

# 中卫市保障性租赁住房管理办法（试行） （征求意见稿）

## 第一章 总 则

**第一条** 为解决好新市民、青年人等住房困难群体的住房需求，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）、自治区人民政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（宁政办发〔2022〕28号）等相关政策，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于市辖区范围内保障性租赁住房的房源筹集、租赁、运营和监督管理等活动。

**第三条** 本办法所称保障性租赁住房是通过政府给政策支持，提供小户型、低租金的租赁住房，主要解决新市民、青年人等住房困难。

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套取优惠政策。

**第四条** 成立以市人民政府分管副市长任组长，政府分管副秘书长、市住房和城乡建设局局长任副组长，市发改委、财政局、自然资源局、审计局、税务局、住房公积金中心、中国人民银行、银保监局单位负责人、各县（区）人民政府县（区）长为成员的中卫市保障性租赁住房工作领导小组，

办公室设在市住房和城乡建设局，市住房和城乡建设局局长兼任办公室主任，统筹推进发展保障性租赁住房工作。

发展改革部门负责按照建设主体不同类型对保障性租赁住房建设项目进行立项或备案，积极争取国家保障性住房建设补助资金，会同住房和城乡建设部门核定保障性租赁住房租金标准。

财政部门负责统筹做好保障性租赁住房建设资金保障，支持符合条件的项目积极申请专项债券，对建设资金的筹集使用及租金的收缴使用等情况进行监管，会同税务部门落实税费减免政策。

自然资源部门负责做好保障性租赁住房项目规划审批、用地供应及产权登记等工作。

住房和城乡建设部门负责保障性租赁住房项目的施工许可、工程质量安全、竣工验收、出租运营等相关管理工作。

税务部门负责落实保障性租赁住房税收优惠政策。

中国人民银行、银保监会负责做好金融支持工作。

住房公积金中心负责做好提取住房公积金工作。

电力、供水、供气、供热等单位按照各自职责落实相关优惠政策。

各县（区）人民政府负责本辖区发展保障性租赁住房的推进工作。

**第五条** 保障性租赁住房应当遵循政府支持、社会参与、分类保障、供需匹配的原则。坚持租购同权，保障性租赁住房家庭可按照相关规定享受同等教育等基本公共服务。

## 第二章 建设管理

**第六条** 保障性租赁住房以小型、适用、满足基本居住需求为原则，可以是住宅型租赁住房，也可以是宿舍型住房。新建设的保障性租赁住房，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主；面向本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，户型标准可以结合本单位、本系统住房保障实际需求适当调整。集中式建设保障性租赁住房，按照住建部《关于集中式租赁住房建设使用标准的通知》（建办标〔2021〕19 号）严格执行。已建成项目以实际房源面积为准。

**第七条** 保障性租赁住房房源筹集可根据城市发展规划、现有住房保障能力等因素，利用存量闲置房屋进行改建；也可在经自治区人民政府确定后，利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和新供应国有建设用地进行新建。其中，房源筹集渠道主要包括：

（一）农村集体经济组织自建或联营、入股建设、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、改建、改造；

（三）产业园区配套新建、改建和改造；

（四）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改建；

（五）政府组织新建、配建、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、各级政府筹集的人对公寓，以及行政、企事业单位、产业园区建设的职工宿舍等经各级政府批准纳入保障性租赁住房使用、管理的住房；

（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。

**第八条** 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，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、房产税等税收优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费，用水、用电、用气、用暖价格按照居民标准执行。

### **第三章 准入和核准**

**第九条** 个人申请保障性租赁住房，应当符合下列条件：

- （一）年满十八周岁；
- （二）申请人及家庭成员在市区内无自有住房；
- （三）申请人及其家庭成员在市区未享受住房租赁补贴、

未承租公共租赁住房、直管公房及人才住房或其他政策性住房。

**第十条** 单位整体申请保障性租赁住房，向本单位职工配租时，职工应当符合下列条件：

（一）与本单位建立劳动关系；

（二）本人及其家庭成员在本市无自有住房；

（三）申请人及其家庭成员在市区未享受住房租赁补贴、未承租公共租赁住房、直管公房及人才住房或其他政策性住房。

**第十一条** 保障性租赁住房实行诚信申报制度。信息申报的个人和单位对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

**第十二条** 申请保障性租赁住房应当提供下列材料：

（一）《中卫市保障性租赁住房申请表》；

（二）市辖区户籍人员提供申请人及其家庭成员身份证、户口簿；

（三）婚姻状况证明；

（四）非市辖区户籍人员提供在市辖区的居住证明或工作证明、劳动合同、企事业单位聘用协议、社保缴纳证明、工商注册登记证明等证明合法就业资料（选其一提供即可）；

（五）其他需要提供的证明材料。

**第十三条** 申请保障性租赁住房按下列程序办理：

（一）申请：申请人或单位向保障性租赁住房主管部门提交申请，填写申请表并提交相应的申请材料。

（二）受理审核：保障性租赁住房主管部门收到齐备的申请材料后，将申请信息录入管理信息系统，并将申请档案资料扫描上传至管理信息系统，于5个工作日内通过材料核验、房产比对等方式进行审核。

申请人或单位对审核结果有异议，可以向保障性租赁住房主管部门申请复核。保障性租赁住房主管部门应当会同有关部门进行复核，并在正式受理之日起十五个工作日内将复核结果书面告知申请人或单位。

## 第四章 配租和使用管理

**第十四条** 保障性租赁住房所有权人可采取委托、政府购买服务等方式对保障性租赁住房实施运营管理，明确保障性租赁住房运营管理机构。

**第十五条** 保障性租赁住房的所有权人及其委托的运营管理机构应负责保障性租赁住房及其配套设施的维护养护，确保保障性租赁住房的正常使用。

政府投资建设的保障性租赁住房租金收入，按照政府非税收入管理，严格执行收支两条线。保障性租赁住房后期的维护、维修、运营、设施更新、租金价格评估等支出按收取租金总额的比例安排一定预算资金。

其他社会力量投资建设的保障性租赁住房的维修养护等费用实行自收自支,由所有权人或运营管理机构承担。

**第十六条** 保障性租赁住房租金实行差异化租金管理。物价部门应当会同保障性租赁住房主管部门、财政部门按照同地段、同类型、同品质住房的市场租金的 80%确定,并报市政府批准后执行。市场租金在必要时可根据情况适时评估调整。

各产业园区管理的保障性租赁住房,具体准入条件、租金优惠比例由各园区管委会确定,确定后报保障性租赁住房主管部门备案登记。

**第十七条** 保障性租赁住房租金可以按季度或按年收取。

出租单位不得向承租人变相收取中介费、服务费等其他费用。

承租人应按时缴纳房屋租金和房屋使用过程中发生的物业管理费、水、暖、电、气、通讯、电视等费用。

**第十八条** 经审核符合申请条件的,保障性租赁住房主管部门按程序进行房屋分配,签订租赁合同。房源充足情况下,实行常态化配租,项目房源满租的,实行轮候配租,建立轮候名册,按照申请先后顺序轮候配租。一户家庭或单身人员只能申请承租一套保障性租赁住房。

**第十九条** 保障性租赁住房承租人可以按规定提取住房公积金支付租金。

**第二十条** 单位整体申请保障性租赁住房的,由保障性

租赁住房主管部门或委托的运营单位与申请单位签订租赁合同，并明确各自权利义务。集体租赁入住人员应按本办法规定进行资格审查，符合条件按程序办理入住手续；申请单位应定期向保障性租赁住房主管部门报送入住人员相关情况。

**第二十一条** 保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于1年，最长不超过3年。租赁合同到期后，经重新审核符合准入条件的可以续租。不再符合准入条件的，应当退出。

**第二十二条** 保障性租赁住房主管部门定期向社会公布保障性租赁住房房源情况。公布内容应当包括房源位置、数量、户型、面积、租金标准等。

## 第五章 监督管理

**第二十三条** 保障性租赁住房全面并入城市网格化管理，项目纳入所在地的社区综合治理和物业管理。保障性租赁住房所在地的乡、镇人民政府以及街道办事处、园区管委会等政府派出机构，应对辖区内保障性租赁住房的使用管理情况进行监督检查，落实属地管理责任。保障性租赁住房主管部门应对监督检查的方式和要求等提出指导意见，并加强对保障性租赁住房建设、出租和运营全过程监督。

检查中发现出租单位存在未按照规定的供应对象、准入条件、租赁价格、租赁期限出租保障性租赁住房等情况的，由保障性租赁住房主管部门责令整改或移送执法管理部门

进一步处理；情节严重的，暂停出租单位享受保障性租赁住房财税支持政策和民用水电气价格政策，责令出租单位退回已收到的财政奖补资金，并按税收征收管理法等予以处理。

**第二十四条** 出租单位应当根据本市相关规定，落实对保障性租赁住房的治安和人口管理要求，落实房屋维修保养和消防安全等责任。

保障性租赁住房承租人有下列情形之一的，终止租赁合同，收回已承租的房屋，退出保障：

（一）承租人在本市购买、继承、赠与等获得其他房屋的；

（二）破坏、改动或者擅自装修所承租保障性租赁住房拒不恢复原状的；

（三）转租、转让、转借保障性租赁住房，利用保障性租赁住房进行非法活动或从事违法犯罪活动的；

（四）拒不配合相关部门和运营管理机构日常管理工作的；

（五）依据合同约定符合解除合同或者退租情形的；

（六）提交个人虚假信息 and 资料，或者以欺骗等不正当手段承租保障性租赁住房的；

（七）经核查不再符合准入条件的；

（八）其他应当终止合同，收回房屋的情形。

**第二十五条** 不再符合保障性租赁住房准入条件或因个

人原因主动申请退出保障性租赁住房的，保障性租赁住房主管部门或委托的运营单位应与其解除租赁合同，并给予最长不超过3个月的腾退过渡期，过渡期内租金按原合同约定的租金标准进行缴纳，过渡期满仍未腾退的，租金按市场租金缴纳直至腾退房屋。拒不腾退的，按合同约定处理，或向有管辖权的人民法院提起诉讼，纳入个人社会征信体系并在一定范围内予以公告。

**第二十六条** 申请人和共同申请人等有关当事人、相关单位及其工作人员有违法、法规行为的，根据有关法律、法规和规章进行处罚。

## 第六章 附 则

**第二十七条** 本办法自2023年 月 日起施行，有效期至2025年 月 日。

**第二十八条** 各县（区）可参照本办法执行。

# 中卫市保障性租赁住房项目认定办法(试行)

## (征求意见稿)

### 第一章 总 则

**第一条** 为规范中卫市保障性租赁住房的项目认定,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)、自治区政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》(宁政办发〔2022〕28号)制定本办法。

**第二条** 本办法适用于中卫市新建、改建、既有保障性租赁住房项目的认定。

### 第二章 项目认定流程

**第三条** 以下租赁住房项目,建设单位可以申请认定为保障性租赁住房:

(一) 企事业单位在满足安全要求、依法取得使用权限的土地上建设的租赁住房;

(二) 集体经营性建设用地上建设的租赁住房;

(三) 产业园区利用自有用地建设的租赁住房;

(四) 非居住存量房屋按照本市改建租赁住房相关规定改建为合规纳管的租赁住房;

(五) 利用公租房转换的租赁住房;

(六) 其他依法依规可列入保障性租赁住房的住房

#### **第四条 申请材料**

申请认定为保障性租赁住房的，建设单位（产权单位）应向市保障性租赁住房工作领导小组办公室提交以下申请材料：

（一）已建成的保障性租赁住房项目，应提交《保障性租赁住房项目认定申请表》、建设单位营业执照和《不动产权证》等权属证明材料（记载的房屋用途为租赁住房、公寓、宿舍等居住类型）；

（二）在建的保障性租赁住房项目，应提交《保障性租赁住房项目认定申请表》，建设单位营业执照和建设工程规划许可文件（记载的建设项目为租赁住房、公寓、宿舍等居住类型）；

（三）改建的保障性租赁住房项目，建设单位应提交《保障性租赁住房项目认定申请表》，建设单位营业执照和《不动产权证》等权属证明材料。建设单位不是产权单位的，还应提交与产权单位之间的有效租赁协议（租赁协议约定的租期不得低于八年）或产权转让协议等有效证明，以及产权单位同意项目用作保障性租赁住房的书面意见。

（四）新建的保障性租赁住房项目（含开发企业配建项目），建设单位应当在办理建设用地或建设工程手续之前向市保障性租赁住房工作领导小组办公室申请项目认定，提交《保障性租赁住房项目认定申请表》、建设单位营业执照及项目地块的土地权属证明材料或土地出让合同（建设单位为土地使用权人）。

#### **第五条 申请流程**

建设单位向市保障性租赁住房工作领导小组办公室提交申请材料，市保障性租赁住房工作领导小组办公室对申请材料进行初审后，组织市发改、财政、自然资源等相关部门结合本市总体规划、保障性租赁住房发展计划、项目地块的现状条件等统筹研究、联合认定。同意项目实施的，由市保障性租赁住房工作领导小组办公室在10个工作日内出具《保障性租赁住房项目认定书》。

已列入保障性租赁住房国家任务计划的项目，市保障性租赁住房工作领导小组办公室直接出具《保障性租赁住房项目认定书》。

**第六条** 保障性租赁住房建筑面积以70平方米以下的小户型为主，可以配比不高于20%且面积不超过90平方米的户型。

**第七条** 已认定的保障性租赁住房项目，保障性租赁住房建设运营管理单位必须与保障性租赁住房主管部门签订管理协议，管理协议必须明确运营管理年限不低于八年等。

### 第三章 其他规定

**第八条** 建设单位为产权单位的保障性租赁住房，《保障性租赁住房项目认定书》的有效期与土地使用期限一致。非产权单位实施的改建类保障性租赁住房，《保障性租赁住房项目认定书》的有效期应不超过相关租赁协议约定的租赁运营期限。期满后不再继续租赁运营的，自动退出保障性租赁住房，并应提前三个月通知承租人，妥善处理按期退租事宜。

期满后根据新的租赁协议继续租赁运营的，应向保障性租赁住房工作领导小组办公室申请续办保障性租赁住房项目认定，并提交新的租赁协议（协议约定的租赁运营期限应达到八年以上，且应约定同意项目继续用作保障性租赁住房）；保障性租赁住房工作领导小组办公室审核无误的，在5个工作日内重新出具《保障性租赁住房项目认定书》。

**第九条** 非居住用地上的保障性租赁住房取得《保障性租赁住房项目认定书》后，保障性租赁住房工作领导小组办公室汇总向有关部门提交项目享受财税支持政策和民用水电气价格政策的申报材料：

（一）非居住建设用地上配套建设的项目，应提交《保障性租赁住房项目认定书》及建设工程规划许可文件；

（二）非居住存量房屋改建的项目，应提交《保障性租赁住房项目认定书》及保障性租赁住房工作领导小组办公室组织相关部门联合验收的通过意见。

保障性租赁住房工作领导小组办公室汇总申报材料后，将相关保障性租赁住房项目名单和《保障性租赁住房项目认定书》统一发送发改、财政、税务部门和相关公用事业单位落实财税支持政策和民用水电气价格政策。对退出保障性租赁住房的非居住用地上项目，保障性租赁住房工作领导小组办公室书面通知发改、财政、税务部门和相关公用事业单位终止财税支持政策和民用水电气价格政策。

**第十条** 本办法自2023年 月 日起施行，有效期至2025年 月 日。各县（区）可参照本办法执行。