关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

（征求意见稿）

为贯彻落实《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）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）等文件精神，加大保障性租赁住房供给，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合我市实际，现就加快发展保障性租赁住房工作，制定如下实施方案。

一、目标任务

“十四五”期间，我市将以发展保障性租赁住房作为住房保障的重点任务，坚持从实际出发，科学合理确定建设目标，“十四五”期间筹集保障性租赁住房7000套，2022年筹集1000套，2023-2025年，每年分别筹集2000套，各县（市、区）具体任务分配由《湛江市“十四五”保障性租赁住房专项规划》明确。到2025年，以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系更加完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度更加定型，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，高层次人才和公共服务行业特定从业人员住房问题得到基本保障。

二、保障标准

（一）保障对象。

保障性租赁住房出租对象主要为在我市合法稳定就业的新市民、青年人等住房困难群体。经过市人力资源和社会保障管理局资格认定的高层次人才。通过企事业单位自有存量土地建设、产业园区配套用地建设等方式筹建的保障性租赁住房项目，允许优先向本单位、本园区符合条件的职工定向出租。

（二）户型面积。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米户型为主。

### （三）租金标准。保障性租赁住房租金标准应按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金80%评估确定，租金标准由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构定期进行评估，结合享受的优惠政策，以及企业的运营成本综合评估确定。保障性租赁住房租金每年涨幅不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅，每年住房租金涨幅不超过 5%。

### （四）租赁期限。保障性租赁住房一次签约租期一般不超过3年，房屋租金以单套建筑面积计算。通过企事业单位自有存量土地建设、产业园区配套用地建设等方式筹建的保障性租赁住房项目，一次签约租期可放宽至不超过10年。

三、组织机制

（一）成立市保障性租赁住房工作领导小组。市工作领导小组由分管住房城乡建设工作的市政府领导担任组长，市政府联系协调住房城乡建设工作的副秘书长和市住房和城乡建设局主要负责人担任副组长，成员单位包括：住建、发改、自然资源、环保、财政、教育、卫健、税务、人社、机关事务管理、水务、金融、城市更新、国资委、银保监、人民银行、供电、市城市发展集团有限公司、湛江新奥燃气有限公司等。市工作领导小组办公室设在市住房和城乡建设局，承担工作小组的日常工作。

### 市工作领导小组职责：**一是**按照省委、省政府工作部署，统筹推进全市保障性租赁住房工作；**二是**审议重大事项、编制出台专项规划及配套实施文件，建立项目储备库；**三是**加强部门联动，推动各项优惠政策的落地实施；**四是**指导县（市、区）落实政策措施，增加保障性租赁住房的有效供给；**五是**指导各县（市、区）做好政策解读、宣传培训和舆论引导工作；**六是**完成市委、市政府交办的其他工作。

（二）各县（市、区）人民政府负责制。各县（市、区）人民政府对本辖区建设（筹集）保障性租赁住房负主体责任，成立保障性租赁住房工作领导小组，负责组织本辖区内保障性租赁住房项目的认定、审查、验收工作。各县（市、区）人民政府应建立健全部门联动机制， 及时共享保障性租赁住房项目认定、验收、运营以及租赁企业名录等信息，落实项目税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。

四、政策支持

（一）多渠道筹集。在国办发〔2021〕22号文件规定的5种筹建渠道基础上，支持探索以下筹集方式：

### 1.鼓励企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房。鼓励社会力量利用城市中心区域、交通枢纽、学校和医院周边的存量用地，在满足安全要求，符合规划，尊重群众意愿的前提下，建设保障性租赁住房。

2.支持将闲置和富余的政府投资、国有企事业单位投资公租房、棚户区改造住房、单位周转房、人才公寓等，权属清晰且适合收储利用的存量房源项目，通过清理筛选，可调整作为保障性租赁住房使用管理。

3.支持已合法建成并办理不动产权登记的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，申请改建为保障性租赁住房。改建项目仅临时变更建筑使用功能，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款。改建后不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售；不增加原有建筑物的建筑面积、建筑总高度、建筑层数等，不降低建筑结构安全等级。改造规模应不少于50套（间）且项目总建筑面积不少于2000平方米。

（1）商办类房屋应以地块、楼栋（梯）或具备条件的独立楼层为申请单元；

（2）厂房、仓储类应以地块、楼栋为申请单元；

（3）旅馆、科教类应以地块为申请单元。

4.支持利用城市更新项目，按照《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法的通知》中，相关配建管理条款配建保障性租赁住房。

5.利用集体经营性建设用地建设的，在申报认定前，应经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

（二）加大财政支持。将保障性租赁住房建设筹集、运营管理等纳入我市保障性安居工程专项资金支持范围，资金筹集渠道包括：1.中央和省安排的专项补助资金；2.当地财政年度资金预算；3.土地出让净收入益可用于保障性租赁住房建设管理的资金；4.住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后，可用作保障性租赁住房建设管理的资金；5.按照国家规定发行的专项债券；6.出租保障性租赁住房及配套设施回收的租金收入；7.建设单位自筹资金；8.其他创新融资方式；9.可以纳入保障性租赁住房筹集资金范围的其他资金。

1. 项目认定
2. 申请材料。

1.申请表。

2.建设和运营方案。

1. 认定程序。

**1.申报。**申请单位向项目所在行政区域保障性租赁住房工作领导小组办公室提出申请。

**2.审查。**申请材料齐全的，县（市、区）保障性租赁住房工作领导小组办公室受理申请，牵头开展联合审查。

**3.认定。**符合标准的项目，由工作领导小组办公室公示5个工作日无异议的，报县（市、区）工作领导小组审定同意后，由工作领导小组办公室核发《保障性租赁住房项目认定书》。项目认定在受理之日起至完成项目认定，一般不超过30个工作日。

**4.备案。**县（市、区）工作领导小组办公室，将已完成项目认定的保障性租赁住房项目报市工作领导小组办公室备案，可根据实际情况享受各种专项资金补助。

**5.验收。**保障性租赁住房项目需经认定单位联合验收通过，符合规划、建筑、安全标准后方可交付使用。利用存量非居住房屋改造的，取得项目认定书后，应按照保障性租赁住房建设标准验收。

（三）撤销认定。有下列情形之一的，县（市、区）保障性租赁住房工作领导小组审定后撤销项目认定书。申请单位在项目认定期间所享受的专项资金，全额返还至拨款财政。

1.保障性租赁房项目不符合建设标准的，拒绝整改或限期整改后仍未达标的。

2.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。

（四）注销认定。保障性租赁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县（市、区）保障性租赁住房工作领导小组办公室提出注销申请。

（五）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县（市、区）保障性租赁住房工作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。

六、监督管理

（一）建设管理。保障性租赁住房项目应执行住宅型租赁住房或宿舍型租赁住房建设标准，提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，具备入住要求。相关责任部门应加强保障性租赁住房项目工程质量、消防安全以及安全生产监管，加大监督检查力度，实行全过程监管。

（二）租住管理。县（市、区）住房保障管理部门是当地保障性租赁住房建设、配租、运营、管理主管部门，负责对辖区内保障性租赁住房的监督管理，对项目建设、配租、运营、管理实施不定期检查。保障性租赁住房坚持“谁投资、谁所有”，租户拖欠或拒绝按约缴纳房租的，项目产权人或承租人（运营主体）有权利依照相关规定对其自行进行清退。承租人享有同地段商品住房居民同等教育、医疗等公共服务待遇。

1.政府投资的保障性租赁住房实行收支两条线，鼓励产权单位选聘经验丰富、运营能力强的第三方专业机构负责运营管理。

2.企事业单位利用自有土地建设、产业园区配套用地新建保障性租赁住房的，向本单位、本系统职工出租的，用人单位要做好日常管理工作，禁止以租代售。承租人获得当地其他住房保障或取得当地其他产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房。用人单位一次性收取租金数额原则上不得超过36个月租金，收取押金数额不得超过2个月租金。

### 3.利用社会力量投资建设（改建）保障性租赁住房的，房屋权属单位应自觉接受保障性租赁住房配租系统监督，做好配租人员准入退出工作。

（三）权属管理。保障性租赁住房项目须整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。不动产权证应附记保障租赁住房项目，并附记上述内容。

符合条件项目涉及整体转让的，转让后原保障性租赁住房性质不变，土地用途和土地取得方式不变。利用企事业单位自有闲置土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

### （四）退出管理。保障租赁住房项目运营期不低于10年，运营期自项目投入运营（与首批承租人签订租赁协议之日）起计算。运营期未满需退出的，按本文第（五）款第（三）条执行。

本实施意见自2022年 月 日起实施，由市住房和城乡建设局负责组织实施。

附件1：

湛江市保障性租赁住房工作领导小组

各单位职责分工

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 单位 | 职责 |
| 1 | 市住房和城乡建设局 | 1.保障性租赁住房政策制定、实施指导。  2.编制并公布保障性租赁住房年度目标任务。  3.统筹全市房源筹集。  4.项目施工许可审批和建设工程质量安全监督。  5.落实民用燃气价格政策。  6.承担本工作领导小组的日常工作。 |
| 2 | 市发展和改革局 | 1.项目立项批复监督管理。  2.争取中央预算内投资。  4.指导职能部门落实民用水电气价格政策。 |
| 3 | 市自然资源局 | 1.指导县（市、区）编制年度保障性租赁住房用地供应计划。  2.落实保障性租赁住房商改租、工改租，项目免征城市基础设施配套费等支持政策。 |
| 4 | 市生态环境局 | 指导县（市、区）核准和审批保障性租赁住房项目的。 |
| 5 | 市财政局 | 1.专项资金的下达。  2.会同市住建局编制保障性租赁住房年度经费预算，安排市级专项资金。 |
| 6 | 市教育局 | 1.组织指导教育机构报送保障性租赁住房项。  2.对教育机构建设、分配、租赁保障性租赁住房进行监管。  3.做好保障性租赁住房承租人按照相关入学政策享受义务教育公共服务工作。 |
| 7 | 市卫生健康局 | 1.组织指导医疗机构报送保障性租赁住房项目.  2.对医疗机构建设、分配、租赁保障性租赁住房进行监管。  3.做好保障性租赁住房承租人按照相关医疗保障政策享受医疗公共服务工作。 |
| 8 | 市水务局 | 指导落实商改租、工改租等保障性租赁住房项目执行民用水价。 |
| 9 | 市机关事务局 | 1.组织指导各级机关（事业）单位报送保障性租赁住房项目。  2.对各级机关（事业）单位报建设、分配、租赁保障性租赁住房进行监管。  3.组织各级机关（事业）单位闲置公房数量及使用情况，负责指导各级机关（事业）单位闲置公房转为保障性租赁住房的申报工作。 |
| 10 | 市金融工作局 | 落实中央和省政府的金融支持政策，防范金融风险。 |
| 11 | 国家税务总局湛江市税务局 | 依法落实税费支持政策，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。 |
| 12 | 市城市更新局 | 落实《湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法的通知》中关于配建保障性住房的管理条款。 |
| 13 | 市人民政府国有资产监督管理委员 | 1.组织各级国有企业单位报送保障性租赁住房项目。  2.指导各级国有企业建设、分配、租赁保障性租赁住房进行监管。  3.指导各级国有企业单位闲置公房数量及使用情况，负责指导各级国有企业闲置公房转为保障性租赁住房的申报工作。 |
| 14 | 中国人民银行湛江市支行  市中国银行保险监督管理委员会湛江监管分局 | 按照各自职责承担落实信贷等金融支持政策，对保障性租赁住房建设运营主体金融行为进行监管。 |
| 15 | 广东电网有限责任公司湛江供电局 | 落实商改租、工改租等保障性租赁住房项目执行民用电价。 |
| 16 | 市城市发展集团有限公司 | 对政府投资保障性租赁住房项目予以支持。 |
| 17 | 湛江新奥燃气有限公司 | 落实商改租、工改租等保障性租赁住房项目执行民用燃气价。 |

### 附件2：

湛江市保障性租赁住房项目认定申请表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | | |
| 项目地址 |  | | | |
| 建设主体名称 |  | 社会信用代码 |  | |
| 联系人 |  | 联系电话 |  | |
| 项目状态 | □新建 □存量改建 □城市更新配建 | | | |
| 土地来源 |  | 土地权属证编号 | |  |
| 资金来源 |  | 项目总投资（万元） | |  |
| 筹建方式 | □企事业单位自有用地新建  □存量房屋改建（含居住类和非居住类）  □城市更新项目配建  □产业园区配套用地新建  □集体经营性土地新建  □新供应国有建设用地新建 | | | |
| 项目规模 | 土地面积 m2；总建筑面积 m2。总套数 套（间）， 其中：70平方以下 套（间）；70平方以上 套（间）。 | | | |
| 出租对象 | □定向出租 □公开出租 □混合出租 | | | |
| 申请单位意见 | 盖章： 年 月 日 | | | |

附件3：

### 湛江市保障性租赁住房项目建设和运营方案

（模板）

### 一、项目概况

### 二、开发建设方案

### 建设主体、建设规模、房源面积、建设标准、资金来源，预计开工时间，预计投入运营时间等。

### 三、出租运营方案

### 运营主体、出租对象、租金水平、运营期限、租金押金收取方式等。

### 四、承诺事项

### 包括申报主体对提供材料的真实性负责，建立健全管理机制，租赁运营方式，认真履行治安、消防、安全职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管，单次租赁期限，不得变相出售等内容。

### 请予以认定，特此申请。

### 附件：1.申请人营业执照等相关身份证明材料；

### 2.土地权属证明；

### 3.用地规划许可证明；

### 4.项目建设方案及图纸；

### 5.项目环境评估报告书；

6.书面承诺书；

7.其他材料。

### \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_单位（盖章）

### \_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 附件4：

### 湛江市保障性租赁住房项目认定书

（模板）

项目编号：202X--001(例）

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司/单位（统一社会信用代码: ）：

经\_\_\_保障性租赁住房工作领导小组研究同意，你单位\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目列为湛江市保障性租赁住房□新建、□改建项目，纳入我市保障性租赁住房管理。

凭此认定书，相关职能部门应给予办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，落实相关税收优惠政策，免收城市基础设施配套费，执行民用水电气价格，纳入资金补助申请范围。办理消防和民用水、电、气调整等手续。

|  |  |
| --- | --- |
| 项目类型 | □新建 □存量改建 □城市更新配建 |
| 项目名称 |  |
| 项目地址 |  |
| 建设规模 | 面积、总套数 |
| 计划运营年限 |  |
| ...... |  |

\_\_\_\_\_保障性租赁住房工作领导小组办公室（代章）

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

抄送：住建、发改、自然资源、环保、税务、金融、供水、供电、燃气等相关部门。

湛江市保障性租赁住房项目认定流程图

联合会审

县（市、区）自然资源、规划管理部门：

1.核定不动产权属证明文件；

2.审查项目用地是否符合国土空间规划。

县（市、区）住建：

审查项目建设方案的户型面积、租金水平、出租对象、房源规模、建设标准、运营期限是否符合标准。

县（市、区）工作领导小组

办公室受理

申请单位提出申请

不通过：退件

异议，重新审定

通过

公示（5个工作日）

无异议

抄送发改、自然资源、税务、金融、供水、供气、燃气部门。

报市工作领导小组

办公室备案

申请单位

办理各项建设手续

享受各项优惠政策

报县（市、区）工作领导小组

县（市、区）工作领导小组

办公室核发项目认定书

湛江市保障性租赁住房项目退出流程图

运营期限达到规定年限，申请人提出退出申请

报县（市、区）工作领导小组

原用途为居住的，核实是否解除原有租赁关系。

### 原用途为非居住的，核实是否存在租赁关系和租赁纠纷。

县（市、区）工作领导小组

办公室受理

对于不符合标准的，拒绝整改或限期整改后仍达不到标准，被要求退出

运营期未过到规定年限，因特殊原因，申请单位提出

退出申请

未解除/存在：整改

已解除/不存在

抄送发改、自然资源、税务、金融、供水、供气、燃气部门。

报市工作领导小组办公室

备案

报县（市、区）工作领导小组办公室注销、撤销项目认定书

申请单人停止享受

各项优惠政策