。

（四）备案。市保障性住房工作领导小组办公室（市住建局）将认定的保障性租赁住房项目，上报省住房和城乡建设厅备案。

第四十四条（注销认定）项目取得保障性租赁住房项目认定书后，在办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续过程中，因不符合审批条件确实无法办理相关手续的，或因征收拆迁等不可抗力因素灭失的，可申请退出保障性租赁住房管理。经市保障性住房建设工作领导小组（市住建局）同意后，注销项目认定书。取消已享受的有关优惠支持政策，收回有关资金等。

保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限，建设运营主体可以在期满三个月前向各县（市、区）住房城乡建设部门（领导小组办公室）提出注销申请，由市保障性住房领导小组办公室（市住建局）根据相关规定注销认定，并取消已享受的有关优惠支持政策。

对于不符合标准的，拒绝整改或限期整改后仍达不到标准的；运营期限未达到规定年限，因破产清算、征收拆迁等其他原因确需退出的，由市保障性住房领导小组办公室（市住建局）根据相关规定注销认定，并取消已享受的有关优惠支持政策。

第四十五条（续期认定）保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限，建设运营主体可以在期满三个月前向各县（市、区）住房城乡建设部门（领导小组办公室）提出续期申请，符合标准的，按规定重新核发项目认定书。

第六章 监督管理

第四十六条（限制条款）保障性租赁住房不得得分割登记、分割转让、分割抵押、上市销售或者变相销售。

第四十七条（监督管理）各县（市、区）住房城乡建设部门（领导小组办公室）应牵头对保障性租赁住房项目建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管，不定期开展检查，检查内容如下：

（一）项目建设期，重点督促项目按计划推进、按标准建设等；

（二）项目运营期，重点监督项目出租对象、租金水平等符合标准。

第四十八条（违规处置）在保障性租赁住房运营期间，有下列情形之一的，由有关部门依法依规处置：

（一）未按要求将房源信息录入保障性租赁住房APP。

（二）改变房屋用途；

（三）未按要求执行优惠租金标准；

（四）存在“以租代售”等违规行为

第四十九条（限制行为）严禁以保障性租赁住房为名违规经营或者骗取优惠政策，如出现上述情形，一经查实，停止享受优惠政策，追缴已减免的规费和已领取的补贴，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七章 附则

第五十条（货币补贴）保障性租赁住房保障方式除本办法规定的实物配租外，还包括保障性租赁住房的货币补贴，两种保障方式统一纳入保障性安居工程统计，不得同时享受。

货币补贴是指由政府向符合条件的在市场上自行租赁住房的新市民、青年人等群体发放的租赁补贴。发放标准参照公租房租赁补贴相关政策执行。

第五十一条（实施时间）本办法自2022年 \*\*月\*\*日起施行。