附件一

恩平市保障性租赁住房筹集建设管理办法

（送审稿）

第一章 总 则

第一条 为加快保障性租赁住房建设，有效缓解新市民、青年人等群体的住房困难，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）《广东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》（粤府办〔2021〕39号）《江门市人民政府办公室关于印发江门市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（江府办函〔2021〕162号）《江门市保障性租赁住房管理办法（试行）》（江建〔2022〕139号）等文件精神，结合恩平市实际，制定本办法。

第二条 恩平市范围内保障性租赁住房的筹集建设管理，适用本办法。

第三条 本办法所称保障性租赁住房，是指政府给予政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资建设运营，面向符合条件的城区无房的新市民、青年人等群体出租的小户型、低租金保障性住房。

保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主, 新建和非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，单套建筑面积以30—50平方米的小户型为主。

第四条 市住房和城乡建设局是保障性租赁住房建设管理工作的主管部门，负责研究制定政策措施、发展规划和年度计划，负责项目计划管理等工作。

市发展改革局负责保障性租赁住房立项审批等工作。

市财政局负责根据江门市财政局的指导，做好本地区政府直接投资保障性租赁住房建设资金筹集、资金保障等工作。

市自然资源局负责保障性租赁住房土地供应、项目规划审批、不动产登记等工作。

第五条 市人民政府对辖区保障性租赁住房建设管理工作负主体责任，负责摸底保障性租赁住房需求、建立储备项目库，组织项目认定、建设管理、补助资金申请及拨付等。具体工作由市住房和城乡建设主管部门负责实施。

第二章 规划与建设

第六条 保障性租赁住房选址应符合国土空间总体规划。鼓励通过清理废弃危房、荒废闲置土地等方式整合现有土地资源用于保障性租赁住房建设。

第七条 保障性租赁住房筹建应优先选择在中心城区、产业园区及周边、城市建设重点片区、市内交通和公共服务配套相对完善、租赁需求相对集中的区域，力求区域“ 职住平衡”。

第八条 保障性租赁住房筹建以非居住存量房屋改建、闲置存量住房改造和非居住存量土地新建为主，以新供应国有建设用地集中建设为补充。

（一）非居住存量房屋改建。包括闲置或低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等房屋的改建。

（二）闲置存量住房改造。包括闲置棚改安置房、公租房、经适房等政府闲置住房的改造。

（三）非居住存量土地新建。包括利用企事业单位依法取得 使用权的土地新建 ，利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的 集体经营性建设用地新建，按规定利用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提高部分用地面积新建。鼓励将产业园区中各工业项目的配套用地面积或建筑面积集中，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

（四）国有建设用地新建。包括企事业单位依法取得使用权 的原有国有土地和新供应国有建设用地。其中新供应国有建设用地按实际需求优先保障，其配套设施应同步规划、同步设计、同步建设、同步交付使用。

第九条 保障性租赁住房建设应遵照国家、省、市相关标准规定执行。须符合建筑安全、消防安全、环境卫生等技术标准，应完成室内装饰装修，满足基本居住使用要求。

第十条 新建保障性租赁住房项目可根据实际需求，合理配置居住公共服务设施，独立的新建、改建和改造项目可按不超过地上总建筑规模15%的比例配套商业、生活、文体等配套设施。新建保障性租赁住房项目应积极推广装配式建筑。

第十一条 保障性租赁住房的建设主体需申请办理保障性租赁住房项目认定书。

非居住存量房屋改建、闲置存量住房改造保障性租赁住房的建设主体应为房屋产权人或受其委托的实施单位，且同一改建、改造项目应为同一建设主体。

非居住存量土地、国有建设用地新建保障性租赁住房的建设主体应为土地使用权人或与其合作建设运营保障性租赁住房的房地产开发企业、住房租赁企业等其他市场主体。

第十二条 非居住存量房屋改建、闲置存量住房改造保障性租赁住房申请认定应同时满足以下条件：

（一）改建或改造前应依法取得不动产权证，且不存在产权争议。

（二）拟用作保障性租赁住房的运营期不少于8年，且运营期不超过经批准的土地使用年限和房屋设计使用年限。

闲置存量住房改造的，不得改变原建筑主体或承重结构，改造规模不少于30套（间）。

非居住存量房屋改建的，不得利用三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住房城乡建设筑改建，改建规模不少于30套（间）且项目改造总建筑面积不少于1000平方米。

第十三条 非居住存量土地新建保障性租赁住房申请认定的条件如下：

（一）企事业单位利用自有闲置土地建设保障性租赁住房的，应经集体讨论决策同意。

（二）集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的，应经村民代表大会表决或民主程序决策同意。

（三）产业园区配套用地新建保障性租赁住房的，以宿舍型为主，不得建设成套商品住宅。

（四）建成后的保障性租赁住房应为整栋、整单元或整层，建设规模原则上不少于30套（间）。

第十四条 国有建设用地新建保障性租赁住房申请认定的条件如下：

（一）企事业单位利用自有闲置土地建设保障性租赁住房的，除符合规划、权属不变、满足安全要求外，应经集体讨论决策同意。

（二）新建普通商品住房项目配建保障性租赁住房的，需符合市人民政府确定具体配建比例、移交方式和管理方式等。

（三）新增国有建设用地建设保障性租赁住房的，在办理土地使用权证时已明确为保障性租赁住房用地。

第十五条 保障性租赁住房项目须通过省（市）保障性租赁住房系统办理申请、配租、退出和年审等相关业务。政府和市场运营单位须将租赁房源地址、面积、房型等信息如实录入，并在此系统发布。

第十六条 保障性租赁住房建设由市住房和城乡建设局统一实施计划管理。

通过计划性审查的非居住存量房屋改建、闲置存量住房改造和非居住存量土地新建保障性租赁住房，由江门市住房和城乡建设局纳入建设计划；其他新建保障性租赁住房取得立项批复后，恩平市住房和城乡建设主管部门向江门市住房和城乡建设局申报纳入建设计划。

第十七条 市人民政府在辖区范围内根据上级下达的目标任务，征集、筹划保障性租赁住房项目；并结合本市的经济发展、房价水平和保障性租赁住房的供求情况，组织编制保障性租赁住房保障规划和年度计划。

市住房和城乡建设局组织市人民政府办公室、市发展改革局、自然资源局、财政局等部门研究建立恩平市保障性租赁住房项目库，并根据项目实施条件确定年度实施计划，并向社会公布。

第十八条 市住房和城乡建设局定期编制保障性租赁住房建设计划项目清单并抄送相关部门。列入清单的项目可按照《江门市人民政府办公室关于印发江门市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（江府办函〔2021〕162号）的规定，享受国家、省、市相应土地、金融、财税、水电气等支持政策。

第十九条 本办法自发布之日起执行。施行过程中上级国家机关有新规定的，从其规定。