



《双江自治县保障性租赁住房 建设和管理办法》

政策解读





一、《办法》起草必要性

保障性租赁住房是重大的民生工程和发展工程。2023年以来，双江自治县认真贯彻落实党中央、国务院加快发展保障性租赁住房的重大决策部署，聚焦解决新市民、青年人、产业园区外来务工人员、引进人才、双江兵成为双江人的住房困难问题，抢抓政策机遇，加快发展保障性租赁住房，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制。“十四五”期间全县将建设（筹集）保障性租赁住房1572套，2023年正在实施1172套，2024年、2025年计划建设（筹集）400套。为双江自治县的城镇化发展解决住房这个最大难题。为规范保障性租赁住房建设和管理，制定《双江自治县保障性租赁住房建设和管理办法》势在必行。



二、《办法》起草的依据

《双江自治县保障性租赁住房建设和管理办法》的起草工作主要依据《国务院办公厅关于加快发展性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《云南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》（云政办发〔2022〕11号）和《云南保障性租赁住房项目认定指南（试行）》（云保建办〔2022〕4号）《临沧市住房和城乡建设局关于加快推进保障性租赁住房项目建设管理工作的通知》等规定，同时，借鉴了其他先进地区的管理经验。



三、《办法》明确的主要内容

（一）明确保障性租赁住房房源筹集渠道

一是村集体（农村集体经济组织）新建、改建和改造；二是企事业单位自建或与其他市场主体合作建设；三是各类园区配套新建、改建和改造；四是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；五是政府或者政府融资平台公司组织新建、改建、改造和收购社会房源；六是在满足本地公租房、棚改安置房需求，并稳步扩大保障覆盖面的前提下，部分闲置的公租房和棚改安置房可用作保障性租赁住房；七是积极探索在城市更新、城市基础设施综合项目等开发中配建保障性租赁住房；通过老旧小区改造、城中村存量房源品质提升、各类园区转型升级等项目多渠道筹措保障性租赁住房。



（二）明确保障性租赁住房户型标准

保障性租赁住房建设以小户型、适用、满足基本居住需求为原则，可以是成套住房，也可以是宿舍型或公寓住房。以成套住房形式建设的建筑面积以不超过70平方米的小户型为主，原则上不应少于城市保障性租赁住房筹集总套数的70%。以宿舍形式建设的建筑面积控制在40至50平方米左右。结合城市人才引进和三孩生育政策，可建设少量面积超过70平方米的户型，具体面积由县人民政府按照保基本的原则合理确定。租赁住房水、电、气、路、通信等市政公用设施应配套齐全，完成简约、环保的基本装修，达到基本入住条件。新建项目合理配套商业服务设施和公共服务设施，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。



（三）明确保障性租赁住房项目认定

列入保障性租赁住房计划、拟开工建设或正在建设和已建成投入运营、纳入保障性租赁住房规范管理的项目，均应发放项目认定书予以认定。政府或者政府融资平台公司集中新建的保障性租赁住房项目原则上不允许退出。改建类、转化类、其他投资主体建设等项目在运营不少于8年后可退出保障性租赁住房序列，不收回保障性租赁住房建设中央及省补助资金，恢复原有房屋性质和用途，作为保障性租赁住房期间享受的水、电、气优惠政策同步取消。



（四）明确保障性租赁住房产权

保障性租赁住房产权按照“谁投资、谁所有、谁受益”原则确定，投资者权益可以依法转让：一是政府或者政府融资平台公司投资建设、土地用途转换配建、收购、改建、转化的保障性租赁住房，所有权归政府或者政府融资平台公司所有；二是企事业单位利用依法取得使用权的土地建设以及企事业单位转化、改建的保障性租赁住房，所有权归投资人所有；三是利用非居住存量房屋改建的保障性租赁住房，所有权归房屋权属单位所有；四是利用商品房开发项目中配建的保障性租赁住房，由企业自持的，所有权归投资人所有。



（五）明确保障性租赁住房租金标准

保障性租赁住房的租金按照单个项目不高于同地段同品质市场租赁住房租金的85%确定。



（六）明确保障性租赁住房租金管理

保障性租赁住房租金分类管理：一是政府融资平台公司投资建设的保障性租赁住房，租金收取由政府融资平台公司负责，自收自支，按属地管理原则进行监管，专项用于保障性租赁住房贷款偿还、房屋维护、运营管理；二是政府投资建设的保障性租赁住房，租金收取由管理运营企业负责，按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，实行“收支两条线”，专项用于保障性租赁住房贷款偿还、房屋维护、运营管理；三是其他方式建设的保障性租赁住房，租金收取由投资人或房屋产权单位负责，自收自支。



（七）明确保障性租赁住房申请条件

申请保障性租赁住房应当同时满足以下条件：一是申请人年满18周岁，并具备完全民事行为能力；二是申请人及共同申请人在申请保障性租赁住房的房源所在城区无住房或人均住房建筑面积低于35平方米；三是申请人及共同申请人在申请保障性租赁住房的房源所在城区未享受公租房（廉租房）政策。市内引进人才、退役军人、残疾人等特殊群体未享受公租房（廉租房）政策的，符合保障性租赁住房准入条件的，根据申请，优先配租保障性租赁住房。



（八）明确保障性租赁住房退出管理

出现违规行为应当腾退保障性租赁住房的，明确了10种退出情形。



（九）明确保障性租赁住房监督检查

住房和城乡建设部门监督检查方式：一是询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情况作出说明、提供材料；二是检查物业使用情况；三是查阅、记录、复制保障对象的有关资料，了解相关情况；四是法律、法规规定的其他方式。有关单位和个人应当配合监督检查，按照要求如实提供相关材料。



(十)

明确保障性租赁住房不得上市销售或以长期租赁等为名变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。