

张掖市保障性租赁住房管理暂行办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为完善我市住房保障体系，加强保障性租赁住房管理，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》《甘肃省人民政府办公厅关于印发加快发展保障性租赁住房实施意见的通知》等规定，为切实规范保障性租赁住房建设和管理，促进解决新市民、青年人等群体住房困难，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于张掖市行政区域内保障性租赁住房的建设、供应、使用、退出和监督管理等活动。

第三条 本办法所称保障性租赁住房，是指政府提供土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，限定面积、限定租金，面向符合条件的群体租赁供应的保障性住房。

第四条 市人民政府统筹全市发展保障性租赁住房工作。各县（区）人民政府对本辖区发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任，应当落实土地、财税、金融等支持政策，加强保障性租赁住房建设出租运营等全生命周期管理。

市建设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；负责牵头编制全市保障性租赁住房发展规划和年度建设计划；负责加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，会同有关部门组织做好发展保障性租赁住房情况监测评价。

各县、区建设主管部门是本行政区域内保障性租赁住房工作的主管部门，负责统筹项目建设、运营和管理工作；负责建设计划和年度建设任务的落实；负责保障性租赁住房有关办法、规定和政策的执行。

各职能部门按照各自职能负责相关工作。

第二章 建设筹集

第五条 保障性租赁住房的筹集应当充分发挥市场机制作用，遵循“政府支持、多方参与，因地制宜、供需匹配，产城融合、职住平衡”的原则，坚持“谁投资、谁所有”，积极引导市场主体参与投资建设，通过新建类（含配建）、改建类、改造类等方式，多渠道扩大供给。积极支持专业化规模化的房地产开发企业、住房租赁企业等各类主体参与建设、运营、管理保障性租赁住房，形成多元化的保障性租赁住房供给体系。

第六条 保障性租赁住房主要通过以下方式建设：

- （一）利用集体经营性建设用地建设；
- （二）利用企事业单位自有闲置土地建设；

(三) 利用产业园区配套用地建设；

(四) 利用闲置和低效利用的非居住存量房屋改建；

(五) 适当利用新供应国有建设用地建设；

(六) 利用低效用地再开发建设；

(七) 商品房开发项目配建；

(八) 政府或者政府平台公司组织新建、改建、改造和收购社会房源；

(九) 支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房；

(十) 在满足本地公租房、棚改安置房需求，并稳步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作保障性租赁住房；

(十一) 积极探索在城市更新、城市基础设施综合项目等开发中配建保障性租赁住房；通过城镇老旧小区改造、城中村存量房源品质提升、各类园区转型升级等项目多渠道筹措保障性租赁住房；

(十二) 其他建设方式。

第七条 保障性租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。以成套住房形式建设的保障性租赁住房建筑面积以不超过70平方米的小户型为主，以宿舍形式建设的保障性租赁住房建筑面积控制在40平方米左右。

第八条 保障性租赁住房建设要严格执行国家有关住房建

设的标准，按照发展节能省地绿色环保型住宅的要求，优选规划设计方案，应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备。充分考虑保障对象对公共配套设施的需求，做到市政基础设施、公共服务设施同步规划、同期建设、同时交付使用。保障性租赁住房应配备必要的生活设施，装修标准参照公共租赁住房装修标准执行。改造类和改建类保障性租赁住房项目在改造前应对房屋安全性能进行鉴定，保证满足安全使用的要求。

第九条 保障性租赁住房建设资金主要通过以下方式筹集：

- （一）中央和省级财政补助资金；
- （二）银行贷款；
- （三）各类园区、企事业单位自筹资金；
- （四）保障性租赁住房专项债券；
- （五）社会捐赠资金；
- （六）保障性租赁住房租赁回收的资金；
- （七）其它方式筹集的资金。

第三章 支持政策

第十条 建设保障性租赁住房应当权属明晰、满足安全要求、尊重群众意愿。根据不同的建设方式，可享受相应的政策支持：

- （一）在尊重农民集体意愿的基础上，经县（区）人民政府同意，可探索利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的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通过自

建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房；建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

（二）经县（区）人民政府同意，利用企事业单位依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房，在符合国土空间规划的前提下，可变更土地用途，不补缴土地价款，权属不变，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

（三）经县（区）人民政府同意，在确保安全前提下，可利用产业园区工业项目配套用地建设保障性租赁住房的，在符合国土空间规划的前提下，其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的比例上限可由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；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筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

（四）经县（区）人民政府同意，在符合国土空间规划的原则下，允许利用非居住存量闲置房屋（商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等）改建为保障性租赁住房；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。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，不得改建为保障性租赁住房。

（五）各县（区）人民政府按照职住平衡原则，在符合国土空间规划的前提下，支持提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保。保障性租赁住房可采取出让、租赁或划拨等方式供应保障性租赁住房用地，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取，并在出让合同中具体约定。新建普通商品住房项目，可配建一定比例的保障性租赁住房，具体配建比例和管理方式由县（区）人民政府确定。

第十一条 保障性租赁住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

第十二条 支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；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。

第十三条 支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。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。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。

第十四条 保障性租赁住房承租人可在项目地址上办理户口迁入登记或申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。

第十五条 列入保障性租赁住房计划、拟开工建设或正在建设和已建成投入运营、纳入保障性租赁住房规范管理的项目，均应发放项目认定书予以认定。按以下流程办理：

（一）提出申请。建设单位按照张掖市保障性租赁住房工作领导小组办公室《关于规范保障性租赁住房项目计划及认定管理工作的通知》所规定的申报材料要求，提供相关资料和项目申请书报当地保障性租赁住房工作领导小组办公室（住房城乡建设部门）。

（二）联合审查。县（区）保障性租赁住房工作领导小组办公室（住房城乡建设部门）负责组织初审；初审通过后，将项目申请材料发至发展改革、自然资源等相关部门进行预审。县（区）人民政府或政府授权住房城乡建设部门组织召开联合审查会，形成联审意见，决定是否将其列入保障性租赁住房建设计划或认定项目。

（三）发放项目认定书。通过联合审查的项目，出具保障性租赁住房项目认定书；未通过的项目，发放不符合保障性租赁住房项目通知书。

（四）办理建设手续。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，出具保障性租赁住房项目认定书后，建设单位凭项目认定书报送相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，可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。

（五）认定管理。

1.认定书有效期。核发的认定书可明确保障性租赁住房认定书的有效期，具体有效期由各县（区）人民政府结合保障性租赁住房的退出规定确定。政府或者政府平台公司集中新建的保障性租赁住房项目原则上不允许退出。保障性租赁住房项目运营期限不低于5年，运营期满后经申请批准可退出保障性租赁住房序列，涉及的各项补助资金不再收回，恢复原有房屋性质和用途，作为保障性租赁住房期间享受的水、电、气优惠政策同步取消。运营期自项目投入运营日起计算。在运营期限未满，无正当理由（或未经批准）退出或无正当理由（或未经批准）中止租赁合同的，取消其相关优惠政策，并退回所获得保障性租赁住房建设补助资金。

2.认定书注销。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，或者因征收拆迁等不可抗力因素灭失的，经县（区）住房城乡建设部门报县（区）人民政府

批准后，注销《保障性租赁住房项目认定书》，取消已享受的国家有关优惠支持政策，收回有关资金。

第十六条 符合规定的保障性租赁住房建设项目应当取得《保障性租赁住房项目认定书》，项目纳入保障性租赁住房建设计划，可享受国家和省级的土地、金融、税费等支持政策，并获得中央和省、市规定的补助资金。按照国家规定的政策，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。住房租赁企业有关税收优惠政策按照《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）执行。

未取得《保障性租赁住房项目认定书》的项目不得享受相关支持政策。

第十七条 根据保障性租赁住房建设筹集方式，办理建设手续时须分类提供不同的材料。

新建类项目按国家规定提供报建材料。

改建、改造类项目按审批部门要求提供材料。

第十八条 保障性租赁住房产权按照“谁投资、谁所有、谁受益”原则确定，投资者权益可以依法转让：

（一）政府或者政府平台公司投资建设、土地用途转换配建、收购、改建、改造的保障性租赁住房，所有权归政府或者政府平台公司所有；

（二）企事业单位利用依法取得使用权的土地建设，以及企事业单位改建、改造的保障性租赁住房，所有权归投资人所有；

（三）利用非居住存量房屋改建的保障性租赁住房，所有权归房屋权属单位所有；

（四）利用商品房开发项目中配建的保障性租赁住房，由企业自持的，所有权归投资人所有。

第十九条 保障性租赁住房项目运营期限不低于5年，运营期自项目投入运营起计算。运营期届满后，可继续作为保障性租赁住房出租，也可向市住房和城乡建设主管部门申请根据筹集渠道分类退出。保障性租赁住房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。

第四章 租金管理

第二十条 保障性租赁住房租金接受政府指导管控，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。保障性租赁住房租金以单套（间）建筑面积计算。

第二十一条 保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金的80%，由管理运营企业拟定，报市发改、财政、住房和城乡建设主管部门审核批准。租金实行动态调整，每年审核。

保障性租赁住房租金实行动态管理，并适时向社会公布，评估周期原则上不低于3年。

第二十二条 保障性租赁住房租金按以下情形分类管理：

（一）政府平台公司投资建设的保障性租赁住房，租金收取由政府平台公司负责，按属地管理原则进行监管，专项用于保障性租赁住房贷款偿还、房屋维护、运营管理。

（二）政府投资建设的保障性租赁住房，租金收取由管理运营单位负责，按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，实行“收支两条线”，专项用于保障性租赁住房贷款偿还、房屋维护、运营管理。

（三）其他方式建设的保障性租赁住房，租金收取由投资人或房屋产权单位负责，实行自收自支管理，专项用于保障性租赁住房贷款偿还、房屋维护、运营管理。

第五章 申请租赁

第二十三条 保障性租赁住房主要面向稳定就业外来务工人员、新就业大学生、公交、环卫、家政、快递人员等从事基本公共服务的无房新市民、青年人等群体，不设户籍、收入限制。

申请保障性租赁住房应当同时具备下列条件：

（一）申请人年满 18 周岁，并具备完全民事行为能力；

（二）申请人及家庭成员在申请地（县区行政区域）无住房。

（三）申请人及共同申请人在申请保障性租赁住房的房源所在城区未享保障性住房。

第二十四条 市内引进人才、退役军人、残疾人等特殊群体，符合保障性租赁住房准入条件的，根据申请，优先配租保障性租赁住房。

第二十五条 申请人须通过政府指定窗口、园区、企事业单位指定地点（或线上住房租赁服务管理平台）进行申请，并提供相关材料。保障性租赁住房产权（投资）或经营管理单位须通过线下（或线上住房租赁服务管理平台），对申请人资格自行制定流程、自行审核、确认、分配，并向县区住房和城乡建设主管部门报备。

企事业单位利用自有土地建设的保障性租赁住房，供应对象的认定标准由企事业单位书面提出申请，经县、区住房和城乡建设主管部门核定后，由企事业单位安排符合核定标准的供应对象办理入住手续，并报县、区住房和城乡建设主管部门备案。

第二十六条 企业在产业园区内自建的宿舍型保障性租赁住房主要面向企业职工供应，由企业自行分配管理。配租情况报所在地住房和城乡建设部门备案。

第二十七条 保障性租赁住房既可以直接面向符合准入条件的申请人配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合准入条件的申请人入住。

第二十八条 申请保障性租赁住房的单位和个人对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

第二十九条 有以下情形之一的，不得申请保障性租赁住房：

- （一）申请家庭已在申请地签订住房购买合同的；
- （二）申请人或其配偶在本市已享受公共租赁住房保障政策的。

第六章 轮候配租

第三十条 政府统一配租的保障性租赁住房通过摇号方式配租，实行轮候制度。

保障性租赁住房配租由项目所在县、区住房和城乡建设主管部门按照申请人选择的保障性租赁住房项目，随机摇号进行配租。申请人选定住房后，在15日内与管理运营单位签订《保障性租赁住房租赁合同》，办理入住手续。房源分配结果录入保障性租赁住房监管信息平台。

第三十一条 配租对象有下列情况之一的，除不可抗力外视为放弃资格，两年内不得再次申请：

- （一）摇号入围但无故拒绝选定住房的；
- （二）未在规定的时间内签订租赁合同的；
- （三）签订租赁合同后放弃的；
- （四）其他放弃资格的情况。

第七章 租赁管理

第三十二条 承租人应与保障性租赁住房管理运营单位签订《保障性租赁住房租赁合同》和《保障性租赁住房使用管理协议》，租赁合同签订期限最短为1年，最长为3年。期满后仍符合申请条件的，可以申请续租。

符合相关规定的承租人可申请住房公积金用于支付保障性租赁住房租金。

第三十三条 保障性租赁住房的承租人和同住人应当按照

房屋管理有关规定和保障性租赁住房使用管理协议的约定使用房屋，有下列情形之一的，应当腾退保障性租赁住房：

（一）以提供虚假证明材料等欺骗方式取得保障性租赁住房的；

（二）转让、赠与、转借、转租、出借或者擅自调换所承租保障性租赁住房的；

（三）改变所承租保障性租赁住房用途的；

（四）擅自破坏房屋结构装修所承租保障性租赁住房，拒不恢复原状的；

（五）在保障性租赁住房内从事违法活动的；

（六）无正当理由连续3个月以上闲置保障性租赁住房的；

（七）累计6个月以上拖欠保障性租赁住房租金的；

（八）租赁期满未按照规定程序提出续租或者提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

（九）租赁期内通过购买、获赠、继承等方式获得其他住房不再符合保障性租赁住房保障条件的；

（十）其他应当退出保障性租赁住房的情形。

第三十四条 保障性租赁住房的共用部位和共用设施设备执行《住宅专项维修资金管理办法》相关规定。物业服务执行《物业管理条例》相关规定，应当在租赁合同中约定物业服务标准和收费标准，原则上不高于同时期、同区域、同类型、同品质市场租赁住房。

第三十五条 房地产经纪机构及其经纪人员不得代理保障性租赁住房出租业务。严禁有关机构或个人为保障性租赁住房提供转租、出售等经纪业务。

第八章 监督管理

第三十六条 市、县（区）住房和城乡建设主管部门可以通过 ([方式进行监督检查：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情况作出说明、提供材料；

（二）检查物业使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象的有关资料，了解相关情况；

（四）法律、法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合监督检查，按照要求如实提供相关材料。

第三十七条 县、区住房和城乡建设主管部门应当建立保障性租赁住房监管信息平台，加强对保障性租赁住房申请审核、配租、退出和运营管理的全生命周期监督。建立健全保障性租赁住房市场联合监督机制，对市场运营主体实施负面清单管理。探索保障性租赁住房信用体系建设，建立健全保障性租赁住房运营主体和保障对象信用档案。

第三十八条 有关行政管理部门、建设单位及其工作人员在保障性租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥

用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第三十九条 各县（区）人民政府可根据本办法制定实施细则。

第四十条 本办法自发布之日起施行。有效期五年。