南京市发展保障性租赁住房实施办法

（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条**（目的依据） 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〔2021〕22号），结合本市实际，制定本办法。

**第二条**（适用范围） 本办法适用于本市行政区域内保障性租赁住房的规划、建设、供应和监督管理。

**第三条**（概念定义） 本办法所称的保障性租赁住房,是指由政府给予土地、财政、金融等政策支持，多主体投资、多渠道供给，小户型、低租金，主要面向在宁符合条件的新市民、青年人等群体供应的租赁住房。

本办法所称租赁补贴，是指由政府向在市场上自行租赁住房的新市民、青年人等群体发放的货币补贴

**第四条**（职责分工） 市房产行政主管部门负责全市保障性租赁住房工作的统筹、指导、协调和督促，会同市有关部门、江北新区管委会、各区政府编制全市保障性租赁住房的建设发展规划和年度实施计划，开展保障性租赁住房综合监督管理工作；会同规划资源、人社、公安等部门，依托并充分利用现有房屋租赁服务监管平台，对保障性租赁住房进行统一管理。各有关部门负责建立信息共享、交换机制，用于开展保障性租赁住房业务办理、信息统计、权属核验等工作。

江北新区管委会、各区政府负责组织本区域保障性租赁住房建设、供应等工作。

发展改革、公安、财政、人社、规划资源、城乡建设、消防救援、税务等部门根据各自职能做好发展保障性租赁住房相关工作。

**第五条**（考核机制） 市政府对保障性租赁住房实行目标责任制管理，将保障性租赁住房工作开展情况纳入各区高质量考核指标。

保障性租赁住房实行项目认定制，纳入房屋租赁服务监管平台统一管理。

**第二章 房源筹集**

**第六条**（筹建方式） 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非居住存量房屋改造建设。

存量盘活主要是将现有闲置的租赁住房、公寓、单位宿舍、人才公寓等作为保障性租赁住房使用和管理。

**第七条**（规划选址） 保障性租赁住房建设应当按照本市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，合理选址布局，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，促进职住平衡。

**第八条**（面积标准） 新建的保障性租赁住房套型建筑面积原则上应当控制在70平方米以内，以30-60平方米的小户型为主。

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。

**第九条**（项目审查）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的，江北新区管委会、各区政府应当明确相关部门联合审查建设方案。

项目单位凭项目认定书到相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等有关手续，享受有关支持政策。

**第十条**（改建要求） 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国家、省和本市的规定、规范和技术标准。

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。厂房、仓储类改建项目应当设立相应安全隔离措施，确保人员居住安全。

**第十一条**（配建政策） 鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。已建成的地铁沿线空置的商业办公用房，可改造为保障性租赁住房。

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。

**第十二条**（企事业单位新建） 鼓励企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，利用依法取得使用权的自有土地建设保障性租赁住房。

**第十三条**（集体土地新建） 集体经营性建设用地在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通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。

**第十四条**（非居住存量房屋改建） 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，经江北新区管委会、各区政府批准，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，可申请改建为保障性租赁住房。

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。

**第十五条**（改建要求） 改建项目应当为依法取得土地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，应当依法取得相关权利人书面同意。

**第十六条**（改建要求） 纳入保障性租赁住房的改建项目，原则上不得少于50套（间）且总建筑面积不少于 2000平方米 。

**第十七条**（限制条件） 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；

（四）经认定不符合相关规定的其他情形。

**第十八条**（存量盘活） 江北新区管委会、各区政府对辖区内现有闲置的租赁住房、公寓、单位宿舍、人才公寓等居住存量房屋，在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可作为保障性租赁住房，纳入房屋租赁服务监管平台，进行统一运营管理。

**第十九条**（产权登记） 新建的保障性租赁住房项目，建设单位应当在保障性租赁住房竣工备案后60日内，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”。

**第二十条**（信息录入） 江北新区管委会、各区政府所属的房产行政主管部门应当在项目首次登记后10个工作日内或者竣工验收合格后60日内，督促指导产权单位将房源信息录入市房屋租赁服务监管平台。

**第三章 支持政策**

**第二十一条**（土地供应） 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、租赁或作价入股、划拨等方式供应。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。

**第二十二条**（土地优惠政策） 对企事业单位依法取得使用权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，经批准需要再次变更土地用途时，应按规定补缴变更为租赁住房用地前的证载用途和批准用途的土地出让金差价。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。

**第二十三条**（土地优惠政策） 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。

**第二十四条**（土地优惠政策） 产业园区内新供应土地的工业项目，宗地内允许配建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由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高到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。

**第二十五条**（抵押贷款优惠政策） 保障性租赁住房建设单位可将集体经营性建设项目用地使用权抵押，向银行申请贷款。

**第二十六条**（税费优惠政策） 住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房，可以按规定适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房，按规定减按4%的税率征收房产税。

保障性租赁住房建设项目减免城市基础设施配套费。

保障性租赁住房运营用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

**第二十七条**（金融支持） 充分运用金融手段和多种金融工具，支持发展保障性租赁住房建设，吸引调动市场资金，为保障性租赁住房项目提供低成本、长期性的稳定资金支持。

**第二十八条**(中央预算内投资) 中央预算内投资**资金用于支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。**投入企业的中央预算内投资，应用于配套基础设施建设。

 **中央预算内投资的项目应符合以下条件：**

 （**一）纳入保障性租赁住房年度建设计划；**

 **（二）纳入保障性租赁住房建设三年滚动计划；**

 **（三）符合固定资产投资管理规定，提交的相关文件齐备、有效，项目的主要建设条件基本落实，可按期开工建设；**

 **（四）项目单位未被列入严重失信主体名单。**

 对于已经足额安排的项目不得重复申请本专项中央预算内投资。同一项目不得重复申请不同类别的中央预算内投资，不得同时申请其他中央财政资金。中央预算内投资应用于计划新开工或续建项目，不得用于已完工项目。

**第二十九条**（配套设施） 各区应按照保障性租赁住房供应计划，统一测算新增公共设施配套，有条件的应按改建后实际使用功能配备相应的物业服务用房和公共配套设施。

保障性租赁住房项目规模未达到按规定应配建配套设施的标准，宜与相邻居住区共享教育、社区卫生服务站等公共服务设施。

**第三十条**（简化流程） 保障性租赁住房项目审批应当简化流程。不涉及土地权属和土地性质变化的项目，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。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。

**第四章 供应管理**

**第三十一条**（供应对象） 保障性租赁住房保障包括租赁补贴发放和实物供应两种方式。

租赁补贴发放对象为符合规定条件、在市场上自行租赁住房的本市无房居民，包括不限于新就业大学生公租房货币化补贴和人才安居租赁补贴。

保障性租赁住房实物供应对象为本市无房居民，重点供应无房的新市民、青年人等群体。

本市无房是指本人、配偶及未成年子女在南京市名下无房。

**第三十二条**（申请程序） 市房产行政主管部门应会同有关部门，为保障性租赁住房的供应对象提供线上和线下两种供应渠道。线上可通过“我的南京”APP，线下可至公开的保障性租赁住房服务点办理。选房工作在房屋租赁服务监管平台上进行。保障性租赁住房的租赁合同应当按照规定网签备案。

**第三十三条**（租金价格） 保障性租赁住房产权或者运营管理单位应当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，保障性租赁住房的优惠租金标准按不高于评估租金的九折确定。

**第三十四条**（限制条款） 正在领取公租房货币补贴和人才安居租赁补贴对象，也可选择租赁保障性租赁住房，但租金标准执行市场化租赁住房评估租金。

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。

**第三十五条**（运营期限） 保障性租赁住房项目持续运营期限不宜低于六年；享受中央、省、市专项奖补资金的保障性租赁住房项目，持续运营期限不宜低于十年。

保障性租赁住房项目的运营时间超过最低运营期限后，不再作为保障性租赁住房使用的，不再享受相关支持政策，经同意后，退出信息平台管理，房源可作为市场化租赁住房或恢复原状，房源作为市场化租赁住房时，应补交相应的土地出让价款，且不得通过分割销售、分割抵押变相销售。

**第三十六条**（租赁合同期限） 保障对象与保障性租赁住房产权单位或受委托的运营管理单位应当依法签订书面租赁合同。根据租赁合同约定，租赁期限原则上不超过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。

**第三十七条**（供应管理实施主体） 保障性租赁住房产权单位或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。

**第三十八条**（闲置房源调剂规定） 由园区、开发区和企事业单位自建，定向供应给本园区、本开发区和本单位职工的保障性租赁住房，可由产权单位自行设定准入条件。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**

**第三十九条**（限制条款） 保障性租赁住房不得通过分割销售、分割抵押变相销售;经批准整体转让或抵押的，原土地和房屋的性质、用途不变。

**第四十条**（监督管理） 江北新区管委会、各区政府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。

**第四十一条**（违规处置） 在保障性租赁住房运营期间，未纳入信息平台管理、改变房屋用途、未按要求执行优惠租金标准或者“以租代售”等违规行为的，由相关部门依法依规处置。

**第六章 附则**

**第四十二条**（实施时间） 本办法自2022年1月1日起施行。