附件

双辽市保障性租赁住房工作实施方案（试行）

（征求意见稿）

为加快构建以保障性租赁住房为主体的住房保障体系,扩大保障性租赁住房供给，着力解决住房难问题，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)、《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）等文件精神，结合我市实际，特制定本实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，立足新发展阶段、构建新发展格局、贯彻新发展理念，统筹考虑经济社会发展与基本民生保障，着力构建完善多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，全力抓好保障性租赁住房建设工作，切实增强人民群众获得感和幸福感。

二、基本原则

（一）保障供需平衡。科学规划保障性租赁住房空间布局，合理制定年度建设目标及实施计划，实现有序供给，确保市场供需平衡。

（二）完善配套服务。集中新建保障性租赁住房选址须靠近卫生、托幼、便民生鲜超市等公共服务设施，满足入住家庭出行、入学、就医、购物等基本生活需要。改建保障性租赁住房公共配套服务由教育、卫健等职能部门会同属地政府统筹解决。产业园区建设宿舍型保障性租赁住房公共服务配套由教育、卫健、经济开发区等职能部门会同属地政府根据需要配置。

（三）加强市场引导，拓宽筹集渠道。对保障性租赁住房给予土地、财税、金融等政策支持，坚持“谁投资、谁所有”，引导多方市场主体参与投资建设，多渠道增加供给，鼓励在新建商品房项目中建设一定比例的保障性租赁住房，建设标准按照相关规定执行。同时充分发挥国有企业示范引领作用，带动社会资本积极参与保障性租赁住房建设。

（四）规范租赁管理。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不超过一年，合同到期后仍符合保障条件的可申请继续租住。申请续租的个人或家庭，应在租赁合同到期前三个月提出续租申请，年审合格的，可以续租并重新签订租赁合同；年审不合格的，应当依合同约定按期退出。

（五）严禁上市销售。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。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。

三、实施范围及目标任务

重点在城镇及经济开发区开展保障性租赁住房建设，根据市场需求，到2025年底，计划以各种方式筹集保障性租赁住房1200套(间)，有效解决我市住房困难群体的住房问题。在确保完成总体目标的基础上，可结合全市经济社会发展、人口流动和产业发展等情况，动态调整实施计划。

四、房源筹集及资金保障方式

（一）房源筹集

保障性租赁住房的房源主要通过新建、改建、购买和存量盘活等方式筹集：

1.政府组织新建、改建、改造和收购社会房源；

2.产业园区配套新建、改建和改造；

3.企事业单位自建或与其他市场主体合作建设；

4.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；

5.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；

6.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；

7.社会捐赠以及其他渠道筹集。

（二）项目申报

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，再由市保障性租赁住房工作领导小组办公室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。

（三）资金保障

1.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资金。

（5）通过其他方式筹集的资金。

2.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障性租赁住房领导小组办公室提交资金申请，批准后由市保障性租赁住房领导小组办公室向市财政局提出资金拨付申请，市财政局在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。

3.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。

五、保障对象及标准

 （一）保障对象

1.政府出资筹集的保障性租赁住房不设收入线门槛，本地户籍住房困难家庭、在我市工作地无住房的新市民、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—45 周岁本地户籍常住人口。

2.保障性租赁住房申请人应满足以下条件：

（1）.符合条件的就业证明材料或社区证明材料；

（2）.申请人和共同申请人在本市名下无住房或人均住房面积低于25平方米；

（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。

优先保障公租房轮候家庭、退役军人、空巢老人、计划生育优抚对象、从事基本公共服务的企事业单位和机关工作的住房困难家庭（包括但不限于教师、医护、环卫、社区、物业、供水、供电、供气、供热、辅警、城管工作一线人员，公交（出租）司机、快递、外卖人员等）。

3.产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。出租单位应将制定的具体准入条件报保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。

（二）建设标准

保障性租赁住房户型面积以70平方米以下为主，为利于引进人才和解决4人以上家庭住房问题，可适当建设部分70平方米以上的成套住宅，房源比例不超过所在项目保障性租赁住房总量的15%。利用现有房屋改造的根据实际情况确定户型、面积。保障性租赁住房建设标准按照《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标[2021]19号）执行。强化工程质量安全监管，项目建设单位要落实工程质量首要责任，勘察、设计、施工、监理单位要落实工程质量主体责任。水、电、气、热、路、信等城市基础设施要配套齐全，满足居民基本需求。保障性租赁住房应当提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。鼓励新建设的保障性租赁住房项目，按照一星级及以上绿色建筑标准规范建设。

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。

1. 租金标准

按照《吉林省定价目录》的规定，保障性租赁住房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应低于同地段同品质市场租赁住房租金10%（含）以上。市场评估租金原则上每年聘请专业评估机构评估一次，并在租赁管理平台和政府网站等公共平台面向社会公布。

租金按年收取，其中不包括物业、供水、供气、供热等相关费用。

六、保障性租赁住房准入和退出流程

（一）申请方式

保障性租赁住房可以家庭、单身人士、多人合租方式申请。

1.家庭申请的，需确定1名符合申请条件的家庭成员为主申请人，其配偶、父母、未成年子女、已成年但未独立生活的子女和其他具有法定赡养、抚养、抚养关系的共同居住生活人员为共同申请人。

2.单身人士申请的，本人为申请人。未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员、独立进城务工或外地独自来我市工作的人员可以作为单身人士申请。

3.多人合租的，合租人均需符合申请条件，且人数不超过3人，并确定1人为主申请人，其他人员为共同申请人。

（二）提交资料

申请保障性租赁住房时，主申请人向市保障性住房管理中心提出申请，同时提供下列材料:

1.保障性租赁住房申请表；

2.户籍所有成员或合租所有成员的身份证、户口簿、居住证、暂住证等身份证明材料；

3.主申请人及共同申请人的婚姻状况证明（婚姻登记部门出具的结婚证、离婚证，人民法院出具的离婚民事调解书或判决书等）；

4.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》。

根据准入条件要求需提交的其他材料。

申请保障性租赁住房所提交材料涉及各类证件的，主申请人应当提供原件核对，并提交经本人签字确认的复印件。主申请人需承诺对申报情况的真实性负责。

（三）申报流程

1.申请。主申请人向市保障性住房管理中心提出书面申请，对申请材料齐全的予以受理。有过住房保障不良行为记录的不予受理。

2.审核。市保障性住房管理中心依据申报材料进行审核。审核时限为自受理申请之日起15个工作日。不合格的书面告知申请人或其所在单位并说明理由。审核期间将以公函形式向市人社局、市场监督局、税务局、公安局、自然资源局不动产登记中心、市住建局房地产交易处等有关单位发出协查通知，各单位要对通知要求的内容进行认真核查，并在规定的时限内反馈核查结果，不得以任何理由拒绝或推迟核查，并对核查结果的真实性负责。

3.公示。审核后，对符合条件的进行公示，公示时间不少于15日。公示期间接受实名举报，并在10个工作日内完成对举报内容的核查。公示无异议或异议不成立的，获得保障性租赁住房保障资格。

4.配租。根据筹集房源数量及申报户数等实际情况可灵活采取电脑公开摇号或直接选房等方式，本着公平、公开、公正和便民的原则，尽快完成房源配租。

5.签订合同。领取配租确认通知书的申请人，应当在收到保障性住房管理中心发出的入住通知后15日内，到指定地点签订租赁合同，未按期签订的视为自动放弃，2年内不得申请任何形式的保障性租赁住房。

集体、私有制企业自有保障性租赁住房，参照政府性保障性租赁住房配租程序进行分配，分配结果报市保障性住房工作领导小组办公室备案。

（四）退出管理

保障性租赁住房的承租人，有下列情形之一者，终止其租赁合同，收回已承租的保障性租赁住房。

1.经核查已不符合租住条件的；

2.改变所承租保障性租赁住房用途的；

3.破坏或者擅自装修所承租的保障性租赁住房，拒不恢复原状的；

4.转租、转让、转借保障性租赁住房，利用保障性租赁住房从事违法犯罪活动的；

5.不配合相关部门和运营管理单位巡查工作并造成恶劣社会影响的；

6.私自改动房间水电气设备及管线、故意破坏公共设施及租赁住房内配备物品的；

7.违反租赁合同拖欠租金等相关规定的；

8.提交个人虚假信息和资料，或者以欺骗等不正当手段承租保障性租赁住房的；

9.其他影响保障性租赁住房正常运行或损害他人利益造成不良影响的；

10.法律和政策法规规定的其他情形。

不再符合保障性租赁住房准入条件，或属上述情形之一的，应在7日内退出所租住房，暂时无法腾退的，过渡期最长不超过1个月。

七、政策支持

 （一）加大土地政策支持

1.加大用地保障力度，提高保障性租赁住房用地供应比例，自然资源部门在编制年度住宅用地供应计划时，应单列保障性租赁住房用地计划，优先安排，应保尽保。

2.保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，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。结合城市保障性租赁总体布局，在土地出让环节设定建设条件，采取“限地价、竞自持”土地出让方式，明确租赁住房自持比例。自然资源部门负责制定规范的土地出租合同。

3.鼓励利用新供应国有建设用地、集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地建设保障性租赁住房。原则上利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房，可按照不超过20%的比例配建公共和商业配套服务用房。

4.支持企事业单位在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿等前提下，允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补交土地价款，原划拨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。

5.支持将闲置和低效商业办公用房、厂房等非居住存量房屋和存量土地，在符合规划、权属不变、确保安全并尊重群众意愿前提下，经批准同意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。

6.在确保安全前提下，经市自然资源局批准同意，产业园区配套用地面积占比上限可由7%提高到15%，建筑面积占比上线提高到30%，提高部分用于宿舍型保障性租赁住房建设，鼓励利用产业园区工业项目配套用地集中整合，统一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和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。

（二）优化审批流程

由市保障性住房工作领导小组办公室组织相关部门联合审查保障性租赁住房建设方案，出具项目认定书后，即办理相关建设手续。不涉及土地权属变化的，不需另行办理用地手续。建立联合审批验收机制，优化办理事项清单及流程，提高审批效率。

（三）加强财税金融支持

1.全面落实国家关于保障性租赁住房税费优惠和金融支持。积极争取中央、省建设补助资金和土地、财税等政策支持。利用非居住存量土地和非居住存量房建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等优惠政策。

2.引导政策性银行和商业银行提供贷款支持。银行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。支持银行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。

3.对符合国家规定的保障性租赁住房项目，免征城市基础设施配套费。

（四）执行民用水电气价格

利用非居住存量用地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房取得项目认定书后，用水、用电、用气、用热价格按照居民标准执行。

（五）鼓励国有企业参与

鼓励引导、积极支持国有企业参与新建、改建保障性租赁住房。

八、保障措施

（一）加强组织领导。成立双辽市保障性住房工作领导小组，统筹推进全市保障性租赁住房工作。

（二）压实主体责任。各部门及参建单位要成立相应工作机构，切实履行保障性租赁住房工作主体责任，认真按照国家、省、市有关工作要求，将各项政策措施落细落实。

在市保障性住房领导小组统筹领导下，各成员单位按照工作职责，履行好以下分工：

1.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；负责国有产权房源的分配管理工作。

2.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。

3.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。

4.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。

5.市税务局负责落实保障性租赁住房项目的税收优惠政策的落实。

6.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。

（三）强化部门联动。各乡镇（街）、人民法院、公安、财政、发改、教育、民政、人社、卫健、自然资源、税务、市场监督、社保、金融、住房公积金等部门要加强协调联动，强化业务衔接，各司其职，形成工作合力。