

琼海市人民政府办公室文件

海府办规〔2024〕8号

琼海市人民政府办公室 关于印发琼海市保障性租赁住房工作实施 意见的通知

各镇人民政府、彬村山华侨经济区管委会，市政府各工作部门，各企、事业单位：

《琼海市保障性租赁住房工作实施意见》已经十六届市政府第77次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

琼海市人民政府办公室

2024年11月21日

（此件主动公开）

琼海市保障性租赁住房工作实施意见

为加快完善以安居房、保障性租赁住房、公租房为主体的海南自由贸易港住房保障体系，有效解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，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）、《海南省住房和城乡建设厅等9部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（琼建规〔2022〕12号）等文件精神，结合本市实际，制定本实施意见：

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，遵循政府引导、多方参与、突出重点、因地制宜、供需匹配、职住平衡的原则，通过有效盘活存量房屋资源，以新建、改造、改建存量房屋、租赁补贴等方式，稳步有序发展保障性租赁住房，有效解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，逐步建立和完善多主体供给、多渠道保障的租赁住房制度。

二、筹集方式

以新建、改造、改建等多种方式发展保障性租赁住房，**一是**利用集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房；**二是**通过对闲置的公房、周转用房、职工宿舍、棚户区改造剩余安置房等存量房改造作为保障性租赁住房；

三是产业园区、集体经济、企事业单位利用其闲置的商业、办公、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房改建为保障性租赁住房；**四是在**新建安居房项目、市场化商品住房项目中，配建一定比例的保障性租赁住房，并纳入土地招拍挂条件；**五是**经市政府同意，可将部分符合相关户型面积的棚户区旧城改造、危旧房改造安置房源作为保障性租赁住房使用。

三、建设规范

以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，结合人才引进和三孩生育政策实施，适当筹集、建设少量三居室、四居室房源，满足多元化住房租赁需求。集中新建的项目，建筑面积应不少于 2000 平方米或 30 套（间），且项目中 70 平方米以下的小户型要占到 70%以上。利用闲置住房改造或者非居住存量房屋改建的，可适当放宽住房建筑面积和户型比例要求。改造、改建项目的设计和施工应当符合国家和本省现行相关标准和规范。建设集中式保障性租赁住房项目，按《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标[2021]19 号）有关规定执行。

四、项目联审

为顺利推进保障性租赁住房项目开展实施，成立由市住房和城乡建设局、海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区管理局、市自然资源与规划局、市发展和改革委员会、市财政局、市税务局、市统计局、市审计局、市委人才局、市就业局、各镇政府、国家

金融监督管理总局琼海监管支局、市供电局、市自来水公司、昆仑港华燃气琼海公司等相关部门组成的保障性租赁住房项目联审机制，构建保障性租赁住房项目审批手续绿色通道。具体实施过程中，根据项目筹集方式，由市住房和城乡建设局牵头组织相关部门对项目进行联合审查，审查通过的，各相关部门根据工作职责落实好相关政策支持工作。

五、实施程序

（一）申请受理

我市辖区内新建、改建以及存量房屋改造或改建的保障性租赁住房项目，由项目负责人作为申请人向市住房和城乡建设局或博鳌乐城国际医疗旅游先行区管理局提交书面申请，并根据要求提交相关材料。市住房和城乡建设局或博鳌乐城国际医疗旅游先行区管理局同意受理项目申请，对材料的完整性和真实性进行初审后，组织发展和改革委员会、自然资源和规划、生态环境、行政审批等部门，以及水、电、燃气等市政公用服务企业对项目进行联合审查。

符合条件的项目提交市政府审查同意后，在市政府机构公共网站公示，经公示7日无异议或者异议不成立的，由市住房和城乡建设局或博鳌乐城国际医疗旅游先行区管理局核发保障性租赁住房项目认定书并向社会公告。不符合认定条件的，向申请人说明理由。符合条件的项目需向市住房和城乡建设局提出申请统一纳入海南省住房保障信息管理服务平台。

(二) 项目实施

项目申请人取得保障性租赁住房项目认定书后，应当在6个月内按照规定办理相关报建手续。相关部门依据项目认定书，办理项目立项、规划、施工、消防等相关手续。

(三) 运营管理

保障性租赁住房坚持“谁投资、谁所有、谁受益”的原则，其中政府投资的保障性租赁住房租金实行收支两条线，由市住房和城乡建设局或博鳌乐城国际医疗旅游先行区管理局统一管理，鼓励产权单位选聘经验丰富、运营能力强的第三方专业机构负责运营管理。新建的保障性租赁住房项目原则上不予以退出，如申请退出保障性租赁住房管理，须报市政府同意后，按照土地合同中的相关约定执行，并退还相应享受的保障性租赁住房优惠。

改造、改建的保障性租赁住房项目持续运营期限不得超过经批准的土地剩余使用年限，但也不得低于5年；享受中央、省专项奖补资金的保障性租赁住房项目，持续运营期限不得低于8年。运营期满后，如需继续作为保障性租赁住房，产权人应于期满前6个月向市政府提出续期申请。续期时间不能超过土地剩余使用年限。未提出申请或未批准的，产权人应主动提出与整体运营承租人解除租赁合同，做好后续工作，并于期满后30个工作日内向市政府提出恢复原有用途的申请。

如运营期限未满时提出退出申请，经同意退出后，应当按照有关规定及时向相关部门进行报备，非居住存量房屋的使用及水、

电、气等纳入原用途管理，并取消租赁备案，不再享受保障性租赁住房的相关支持政策。

（四）权属管理

保障性租赁住房须整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押。不动产权证应附记保障性租赁住房项目。

六、保障对象

（一）申请对象。保障性租赁住房主要面向所在镇范围内无房或家庭人均住房建筑面积低于本市城镇人均住房建筑面积 50% 以下的新市民、青年人供应。对法律、法规和有关政策文件规定优先保障的对象、基本公共服务行业从业人员和引进人才，予以优先保障。引进人才在申请租住保障性租赁住房后仍可享受海南人才住房租赁补贴政策。

（二）申请条件。申请保障性租赁住房的申请人应当同时具备如下条件：

1. 已与本市就业单位签订超过 12 个月的劳动合同或已连续缴纳 6 个月以上（含 6 个月）社保或个税。因项目合作、医疗研究及教学等与乐城先行区内机关法人或企事业单位形成合作关系派驻的工作人员和学生，申请园区保障性租赁住房，由相应机关法人或企事业单位出具人员情况说明即可。

2. 申请人及家庭成员在所在镇无自有住房或者家庭人均住房建筑面积低于本市城镇人均住房建筑面积 50%。本方案所称家庭成员包括申请人、配偶和未成年子女。

3. 申请时未享受本市其他保障性住房政策。申请人或其配偶在本市已享受公共租赁住房保障政策的，可以申请保障性租赁住房，但在签订保障性租赁住房租赁合同前应当停止享受公共租赁住房补贴或者退出配租公共租赁住房。

（三）申请材料。申请保障性租赁住房应当向市住房和城乡建设局或博鳌乐城国际医疗旅游先行区管理局提交以下申请材料：

1. 申请人家庭成员的身份证件、户口簿、婚姻状况相关资料（已婚提供结婚证，离异提供离婚证或法院民事调解书或判决书，单身提供未婚承诺书）；
2. 劳动合同、企事业单位聘用协议、社会保险缴纳凭证、营业执照等资料（选其一提供即可）；
3. 其他需要提供的材料。

（四）审核程序。申请人向市住房和城乡建设局或博鳌乐城国际医疗旅游先行区管理局提出申请并按要求提交申请资料，受理单位在5个工作日内对申请资料进行审核，审核通过的人员名单将公示7日，公示期无异议的，由保障性租赁住房运营机构组织配租。

企事业单位可根据职工情况，向市住房和城乡建设局或博鳌乐城国际医疗旅游先行区管理局集中申请相应量的保障性租赁住房，并承诺该住房仅配租给符合申请条件的职工入住，不得挪作他用。

（五）退出程序。承租人有下列情形之一的，由运营管理机构依照合同约定终止租赁合同，收回已承租的房屋，并报市住房保障实施机构、园区管理机构，三年内不得申请保障性租赁住房配租：

1. 以提供虚假证明等欺骗方式取得保障性租赁住房的；
2. 承租后不再符合本实施意见申请条件的；
3. 改变所承租保障性租赁住房用途的；
4. 擅自破坏房屋结构装修所承租保障性租赁住房，经通知拒不恢复原状的；
5. 在保障性租赁住房内从事违法活动的；
6. 恶意拖欠租金超过 3 个月以上，经催告仍拒绝支付的；
7. 其他按规定应当退出保障性租赁住房的情形。

七、租金标准

保障性租赁住房租金实行政府指导价，面向社会供应的保障性租赁住房，租金应当不超过在同地段同品质市场租赁住房租金的 90%；面向产业园区、企事业单位职工定向供应的保障性租赁住房，租金可进一步降低。同时产业园区内的保障性租赁住房项目租金标准仅参考产业园区内的同地段同品质市场租赁住房。

建立市场租金定期评估发布制度，由市住房和城乡建设部门委托第三方评估嘉积城区及产业园区普通商品房市场租赁住房租金标准，并报市物价部门备案，并于每年 12 月底前在市政府门户网站上发布。对保障性租赁住房租金的初次定价和后续调价加强

统筹指导，租金涨幅每年不超过 5%，稳定保障性租赁住房租金水平。

八、支持政策

（一）加强土地政策支持

1. 集体组织利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的，集体经济组织可通过自建、入股、联营等方式建设运营保障性租赁住房，并将建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权办理抵押贷款，专款用于建设保障性租赁住房。

2. 企事业单位利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房的，在符合规划、权属不变等情况下，可通过变更土地用途、不补缴土地价款的方式建设保障性租赁住房。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。

3. 支持产业园区内的配套用地在确保安全、满足职工需求，且符合产业发展政策的前提下，可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。

4. 对非居住存量房屋，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，允许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，不补缴土地价款。

5. 按照规划引领、职住平衡原则，合理安排保障性租赁住房用地。在编制年度住宅用地供应计划时，单列保障性租赁住房用

地计划，实施优先保障，落实应保尽保。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，允许出让价款分期收取。

（二）构建快速审批绿色通道

项目建设主体凭保障性租赁住房项目认定书，申请办理保障性租赁住房项目立项、用地、规划、施工、消防等相关手续时，相关审批部门优化审批流程，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率。不涉及土地权属变化的项目，可利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。

（三）加大资金补助支持力度

对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取中央补助资金、省级财政的各项补助资金。利用非居住存量房屋改建和非居住存量土地建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书的，按照国家规定享受增值税、房产税等税收优惠政策，用电、用水、用气价格按照居民标准执行。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

（四）加强项目融资支持

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；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认

定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

九、监督管理

1. 严格项目准入管理。开发建设单位或运营单位申报的租赁住房项目，必须取得保障性租赁住房项目认定书。取得保障性租赁住房项目认定书的项目纳入保障性租赁住房规范管理，不符合规定的不得享受保障性租赁住房专门支持政策。

2. 加强项目建设管理。将保障性租赁住房纳入工程建设质量安全监管，并作为监督检查的重点。利用闲置住房改造、非居住存量房屋改建的，应当对房屋进行安全质量评估和消防安全评估，确保满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。保障性租赁住房应合理配套商业设施，满足日常生活所需。

3. 规范项目租住管理。根据不同的筹集建设方式，组织建立保障对象进退监管机制，规范保障对象租住行为。对市场运营主体实施负面清单管理，保障性租赁住房不得上市销售或搞“以租代售”等变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。保障性租赁住房合同期限一般在1年以上（产业园区保障性租赁住房合同期限一般在3个月及以上），不超过3年，到期仍符合条件可以继续签订。推动保障性租赁住房租赁信息服务、租赁交易管理、租赁信用管理、租赁价格管理等更加规范、公开、透明，稳定租赁关系，稳定租金水平，将保障性租赁住房打造成长租房市场的主要供给来源之一。鼓励专业化规模化住房租赁企

业与用人、用工企事业单位建立长期稳定的住房租赁合作关系，通过批量供给保障性租赁住房房源方式解决用人、用工单位符合条件的职工住房困难问题。

4. 明确项目退出管理。对于企业利用闲置房屋改造、改建的保障性租赁住房项目，约定作为保障性租赁住房项目的时间一般不少于5年，合同期限纳入保障性租赁住房项目认定书备注事项，合同期限满后自然退出。对于利用新供应土地建设的保障性租赁住房项目，按照土地出让合同中的相关约定执行。利用企事业单位自有闲置土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，收回国有建设用地使用权时仍按原土地用途和取得方式进行评估补偿。

十、保障措施

（一）落实主体责任。由市住房和城乡建设局牵头，联合相关部门完善政策制度，抓紧出台加快发展保障性租赁住房的土地、财税、审批等优惠政策，明确保障性租赁住房项目建设筹集的准入条件、操作流程及工作要求等。建立健全工作机制，建立保障性租赁住房项目部门联审机制，明确保障性租赁住房项目认定程序、办法和牵头部门，构建保障性租赁住房项目审批手续绿色通道；建立住建部门与税务部门以及供水、供电、供气等企业单位的联动机制，推动住房租赁税收和民用水电气价格等优惠政策落实；建立住建部门与金融监管部门、金融机构的协调机制，加大对保障性租赁住房建设运营的金融支持力度。

（二）加强组织协作。各有关部门和单位按照分工，各司其职，加强协作，形成合力，推动保障性租赁住房各项政策落实到位。**市住房和城乡建设局**负责会同有关部门制定保障性租赁住房发展政策，编制全市保障性租赁住房发展规划和年度计划，做好监督实施工作；**市发展和改革委员会**负责指导相关项目申报保障性租赁住房中央预算内投资补助，监督落实水、电、气按居民价格标准执行；**市财政局**负责申请城镇保障性安居工程中央、省级补助资金，加强资金使用监管；**市自然资源和规划局**负责做好保障性租赁住房用地保障，监督落实土地、规划等支持政策；**市税务局**负责落实保障性租赁住房税收优惠政策；**国家金融监督管理总局琼海监管支局**负责指导金融机构落实保障性租赁住房相关金融支持政策；**市委人才局、市审计局、市统计局、市就业局**等其他相关部门按照各自职能做好相关工作。

（三）加大宣传力度

充分利用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网、官网官微等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传保障性租赁住房政策，让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。开通线上线下沟通渠道，及时回应社会公众关心的热点问题，同时加强舆情监测，防止散布谣言、恶意炒作等违法违规行为，营造良好的社会舆论氛围。

（四）加强监督检查

项目联审部门根据工作职责对保障性租赁住房项目实施事

前、事中、事后联合监管，规范市场秩序，严禁以保障性租赁住房名义进行违规经营或骗取优惠政策，严禁通过保障性租赁住房的方式实施变相销售。对违法改建、擅自改变用途等违法违规行为，进行严肃查处追责。

本实施意见由市住房和城乡建设局负责解释，其他未尽事宜参照省保障性租赁住房相关规定执行。

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，驻市部队，市法院，市检察院，各人民团体，中央、省驻市各单位。

琼海市人民政府办公室

2024年11月21日印发
