唐山市保障性租赁住房准入退出管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为贯彻落实国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、河北省人民政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（冀政办发〔2021〕8号）和唐山市人民政府办公室《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（唐政办字〔2022〕6号）文件精神，进一步完善住房保障体系，推动我市保障性租赁住房（以下简称保租房）工作科学化、规范化，制定本办法。

第二条 本市行政区域内保租房的规划、建设（筹集）和后期管理、人员的准入退出适用本办法。

第三条 市、县（市、区）住房保障行政主管部门负责保租房准入退出管理工作，发展和改革、财政、自然资源和规划、行政审批、税务、城管、国资、市场监管等有关部门按各自职责做好保租房相关工作。

第四条 县级以上人民政府应当建立保租房组织领导和议事协调机构，加强对保租房工作领导和推动，鼓励社会资本投资保租房。

第二章 规划建设与筹集

第五条 保租房建设（筹集）计划要以当地新市民、青年人住房实际需求为依据，按照“职住平衡”原则科学制定，并向社会公布。

第六条 保租房由政府给予土地、财税、金融等优惠政策，充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有、谁受益”，引导多主体投资、多渠道供给。可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置用地、产业园区配套用地建设，适当利用新供应国有建设用地建设；可利用存量商品房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（改造）；也可利用闲置的经济适用房、公租房、直管公房、企事业单位自管公房转化。以每套（间）建筑面积不超过70平方米的小户型为主。

第七条 利用产业园区配套用地建设保租房的，可将产业园区中工业项目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租房，严禁建设成套商品住宅，工业项目配套用地面积比例及违约责任应在土地使用权出让合同中明确约定；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，统一建设宿舍型保租房。

利用企事业单位自有空闲土地建设保租房的，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。

利用农村集体经营性建设用地建设保租房的，集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

将非居住存量房屋改建为保租房的，用作保租房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

市、县（市、区）应根据租赁住房用地需求，提高住宅用地中保租房用地供应比例。要根据本地发展规划和住房年度建设计划，科学合理编制年度住宅用地供应计划，单列租赁住房用地、优先安排、应保尽保。保租房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保租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。

第八条 市、县（市、区）住房保障部门负责汇总保租房项目，由领导小组审查项目建设方案，审查通过后，授权住房保障部门出具项目认定书，相关部门依据认定书办理立项、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。将建设工程规划许可和施工许可合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

第九条 保租房税收按照财政部、税务总局、住建部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）有关规定执行。对保租房项目按保租房建筑面积免收城市基础设施配套费等政府性基金。

第十条 利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设（改建、改造）保租房，取得保租房项目认定书后，用水、用电、用气、用热价格按照居民标准执行。

第十一条 新建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》及相关标准，改建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准。

新建或改建住宅型租赁住房应执行《住宅建筑规范》及相关标准。

第三章 人员准入与退出

第十二条 以个人（家庭）名义申请保租房应同时满足下列条件：

（一）单身申请人需年满18周岁，具有完全民事行为能力；

（二）申请人或家庭成员具有本市常住户籍或持有申请所在县（市、区）居住证；

（三）申请人及家庭成员在申请所在县（市、区）无私有住房、承租的公有住房、人才公寓、公共租赁住房等政策性住房。

（四）申请人与用人单位签订劳动合同或在本市自主创业。

第十三条 申请人（家庭）需填写《唐山市保障性租赁住房申请表》，并提交下列材料：

（一）身份证明；

（二）户籍（居住）证明；

（三）申请人或家庭成员在申请所在县（市、区）无房证明；

（四）与用人单位签订的劳动（聘用）合同，属自主创业的提供营业执照；

第十四条 申请人（家庭）存在以下情形之一的，应当退出承租的保租房：

（一）租赁期内，申请人（家庭）不再符合本办法第十二条申请条件的；

（二）利用承租房屋从事非法活动的；

（三）因故意或重大过失，造成承租房屋或其所在建筑物严重损坏的；

（四）擅自改变承租房屋居住用途、原有使用功能、内部结构和配套设施的，擅自违规装修，拒不恢复原状的；

（五）无正当理由未按时缴纳租金及其他费用的；

（六）因不可抗力、政府征收等原因，租赁合同（协议）终止的；

（七）其他需要退出的情形。

第十五条 保租房产权、运营（管理）单位每年要对承租人（家庭）进行资格复核，对不再符合保租房条件的，应通知承租人（家庭）腾退房源并退出保障。

第四章 房源配租

第十六条 保租房采取产权、运营（管理）单位向符合保租房条件的申请人（家庭）提供租赁住房的形式进行保障，租金按照低于同地段同品质市场租赁住房租金价格的90%收取，其他费用按规定收取。市、县（市、区）每年要对保租房项目周边市场租金价格进行一次评估，并将评估结果向社会公示。

第十七条 保租房产权、运营（管理）单位应将达到出租条件的房源，及时通过唐山市住房和城乡建设局网站进行公布，公布内容包括但不限于房屋位置、户型面积、租金标准、物业费标准等内容。

第十八条 保租房优先向产权、运营（管理）单位符合条件的保障对象出租，剩余住房可由产权、运营（管理）单位自行制定分配方案，向社会符合条件的保障对象出租，分配情况报项目所在市、县（市、区）住房保障部门备案。

第十九条 保租房可面向单位定向配租，采取由单位整体租赁的分配方式。用人单位向本单位职工分配住房时，职工应当同时符合本单位分配管理方案的要求。用人单位制定的分配方案、分配情况须报项目所在市、县（市、区）住房保障部门备案。

第五章 申请流程

第二十条 保租房申请方式为，申请人（家庭）向保租房产权、运营（管理）单位提出申请，产权、运营（管理）单位在5个工作日内，对申请人资格进行审核，符合条件的签订《保障性租赁住房租赁合同》，合同期限不超过三年，合同内容载明房屋基本情况、租金标准、租金收取方式、租赁期限、履约保证、合同解除、违约责任和双方权利义务等。对于审核不合格或申请材料不齐全的，应一次性告知或说明需要补齐的材料。

第六章 其他规定

第二十一条 对政府通过购买商品住房、收购在建商品住房项目等方式筹集的保租房允许向新市民、青年人先租后售，承租人租住上述保租房满5年后，可申请购买房屋产权，已交租金计入购房款。其他主体按上述方式筹集的保租房可参照执行。

第七章 附则

第二十二条 各县（市、区）可根据本办法规定，结合本地区实际制定实施细则。

第二十三条 本办法由唐山市住房和城乡建设局负责解释。

第二十四条 本办法自印发之日起施行。