《梅河口市保障性租赁住房管理办法》

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范做好保障性租赁住房管理工作，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《吉林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》（吉政办发〔2021〕65号）文件精神，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称“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，引导多主体投资、多渠道供给，主要面向本市符合条件的新市民、青年人、专业技术型人才等群体供应的小户型、低租金标准的保障性租赁住房；比例不超过10%的专业技术领军型人才大面积住宅式公寓。

保障性租赁住房的筹集主体主要包括政府、村集体（农村集体经济组织）、企事业单位、开发区（工业园区、产业园区）、住房租赁（房地产开发）企业等。

第三条 本办法适用于本市行政区域内保障性租赁住房的规划、建设、运营、租赁、分配和监督管理。

第四条 为加大保障性租赁住房筹建力度，市政府统筹全市保障性租赁住房工作，通过保障性租赁住房领导小组及其办公室，对涉及全市保障性租赁住房的重大事项进行决策、协调和监督。

市住房和城乡建设局系本市保障性租赁住房行政主管部门。负责牵头制定全市保障性租赁住房政策及相关配套措施；会同相关部门编制保障性租赁住房发展规划和年度建设计划；负责督促、指导全市保障性租赁住房保障工作。保障性租赁住房管理部门负责对租赁住房计划编制、项目审查和认定房源筹集、资格审核、租赁分配、档案管理、动态管理、政策培训，等具体工作。

发改、财政、自然资源（不动产登记）、人社、街道办事处（社区）、开源控股（集团）有限公司、税务、金融办、政务服务、供电、供水、供热、燃气等单位按照各自职能负责相关工作。

第五条 保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人、专业技术型人才等群体的住房困难问题。保障性住房不设收入线门槛，在城区内无住房的新市民、青年人、新就业大学生、专业技术领军型人才等可以申请承租。

第二章 规划和筹集

第六条 保障性租赁住房的房源主要通过新建、改建和存量盘活三种方式筹集。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。改建主要是利用闲置和低效利用的非居住存量房屋改造建设。存量盘活主要是将符合条件的存量住房作为保障性租赁住房使用和管理。

第七条 保障性租赁住房建设应当按照本市国土空间规划和城镇住房发展规划要求，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、交通站点附近和配套设施相对完善等区域，促进职住平衡。

第八条 新建的保障性租赁住房套型建筑面积原则上应当不超过90平方米，以45—65平方米为主。但专业技术领军型人才住宅式公寓可加大建筑面积。

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，建筑面积可以适当放宽，原则上不超过90平方米；特殊情况可以另行考虑。

第九条 房源筹集渠道主要包括:

（一）村集体（农村集体经济组织）新建、改建和改造；

（二）企事业单位自建或与其他市场主体合作建设；

（三）产业园区配套新建、改建和改造；

（四）住房租赁企业或房地产开发企业等机构新建、收购、改建、改造、配建、长期租赁；

（五）政府组织新建、改建、改造和收购社会房源；

（六）已获得中央财政支持住房租赁市场发展奖补资金的租赁住房、政府及各类社会主体闲置的公租房、闲置的棚户区改造安置房、政府筹集的人才公寓，以及行政、企事业单位、产业园区建设的职工宿舍（周转住房、倒班房）等的住房；

（七）经政府批准由其它房屋纳入保障性租赁住房使用、管理的房源；

（八）社会捐赠及其他渠道筹集。

第十条 申请人将项目报市发改、市自然资源局进行立项、土地报审后，市保障性租赁住房领导小组下设办公室对申请保障性租赁住房项目，进行审查，审查通过的项目，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室备案后，发放项目认定书。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（新建项目需提供可行性研究报告书及批复）用地、规划、施工、消防等手续，享受相应支持政策。

第十一条 将保障性租赁住房纳入工程质量安全监管，对质量结构安全、消防安全等进行重点监管。保障性租赁住房建设应符合《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设使用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）等有关要求，规划条件按照[DE22T1590—2012]标准执行，参照执行《住宅建筑规范》或《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准，应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。其中，新建保障性租赁住房小区应参照新建住宅小区配套相应的商业、公共服务设施；改建、改造保障性租赁住房小区，在符合规划的前提下，可酌情配套相应的商业、公共服务设施。

保障性租赁住房的建设应积极应用新技术、新工艺、新材料、新设备，推行全装修成品交房，提供基本生活设施。

第十二条 保障性租赁住房项目应严格按照国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。工程项目实行质量终身负责制。

存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能进行鉴定，改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。运营管理单位要加强维护，落实消防安全责任制，完善应急预警及处置机制，定期开展消防安全检查。

第十三条 集体经营性建设用地在尊重农民集体意愿的基础上，可以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。

第十四条 市辖区内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，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可以申请改建为保障性租赁住房。

第十五条 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，确保人员居住安全。

第十六条 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。

第十七条 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”。

第三章 资金、补助支持政策

第十八条 保障性租赁住房资金来源与原廉租住房、公共租赁住房资金筹集渠道接轨，主要包括:

1、上级补助资金；

2、市级保障性住房安居工程专项资金；

3、地方政府债务；

4、通过银行贷款等方式的建设融资，保险资金、信托资金和房地产信托投资基金；

5、其他方式筹集的资金。

第十九条 对纳入保障性租赁住房建设任务的项目，可依申请，区分新建、集体经营性建设用地新建、改建、改造项目；新建项目按不超过建安成本、工程建设其他费、装饰装修费用总和的30%予以资金补助；其他项目按照10%予以资金补助。

政府投资的保障性租赁住房需要市财政投入的部分在市级保障性住房资金中统筹安排。

第二十条 市住房保障部门根据项目进度向市保障性住房建设领导小组办公室申请补助资金，经市保障性住房建设领导小组批准后，由市保障性住房建设领导小组办公室向市财政部门提出资金拨付计划，市财政部门有关规定报市政府审批后，在15个工作日内将补助资金拨付到项目建设账户。

第二十一条 新建、改建、改造项目补助资金由财政部门实行分阶段拨付，按规定施工阶段（主体封顶）给予70%的补助资金，项目竣工验收完成（办理不动产登记）再给予30%的补助资金。

第二十二条 保障性租赁住房项目获得保障性租赁住房资金补助的，使用补助资金须严格按照规定用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

第四章  税费减免

第二十三条 经营性收费参照公共租赁住房有关政策，按低限减半收取。

第二十四条 保障性租赁住房取得《保障性租赁住房项目认定书》后，住房租赁企业增值税、房产税等税收优惠政策。按照《税务总局 住房城乡建设部公告[2021]年第（24号）号》执行。住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租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住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。

住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。

对企事业单位、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住房的，减按4%的税率征收房产税。

按规定向住建部门进行开业报告或者备案的从事住房租赁经营业务的企业，在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房200套（间）及以上或者建筑面积1万平方米及以上的，认定为专业化规模化住房租赁企业。

第五章 金融信贷政策

第二十五条 支持银行业金融机构以市场化方式向符合条件的保障性租赁住房自持主体提供长期贷款。

第二十六条 鼓励和引导金融机构加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

第二十七条 支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。

第二十八条 支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

第二十九条 鼓励保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金和房地产投资信托基金（REITs）试点。

第六章  租赁对象、准入条件、配租规则和申请审核

第三十条 保障性租赁住房租赁对象主要为本市常住人口中符合条件的新市民、青年人、新就业大学生、专业技术领军型人才等住房困难人员。

保障性租赁住房租赁对象原则上以个人为申请单位，并应满足以下条件:

1、申请人为新市民的（非本市户籍、35周岁（含）以下的成年人）须提供身份证、户口簿、当年的就业证明（劳动合同、聘用协议、录用通知、自主创业的工商登记、缴纳社会保险证明、单位证明等合法的就业资料）；

2、申请人为青年人的（本市户籍，30周岁（含）以下的成年人），须提供身份证、户口簿、当年的就业证明（劳动合同、聘用协议、录用通知、自主创业的工商登记、缴纳社会保险证明、单位证明等合法的就业资料）；

3、申请人为新就业大学生的需提供上述材料外，需提供大专以上全日制毕业证；

4、申请人为专业技术型人才的需提供专业技术证书、聘用证明；

5、申请人和共同申请人在本市名下无住房；

6、申请人及家庭成员或共同申请人在吉林省内未享受公租房（廉租房）保障政策；

7、申请人或共同申请人在本市未享受过经济适用住房（含已上市的经济适用住房和已退回经济适用住房补贴款）政策；

第三十一条 配租规则：新市民为单身人士配给单身公寓、二人配给55平方米户型、三人以上家庭配给65平方米户型；新就业大学生可申请单身公寓或住宅型公寓；专业技术领军型人才，可申请大面积住宅式公寓。一个家庭或单身人士只能申请一套保障性租赁住房。

通过公租房管理信息系统进行房源分配。

第三十二条 申请保障性租赁住房的人员应提交以下申请材料：

（一）《保障性租赁住房入住申请表》；

（二）本人身份证、户口簿、学历证明；

（三）本人有效期内的劳动合同（劳务合同、聘用协议、录用通知、自主创业的工商登记、缴纳社会保险证明、单位证明）等合法就业的资料；

（四）本人、家庭成员或共同申请人最近30日内的《本市房屋查询结果证明》；

（五）根据准入条件要求提交的其他材料。

第三十三条 申请及分配时限

（一）申请人为本市户籍的，需到户籍所在社区居民委员会申请；

（二）申请人为非本市户籍的，需到保障性租赁住房所在社区居民委员会申请；

（三）保障性租赁住房申请实行全年工作日受理，按季度分配。

第三十四条 申请审批程序

（一）申请人到社区居委会进行申请，并提供相关材料，社区居民委员会自受理申请之日起5个工作日内，将申请人和共同申请人相关信息全面录入市公租房管理信息系统，并连同申请材料一并报送所在街道办事处进行初审，街道办事处进行公示（不少于7天），将公示结果报到市保障性租赁住房领导小组下设办公室。

（二）保障性租赁住房领导小组下设办公室自收到申请材料之日起5个工作日内，对申请人及其家庭成员或共同申请人住房情况进行核查，15日内将审核结果报到市政数局。

（三）市政数局将符合条件的申请人汇总，并公示不少于15天后，将公示结果转入市公租房管理信息系统进行配租、轮候管理。集体、私有制企业自有的保障性租赁住房自行进行分配。将分配结果报保障性租赁住房领导小组办公室予以备案。

第七章  租赁管理

第三十五条 保障性租赁住房领导小组下设办公室或受委托的运营管理单位负责开展保障性租赁住房合同签订、运营管理等工作。保障对象与保障性租赁住房领导小组下设办公室或受委托的运营管理单位应当依法签订书面租赁合同。运营费用由保障性租赁住房所有权人与运营单位自行协商确定，报保障性租赁住房领导小组下设办公室备案。

第三十六条 保障性租赁住房实行合同管理制度，申请人选定可交付使用的住房后，签订保障性租赁住房租赁合同。保障性租赁住房租赁合同期限一年，并交纳当年租金；合同期满，租赁合同到期前一个月提出续租申请，经审查年审合格的，可以续租并重新签订租赁合同。年审不符合的，应当依合同退出。

保障性租赁住房租赁合同应当包括以下内容：

（一）合同当事人的名称或姓名；

（二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；

（三）租赁期限、租金数额和支付方式；

（四）房屋维修责任；

（五）物业服务、水、电、燃气、供热等相关费用的缴纳责任；

（六）退出、退回保障性租赁住房的情形；

（七）违约责任及争议解决办法；

（八）其他应当约定的事项。

第三十七条 承租期间须遵守房屋使用安全规定及租赁合同相关约定。

第八章  租金管理

第三十八条 租赁价格由保障性租赁住房领导小组下设办公室或运营管理主体单位委托评估机构进行市场租金评估，以不高于低值的80%作为租金标准，或依据政府发布的参考价格确定。

保障性租赁住房租金接受政府指导，按照“租户可负担、企业可持续”的原则，建立保障性租赁住房租金确定机制。

保障性租赁住房租赁价格按年收取；租金价格调增幅度应不高于同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于5%。

集体、私有制企业自有保障性租赁住房，租金价格可有本单位自行决定。

第九章  退出管理

第三十九条 保障性租赁住房领导小组下设办公室每年定期对保障性租赁住房租赁家庭及个人实行年审。承租人应在规定时间内主动如实申报家庭户籍、人口、住房、工作等变动情况。经复核不符合租住条件的，承租人应自收到解除合同通知之日起7日内搬迁，并办理相关手续。

第四十条 租赁期满未提出续租或提出续租经审核不符合条件的，承租人应退出保障性租赁住房并结清房屋租金、水、电、气、物业管理等相关费用。原有住房和设施有擅自改变结构、损坏、遗失的，承租人应恢复、修理和赔偿。所有权人或者其委托的运营单位对拒不配合的，通过司法程序进行追缴。

第四十一条 承租人通过购买、受赠、继承、租赁等方式取得住房；

承租人满40周岁以上的；承租人自然死亡的；应当及时退出保障性租赁住房。

第四十二条 承租人有下列行为之一的，保障性租赁住房领导小组下设办公室或受委托的运营管理单位可解除租赁合同并收回保障性租赁住房，按照市场价格向承租人追缴违约期间的租金，如拒不支付可申请承租人所在单位代为支付；该承租人及家庭成员5年内不得再申请保障性租赁住房：

（一）提供虚假证明材料等欺骗方式取得住房；

（二）擅自将承租的保障性租赁住房转租、出借；

（三）擅自改变保障性租赁住房的结构或使用性质；

（四）无正当理由，连续空置保障性租赁住房3个月以上；

（五）无正当理由，拖欠租金累计2个月以上；

（六）利用保障性租赁住房从事违法活动；

（七）违反保障性租赁住房租赁合同相关条款；

（八）违反其他法律法规行为。

第四十三条 承租人在租赁合同期满或终止后，以及租赁期内准入条件发生变化，不符合保障性租赁住房租住条件但暂时无法退房的，经保障性租赁住房管理部门申请并获得批准后，可以给予6个月过渡期，过渡期内按原租金标准的1.2倍收取。6个月后无正当理由拒不搬迁的，可依法向人民法院申请强制执行。

第十章  监督管理

第四十四条 保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售。

第四十五条 保障性租赁住房由其所有权人或者其委托的运营单位管理，运营管理接受市保障性租赁住房领导小组下设办公室监督。

第四十六条 保障性租赁住房领导小组下设办公室应加强指导、检查和督促保障性租赁住房房源使用安全管理工作。

保障性租赁住房房屋所有权人为房屋使用安全责任人，市财政投资的保障性租赁住房，产权归市政府（含授权委托有关单位代为持有产权的）所有的保障性租赁住房，其经营管理单位为房屋使用安全责任人。房屋使用安全责任人可以与承租人就房屋使用安全责任等事项进行约定，由承租人承担相应的房屋使用安全责任。

第四十七条 保障性租赁住房产权人或运营单位应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修、养护工作，确保保障性租赁住房正常使用。

第四十八条 在保障性租赁住房运营期间，有下列情形之一的，由保障性租赁住房领导小组下设办公室或运营单位依法依规处置：

（一）未按要求执行租赁对象、准入条件情况的；

（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 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，对产权所有人或运营管理单位停止享受优惠政策，追缴已减免的规费，涉嫌犯罪的移送司法机关依法处理。

第五十条 有关行政管理部门、运营单位的工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害申请人、承租人合法权益的，由纪检部门或所在单位及上级主管部门给予处分，涉嫌违法犯罪的，依法追究其刑事责任。

第十一章  附则

第五十一条 保障性租赁住房坚持“谁投资、谁所有、谁管理、谁受益”，只租不售。新建保障性租赁住房产权应整体确权，由不动产登记部门在房屋所有权证上注明“保障性租赁住房，不得分割、销售、转让”字样及用地性质，不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记。

第五十二条 本办法自2022年10月1日施行。