关于征求《霍尔果斯市保障性租赁住房建设实

 施方案（试行）》（征求意见稿）意见的 公告

霍尔果斯市广大市民：

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）、《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办发〔2021〕89号）等文件精神，为适应人口发展新形势，促进霍尔果斯经济社会高质量发展，建立健全住房租购并举制度，推进住房租赁规模、专业化经营，多渠道解决住房问题，我局结合实际拟定了《霍尔果斯市保障性租赁住房建设实施方案（试行）》（征求意见稿），如有好的意见建议，请及时反馈我局住房保障办。

联系人：阿力木江      联系电话：0999-8795023

附件：《霍尔果斯市保障性租赁住房建设实施方案（试行）》（征求意见稿）

 霍尔果斯市住房和城乡建设局

 2022年11月7日

霍尔果斯市保障性租赁住房建设实施方案 （征求意见稿）

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）、《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办发〔2021〕89号）等文件精神，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步牢中华民族共同体意识，营造各族群众互嵌式居住的艮好局面，推进以人为核心的新型城镇化，合理规范保障性租赁住房面积和租金标准，重点解决新市民、青年人等群体住房困难问题，促进实现各族群众住有所居，为加强霍尔果斯市保障性租赁性住房建设管理工作，结合实际，制定以下方案：

一、 总体原则

按照政府扶持、金融助力、市场运作的方式，坚持谁投资、谁所有、谁受益的原则，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，主要利用具备发展保障性租赁住房条件的集体经营性建设用地、企事业单位自有存量土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋，适当利用新供应国有建设用地，结合我市现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，采取新建、改建和改造，加快发展保障性租赁住房。

二、 类型和适用标准

保障性租赁住房户型以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，原则上不少于所申报项目总套数的70%，小户型的具体面积由市人民政府按照保基本的原则合理确定。新建保障性租赁住房项目应合理配套商业服务设施，商业服务设施建筑面积原则上控制在建筑总面积的30%以下。房屋应当进行装饰装修，配备必要的生活设备设施。保障性租赁住房租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的80%。

1. 供应对象

保障性租赁住房面向符合条件的新市民群体住房困难。保障性租赁住房主要解决符合条件的城市无房新市民、青年人（含各类引进人才、消防救援人员、退役军人等群体）的阶段性住房困难。对符合条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择方面给予适当照顾。

1. 建设方式
2. **新建**  在尊重农民集体意愿的基础上，经市人民政府

同意，可探索利用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。企事业单位依法取得使用权的土地，经市人民政府同意，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可申请用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；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。经市人民政府同意，在确保安全的前提下，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。在新建普通商品住房项目中，可配建一定比例的保障性租赁住房。新建保障性租赁住房不得上市销售或变相销售。

1. **改建** 经合法批准建设的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，经市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可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、土地使用年限，不补缴土地价款。土地性质为三类工业用地（含三类物流仓储用地）的非居住建筑，不得改建为保障性租赁住房。2022年1月1日前已依法取得土地使用权的非居住项目，经市人民政府同意，可改建为保障性租赁住房。改建的保障性租赁住房项目最低运营年限不得少于8年，具体运营年限由申报单位结合实际申报，并在保障性租赁住房项目认定书中明确运营期限，不允许提前退出。

1. **改造** 经合法批准建设的居住存量房屋，在满足安

全要求的前提下，经市人民政府同意，可改造为保障性租赁住房，最低运营年限不得少于8年，具体运营年限由申报单位结合实际申报，并在保障性租赁住房项目认定书中明确运营期限，不允许提前退出。

1. 工作程序

**（一）编制建设方案** 由保障性租赁住房项目实施主体编制建设方案，并备齐其他资料，由住房和城乡建设局向市人民政府申请。申报资料包括：

1. 申请人身份材料

（1）申请人营业执照等有关身份证明材料；

（2）申请人与产权人不一致，需提交授权委托书和产权人身份证明；

（3）产权人、抵押权人等有关权利人的书面意见。

2. 土地房屋权属证明材料（涉及宗地内其他产权人利益，应当征求有关利害人意见）。

3. 建设方案：包括土地房屋现状及规模说明、建设项目详细规划方案、建成后房源量、户型设计、投入成本、回报周期、租赁管理方案及可行性研究报告等。

4. 其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

**（二）建立联审机制**

市人民政府建立由自然资源局、住建局、财政局、审计局等部门组成的审查小组，受理后20个工作日内出具审查意见，审查通过的项目报市保障性租赁住房工作领导小组办公室（市住房城乡建设局）。按程序经市人民政府同意后，由市保障性租赁住房工作领导小组办公室核发保障性租赁住房项目认定书。

**（三）办理建设手续**

项目取得保障性租赁住房项目认定书后，由有关部门办理立项、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。

**（四）加快项目建设**

项目实施主体要按规定时限开工、竣工，确保项目能按时交付使用。相关业务部门要简化审批流程，提高审批效率，支持项目推进。

**（五）严格监督管理**

要将保障性租赁住房纳入工程建设质量安全和消防安全监管，作为监督检查的重点；要加强对保障性租赁住房建设、出租和管理运营的全过程监督。

1. 保障措施
2. **加强组织领导**

市保障性租赁住房工作领导小组统筹下，领导小组办公室（市住房城乡建设局）对全市保障性租赁住房工作进行指导、监督，牵头协调有关部门落实配套政策，落实各项支持政策。审计部门履行监督职责加强审计工作。

1. **落实土地支持政策**

年度土地供应计划时，优先安排、应保尽保，加强规划布局，主要安排在产业园区及周边，城市建设重点片区等区域。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，允许土地出让价款分期收取。对于已经确权登记的土地，仅部分用于保障性租赁住房建设的，在取得保障性租赁住房项目认定书后，可将建设保障性租赁住房的土地分割出来单独办理国有土地使用权证。

1. **落实税费优惠政策**

综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度，按照《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部  税务总局  住房城乡建设部2021年第24号）等有关规定执行。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。

1. **执行民用水电气价格**

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。水、电、气供应企业要在保障安全前提下，做好保障性租赁住房配套管网、线路的建设、扩容，保障水、电、气供应和使用安全稳定，不得收取规定外的其他费用。

1. **加大财政、金融支持**

积极争取中央、省级各项补助资金，及时拨付。市财政局要加强资金监管，按规定使用，可结合实际制定措施，加大保障性租赁住房资金支持力度。加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，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。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。

本方案自印发之日起施行。

 **附件：** 霍尔果斯市保障性租赁住房项目认定书

附件：

保障性租赁住房项目认定书

霍尔果斯市保租房认定〔2022〕001号

 （项目实施单位名称） ：

经认定，你单位 （项目名称） 项目纳入霍尔果斯市保障性租赁住房管理。凭此认定书，有关部门单位给予办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，落实相关税收优惠政策，免征城市基础设施配套费，执行民用水电气价格，纳入资金补助申请范围等；可向银行业金融机构申请长期贷款。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售。

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称** |  |
| **项目地址** |  |
| **建设单位名称** |  | **建设方式** |  |
| **联系人** |  | **联系电话** |  |
| **统一社会信用代码** |  | **固定资产投资项目代码** |  |
| **土地性质** |  | **土地面积** |  |
| **项目总建筑面积** |  | **项目总投资** |  |
| **开工时间（预计）** |  | **竣工时间（预计）** |  |
| **保障性租赁住房套（间）数** |  | **配套设施主要内容** |  |
| **租金要求** | **1.执行固定标准** |  | **元/月/㎡** |
| **2.执行浮动比例** |  | **低于市场平均租金%** |

霍尔果斯市保障性租赁住房工作领导小组办公室

 年 月 日