解读《曲靖市保障性租赁住房管理办法

（暂行）》（征求意见稿）

一、出台背景

党中央、国务院高度重视保障性租赁住房工作。2017年10月，习近平总书记在党的十九大报告中指出：“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。2020年12月，习近平总书记在中央经济工作会议上指出：“解决好大城市住房突出问题，要高度重视保障性租赁住房建设”。2021年3月，李克强总理在《政府工作报告》中强调：“切实增加保障性租赁住房供给，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难”。2021年6月25日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），明确了保障性租赁住房基础制度和支持政策。

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，起草了本办法。

二、基本框架和主要内容

《办法》（征求意见稿）共七章五十一条。

第一章，主要说明了《办法》制定的目的、依据和适用范围，明确保障性租赁住房的定义、认定机制及市、区两级相关部门职能职责和工作考核机制。

第二章，主要明确了保障性租赁住房房源新建、改建和转化项目三种筹集方式。对保障性租赁住房规划选址、面积标准、建设标准、数量标准、项目审查、产权登记、信息录入、项目用地用房等作了规定，明确了保障性租赁住房改建要求和限制条件。

第三章，主要明确了土地供应、金融、税收、相关费用、资金支持等方面的支持政策，明确了保障性租赁住房公共设施配套要求。

第四章，主要明确了保障性租赁住房供应对象、申请条件及申请程序，对租金价格、运营期限、租赁合同期限、闲置房源调剂等作了规定。明确保障性租赁住房产权单位或者受委托的运营管理单位为供应管理实施主体。

第五章，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，主要对认定范围、申报材料、认定程序进行了明确，对注销认定、续期认定作了规定。

第六章，主要明确了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。各县（市、区）住房城乡建设部门（领导小组办公室）牵头对保障性租赁住房项目进行监督管理，在保障性租赁住房运营期间出现违规违法行为的，由有关部门依法依规处置。

第七章，对货币补贴保障方式作了规定，明确了《办法》施行日期。