

盐城市大丰区保障性租赁住房实施办法

第一章 总 则

第一条 为加快推进住房保障工作,规范保障性租赁住房管理,完善住房保障体系,解决好城市新市民、青年人等群体住房困难,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)、《省政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》(苏政办发〔2021〕101号)、《盐城市发展保障性租赁住房实施办法》(盐政规发〔2022〕7号)等文件规定,结合本区实际,制定本实施办法。

第二条 本办法适用于本区行政区域内保障性租赁住房的规划、建设、供应和管理。

第三条 本办法所称的保障性租赁住房,是指由政府给予政策支持,实行多主体投资、多渠道供给,主要面向本区符合条件的新市民、青年人等群体供应的小户型,低于同品质、同地段市场租赁住房租金的租赁住房。

第四条 为加大保障性租赁住房筹建力度,区政府成立发展保障性租赁住房工作领导小组,负责保障性租赁住房工作的统筹、指导和协调工作。领导小组下设办公室,办公室设在区住建局,负责领导小组的日常事务。区住建局负责本辖区内保障性租赁住房的组织实施,包括发展目标和年度计划的编制、项目审查和认定、建设和供应管理等工作,负责具体

落实上级和区政府工作部署,推进本区域保障性租赁住房工作。

第二章 房源筹集

第五条 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。

新建主要是利用企事业单位依法取得的已取得国有建设用地使用权的土地(以下简称“自有土地”)、产业园区配套用地、集体经营性建设用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。

第六条 保障性租赁住房建设应当按照本区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和配套设施相对完善等区域,促进职住平衡。

第七条 新建的保障性租赁住房套型建筑面积原则上应当以70平方米以内小户型为主。

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,建筑面积可适当放宽。

第八条 区住建局负责组织有关部门对本区域内保障性租赁住房项目进行联合审查,审查通过的项目由区住建部门

发放项目认定书,并报市保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。

项目单位凭项目认定书到行政审批、自然资源和规划、生态环境、住房和城乡建设等相关部门,分别办理项目立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续。

第九条 坚持“谁投资、谁所有”,充分发挥市场机制作用,引导多方参与投资和运营保障性租赁住房,实现多主体投资、多渠道供给、多方式保障。

第十条 鼓励企事业单位在符合法律规定和规划、权属不变、满足安全要求、依法办理审批手续、尊重群众意愿的前提下,利用自有土地建设保障性租赁住房。

第十一条 集体经营性建设用地在符合法律规定和规划、依法办理审批手续、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、入股等法律许可的方式建设运营保障性租赁住房。

第十二条 鼓励在各类新建住房项目中,配建保障性租赁住房。鼓励政策按上级规定执行。

第十三条 各街道、各镇(区、园)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,在符合法律规定和规划原则、权属不变、满足安全要求、依法办理审批手续、尊重群众意愿的前提下,可以改建为保障性租赁住房。

第十四条 改建项目应当为依法取得土地使用权且批建手续齐全的合法建筑,没有查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押等其他权利限制的,应当依法通知相关

权利人并应取得相关权利人的书面认可。改建后的保障性租赁住房使用功能变更、房屋出售等应按保障性租赁住房的相关管理规定执行,在办理改建项目审批手续时应由改建项目主体单独作出书面承诺。

第十五条 改建项目应当以整栋、整单元、整层(应具备独立交通空间)为基本改建单位,原则上不得少于50套(间)或总建筑面积不少于2000平方米。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 集中建设的人才公寓在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,可以作为保障性租赁住房。

第十九条 有以下情形之一的,不得作为保障性租赁住房项目:

(一)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;

(二)土地剩余使用年限低于六年;

(三)房屋已列入征收范围需要拆除的;

(四)经认定不符合规定的其他情形。

第二十条 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后,及时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”。

第二十一条 区住建部门应当在保障性租赁住房新建项目首次登记后,督促指导产权或者运营单位及时将房源信息录入保障性租赁住房管理系统。

第三章 支持政策

第二十二条 保障性租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划,实行计划单列、优先安排,采取出让、租赁、划拨等方式供应。以出让或者租赁方式供应的,可以将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或者租赁的前置条件,允许出让价款分期收取,每期等额、最多三期,期限一般不超过两年。

第二十三条 企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房的,变更土地用途,不补缴土地价款。变更用途后,不动产权证上应注明为保障性租赁住房用地,同时备注原证载用途。鼓励土地使用权人与市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

第二十四条 将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为保障性租赁住房的,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。

第二十五条 产业园区内工业项目配套建设的行政办公及生活配套服务设施用地面积占项目总用地面积的比例上限可以由7%提高到15%,建筑面积占比由15%提高到30%,提高的部分主要建设宿舍型保障性租赁住房,严禁建设成套商

品住宅。

第二十六条 加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度,对银行发放保障性租赁住房贷款,在实施房地产信贷管理时予以差别化对待,不纳入房地产贷款集中度管理。支持保障性租赁住房建设运营企业发行企业债券、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。支持符合条件的保障性租赁住房项目发行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)。保障性租赁住房建设单位可以将集体经营性建设项目用地使用权办理抵押贷款。

第二十七条 住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁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,或者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保障性租赁住房,按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。

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保障性租赁住房的,减按4%的税率征收房产税。

第二十八条 保障性租赁住房建设项目免收城市基础设施配套费。

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,用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

第二十九条 积极争取中央和省财政补助资金和中央预

算内投资专项补助资金。

第三十条 保障性租赁住房项目涉及的审批应当简化流程。不涉及土地权属变化的项目,可以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。新建保障性租赁住房项目工程建设许可和施工许可可以合并为一个阶段审批。

第三十一条 租住保障性租赁住房提取公积金按照江苏省、盐城市缴存职工租赁住房提取公积金有关规定执行。

第四章 供应管理

第三十二条 保障性租赁住房实物供应对象为项目所在街道、镇(区、园)住房困难的居民,重点供应新市民、青年人等群体,不设收入线门槛。在重点供应新市民、青年人等群体中优先保障低收入人口。

第三十三条 申请人申请保障性租赁住房的,直接向保障性租赁住房产权单位或者受委托的运营管理单位提交材料,并按要求办理相关手续。

第三十四条 要按照“租户可负担、企业可持续”的原则,建立科学合理的租金定价机制,原则上不高于市场租金的90%,并加强对租金水平的指导监督。

第三十五条 保障性租赁住房产权单位或者受委托的运营管理单位可委托有关机构按年度或适时公布保障性租赁住房周边同地段同品质的市场化租赁住房评估租金,保障性租赁住房租金在此基础上给予一定的优惠。

第三十六条 享受保障性租赁住房优惠租金政策的与其他保障方式不得同时享受。

第三十七条 承租人与保障性租赁住房产权单位或者受委托的运营管理单位应当依法签订书面租赁合同,租赁期限原则上一次不超过3年。

租赁合同到期后,符合保障性租赁住房承租条件的可以申请续租并重新签订租赁合同,不符合保障性租赁住房承租条件的,应当依合同退出。

第三十八条 保障性租赁住房产权单位或者受委托的运营管理单位负责开展保障性租赁住房供应分配、合同签订、运营管理等工作。

第三十九条 由园区、开发区和企事业单位自建的保障性租赁住房,可以由产权单位依据相关规定自行设定准入条件。在满足本单位、区域内职工住房需求的基础上,仍有多余房源的,可以供给其他符合保障性租赁住房承租条件的人群。

第五章 监督管理

第四十条 保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售。

第四十一条 区保障性租赁住房工作领导小组应当加强保障性租赁住房项目的日常监督管理,建立项目跟踪、质量安全、统计分析、联合检查等工作机制,发现问题及时处置。

第四十二条 在保障性租赁住房运营期间,有下列情形之一的,由有关部门依法依规处置:

- (一)改变房屋用途；
- (二)未按要求执行优惠租金标准；
- (三)存在“以租代售”等违规行为。

第四十三条 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,停止享受优惠政策,追缴已减免的规费和已领取的补贴,涉嫌犯罪的,移送司法机关依法处理。

第六章 附 则

第四十四条 保障性租赁住房保障方式除本办法规定的实物配租外,也可采用租赁补贴方式予以保障。

第四十五条 本办法自2022年12月30日起施行,有效期至2027年9月30日。区住房和城乡建设局可同步制定出台《盐城市大丰区保障性租赁住房实施细则》。本办法施行后,法律和上级出台新规定与本办法规定不一致的,从其规定。