

梅河口市人民政府办公室文件

梅政办发〔2022〕26号

梅河口市人民政府办公室关于印发 梅河口市保障性租赁住房管理办法的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府各办局、直属企事业单位，驻梅有关单位：

《梅河口市保障性租赁住房管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

梅河口市人民政府办公室

2022年12月14日

（此件公开发布）

梅河口市保障性租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范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，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、青年人等群体供应的小户型、低租金标准的租赁住房。

保障性租赁住房的筹集主体包括：市政府、企事业单位、开发区（工业园区、产业园区）管委会、住房租赁（房地产开发）企业。

第三条 本办法适用于本市行政区域内保障性租赁住房的项目认定、规划、建设、运营、租赁和监督管理。

第二章 土地政策

第四条 新建保障性租赁住房用地可采取招标、拍卖、挂牌或划拨等方式供应，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为土地出让前置条件，允许出让价款分期收取（自成交之日起一年内缴齐）。

第五条 在新增国有居住用地供应中，可通过配建方式建设保障性租赁住房，保障性租赁住房建设用地土地价款不得低于

土地成本价。

第六条 利用企事业单位自有土地新建和非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目，不补缴土地价款。

第三章 规划和筹集

第七条 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。

（一）新建主要是利用产业园区配套用地、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。

（二）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。

（三）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。

第八条 应按照国土空间规划和城镇住房发展规划要求，原则上建设保障租赁住房地块城市基础设施齐全、公共服务设施完备，规划选址科学，居民交通便利，能够确保职住平衡。

第九条 保障性租赁住房应满足基本居住需求，具备厨房、卫生间等基本设施，达到使用标准，符合建筑标准规范，达到安全卫生和节能环保要求。可以建设成套住宅，也可以建设宿舍形式住房。单套建筑面积原则上不超过 70 平方米，集体宿舍严格执行宿舍相关建设设计规范规定。

为利于引进人才、解决住房人口较多家庭的住房需求，可以适当建设部分 70 平方米以上的三居室成套住宅，房源比例不超过保障性租赁住房总量的 15%。

第十条 房源筹集方式：

（一）政府组织新建、改建、改造和收购社会房源；

(二) 产业园区配套新建、改建和改造；

(三) 企事业单位自建或与其他市场主体合作建设；

(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；

(六) 经政府批准符合规划条件由其他房屋纳入保障性租赁住房使用、管理的房源；

(七) 社会捐赠及其他渠道筹集。

第十一条 申报企业（单位）将项目报市发改局、市自然资源局进行立项、土地报审后，向市保障性租赁住房工作领导小组提出保租房认定申请，新建项目由市保障性租赁住房工作领导小组办公室（以下简称市保租办，设在市住建局）直接发放保障性租赁住房项目认定书；利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，由市住建、发改、财政、自然资源等部门联合审查确认后，再由市保租办发放保障性租赁住房项目认定书（此认定书有效期二年）。项目认定的时限，从申请之日起不超过 30 个工作日。申报企业（单位）凭项目认定书到有关部门办理用地、规划、施工、消防、人防等相关手续。

第十二条 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、施工安全等进行重点监管。

新建项目，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。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。

利用存量房屋改建的项目，改造前应对房屋安全性能进行鉴定，项目应当确保房屋质量安全，改建、改造方案必须满足安全使用要求。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。同时具备相应的卫生、通风等条件。

第十三条 建设单位应当在项目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”。

第四章 资金保障

第十四条 保障性租赁住房资金通过以下渠道筹集：

1. 上级补助资金；
2. 市级保障性住房安居工程专项资金；
3. 地方政府债券；
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。

第十五条 政府投资的保障性租赁住房地方财政投入的部分在市级保障性住房资金中统筹安排。

建设单位按照规定的建设进度向市保租办提交资金申请，经市保障性租赁住房工作领导小组批准后，由市保租办向市财

政部门提出资金拨付申请，市财政部门在 15 个工作日内将补助资金拨付到建设单位账户。

项目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，项目竣工验收后再给予 30% 的补助资金。

第十六条 保障性租赁住房补助资金要专款专用，严格按照规定用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

第五章 税费减免

第十七条 保障性租赁住房取得《保障性租赁住房项目认定书》后，按照《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定，享受住房租赁企业增值税、房产税等税收优惠政策。

第十八条 对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

第十九条 项目取得保障性租赁住房项目认定书后，供水、供电、供气、供热价格按照居民标准执行。

第六章 金融政策

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第七章 准入管理

第二十四条 保障性住房不设收入线门槛，在我市城区内无住房的新市民、青年人等均可以申请承租，新市民是指非本地户籍的外来人口；青年人是指 18—35 周岁本地户籍常住人口。

租赁对象原则上以自然人或单位为申请人，申请人应满足以下条件：

1. 符合条件的就业证明；
2. 申请人和共同申请人在本市名下无住房；
3. 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。

第二十五条 申请人应提交以下材料：

- （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、专业技术等级证明；
- （三）本人有效期内的就业证明（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、单位证明等其中一项）等合法就业材料；
- （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。

第二十六条 申请流程：申请人为本市户籍的，需到申请人（单位）户籍所在社区申请；申请人为非本市户籍的，需到保

障性租赁住房所在社区申请。社区自受理申请之日起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；由街道公示7天后将结果报到市保租办。

（二）市保租办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审核，15日内将审核结果报到市政务服务中心。

（三）市政务服务中心将符合条件的申请人汇总，并在政务大厅公示不少于15天后，将公示结果转入市管理信息系统进行配租分配及轮候管理。

集体、私有制企业自有的保障性租赁住房自行进行分配。将分配结果报市保租办予以备案。

第八章 租赁管理

第二十七条 按照《吉林省定价目录》的规定，保障性租赁住房的租金标准和物业费收费标准实行政府定价管理。

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，定期向社会公布。

保障性租赁住房租金按年或季度收取，其中不包括物业、卫生等服务费用；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，租金价格参照政府性保租房租金价格自行确定。

第二十八条 房屋所有权人负责与保障性租赁住房使用人（单位）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，报市保租办备案。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原则上为一年，租赁合同到期前三个月提出续租申请，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）房屋使用安全的规定、房屋维修的责任；
- （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。

第二十九条 房屋所有权人应强化运营管理，创建智能化小区，确保信息化管理的同时，为居民提供更方便快捷的服务和安全舒适的居住环境。

第九章 退出管理

第三十条 建立定期核查制度，运营单位对承租家庭及个人情况实行年审。经过检查或核查承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回房屋：

- （一）租赁期满未提出续租或提出续租经审核不符合条件的；

(二) 承租人已取得住房的或提供虚假证明材料等欺骗方式取得住房的；

(三) 擅自将承租的保障租赁住房转租、出借或从事违法活动的；

(四) 擅自改变保障租赁住房的结构或使用性质的；

(五) 不可抗力除外，拖欠租金 2 个月以上的；

(六) 违反保障租赁住房租赁合同相关条款的；

(七) 违反其他法律法规行为的。

第十章 监督管理

第三十一条 保障租赁住房不得上市销售或者变相销售。

第三十二条 保障租赁住房由其所有权人或者其委托的运营单位管理，运营管理接受市保租办监督管理。

第三十三条 保障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）所有的保障租赁住房，其运营管理部门为房屋使用安全责任人。市保租办要督促房屋所有权人（运营管理部门）对保障租赁住房房屋安全管理定期进行检查，对发现的问题限期整改。

第三十四条 在保障租赁住房运营期间，有下列情形之一的，由市保租办及其他行政机关依法依规处置：

(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。

第三十五条 严禁以保障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，对产权所有权人或运营管理机构停止享受优惠政策，追缴已减免的规费，涉嫌犯罪的移送司法机关依法处理。

第三十六条 有关行政管理部门、运营单位的工作人员在管理过程中玩忽职守、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 职责分工

第三十七条 在市保障性租赁住房工作领导小组统筹领导下，市保租办按照市政府办公室《关于成立梅河口市保障性租赁住房工作领导小组的通知》（梅政办函〔2022〕15号）规定，履行相应职责，各成员单位按照工作职责，履行好以下分工：

（一）市住建局负责保障性租赁住房联合审查、认定工作，负责政策制定、发展规划、供应计划、年度建设和综合协调工作；负责项目消防设计审查、消防验收及备案抽查，工程质量安全监管等工作。

（二）市发改局负责保障性租赁住房联合审查、认定工作，负责中央预算内投资计划申报、投资管理，负责委托评估机构进行评估确定租金标准，落实物业费、水、电、气、热价格标准，指导专项债券和企业债项目申报工作。

（三）市财政局负责保障性租赁住房联合审查、认定工作，负责中央财政补助资金、地方配套资金的筹集、拨付等工作，指导做好政府专项债券申报、发行准备工作。

（四）市自然资源局负责保障性租赁住房联合审查、认定工作，负责指导保障性租赁住房项目用地和规划相关政策落实。

(五) 市税务局负责落实保障性租赁住房项目的税收优惠政策

(六) 市政数局负责保障性租赁住房申报人员共享数据的公示、备案工作。

(七) 市公安局、人社局、教育局负责落实保障性租赁住房业主享受同等公共服务待遇政策。

(八) 各街道办事处(社区)负责申请受理及资格初审。

第十二章 附 则

第三十八条 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。

第三十九条 本办法由市保租办负责解释，自 2022 年 9 月 1 日起施行。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，高新区办公室，市监委，市法院，市检察院，各人民团体。

梅河口市人民政府办公室文电科

2022 年 12 月 14 日印发