苏州市保障性租赁住房建设实施办法

（征求意见稿）

一、总则

第一条 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）、《市政府办公室关于印发苏州市政策性租赁住房试点工作方案的通知》（苏府办〔2020〕188号）等文件精神，为贯彻落实国家关于房子是用来住的，不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，有效增加保障性租赁住房供给，结合我市实际，制定本实施办法。

第二条 保障性租赁住房主要解决在我市稳定就业的新市民、青年人等群体的住房困难问题。是由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，以小户型为主的低租金租赁住房。

二、组织架构

第三条 成立苏州市保障性租赁住房建设工作领导小组，统筹协调保障性租赁住房项目（以下称项目）建设、筹集、监管等各项工作。领导小组成员单位详见附件1。

领导小组办公室设在市住建局，由市住建局局长任办公室主任，市发改委、财政局、资规局、住建局、行政审批局分管副局长为副主任，其职责如下：

1.统筹全市年度保障性租赁住房筹建计划；

2.对各市（区）筹建保障性租赁住房工作进行督导、考核；

3.对各市（区）保障性租赁住房租金价格设定进行指导；

4.召集会议或组织专家论证。

第四条 市领导小组办公室各成员单位职责：市住建局为总牵头单位，负责定期召集成员单位召开会议，协调推进项目建设；市发改委负责中央预算内投资补助资金的申报；市财政局负责中央预算内资金的监管；市资规局负责保障性租赁住房土地供应和土地用途变更规划调整；市行政审批局负责牵头完成项目审批流程。

第五条 各市（区）参照市级设立保障性租赁住房建设工作领导小组和办公室，负责对辖区内项目认定材料进行初审；协调处理项目审批环节的不同意见；组织项目联合验收；对辖区内项目的建设、运营全过程监管；对辖区内项目的租赁价格进行审核。

三、项目范围

第六条 各市（区）应结合城市综合规划、产业发展布局、人口变化趋势、区域住房存量等情况，制定年度保障性租赁住房建设计划（包括筹建数量、规划方案等），于每年x月x日前报市领导小组办公室，经市领导小组办公室审核同意后向社会公布。

第七条 保障性租赁住房主要利用企事业单位依法取得的土地、集体经营性建设用地、产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施用地和相关房屋、闲置和低效利用的既有建筑建设筹集，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配置服务配套设施。

第八条 保障性租赁住房原则上每套（间）建筑面积不超过70m2，租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金，并接受政府监管。单个项目租赁住房数量原则上不少于50套（间）。

第九条 商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住既有建筑改建为保障性租赁住房的，商业、办公类房屋以地块、楼栋或相对独立部分为基本改建单位，厂房、仓储类以地块、楼栋为基本改建单位，旅馆、科研教育类以地块为基本改建单位。

第十条 既有建筑改建不得突破既有建筑原外轮廓线，不得改变相邻关系，有条件的可明确一定比例用于物业服务用房和公共配套设施。改建后若实施征收拆除、协议搬迁的，按改建前的房屋用途和建筑面积予以补偿。

第十一条 以下情形不得改建为保障性租赁住房：

1.违法违章类既有建筑；

2.改建后无法满足结构、消防安全和环保要求的既有建筑；

3.土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的，或土地、环境和建筑有污染不满足居住条件的既有建筑；

4.列入征收计划的既有建筑；

5.其它法律法规禁止改建的情形。

第十二条 保障性租赁住房建成后不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售、以租代售，不得变相福利分房。在工业和生产性研发用地保障线范围内建设的保障性租赁住房仅支持宿舍型，不应改变改地块原主导使用功能。

四、项目认定

第十三条 申请纳入保障性租赁住房的项目通过项目认定机制，纳入保障性租赁住房项目管理，享受支持政策，项目类型及土地用途在认定书中予以明确。

第十四条 保障性租赁项目申请人（以下称申请人）为土地、房屋的不动产权利人，或受不动产权利人委托、今后将实际开展租赁运营的，具备企业法人主体资格，具备一定经营规模、较强管理能力和良好社会信誉，能依法履行租赁住房治安和人口管理责任的相关单位、机构。

第十五条 申请人向各市（区）领导小组办公室提出建设或认定保障性租赁住房申请，申请书模板见附件2，申请资料清单如下：

1.保障性租赁住房项目认定申请书；

2.不动产权利人身份证明，申请人为受托的相关机构的还需提供企业法人证明及法人代表身份证明；存在抵押登记等他项权利的，提供所有他项权利人身份证证明及其同意建设的书面意见；

3.申请项目权属证明材料；

4.改建项目应由原房屋主体设计单位或具有相应等级资质的设计单位，对改建项目涉及的结构、消防安全等出具的可行性评估报告；厂房、仓储类项目需提供原用途的说明材料，涉及污染物的生产使用及存储的需提供相关情况说明；

5.新建或改建方案，主要内容包括项目现状、建筑设计方案（户型设计、房源数量等）、项目运营方案（投入成本、回收周期等）、租赁管理方案（经营模式、租赁对象、租金水平、租期设定等）；

6.利用非居住存量土地新建、非居住既有建筑改建的项目，应提供已征求相关利害人意见，完成不少于10日的社会公示的证明材料；

7.其它需要提交的用地、规划、建设等材料。

第十六条 各市（区）领导小组办公室对申请项目进行资料审核。审核合格的，报市领导小组办公室备案；审核未达成一致意见的，报各市（区）领导小组研究。

第十七条 申请人至各市（区）住建部门领取项目认定书，凭项目认定书到相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，并作为执行税费等相关支持政策的依据。各市（区）领导小组办公室应及时将本辖区的项目清单传递给同级税务部门。

五、土地规划

第十八条 各市（区）结合实际情况统筹考虑，在租赁用地供地指标中明确一定比例专项用于建设保障性租赁住房，于每年x月x日前报市领导小组办公室，经审核同意后向社会公布。

第十九条 项目选址应统筹考虑企业集中、交通便利、配套完善等因素，避免闲置空置和资源浪费。鼓励利用轨道交通TOD、公交场站等地块建设保障性租赁住房。

第二十条 在符合规划、权属不变、满足安全和消防要求、尊重群众意愿的前提下，企事业单位依法取得使用权的土地可用作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。土地用途变更可凭项目认定书，按照自行改造程序办理。

第二十一条 用作建设保障性租赁住房的土地可采取出让或划拨的方式供应，采用出让供应的，土地定价上限为周边商品房地价均价的10%，允许出让价款分期收取。保障性租赁住房租赁价格及调整方式可作为出让或租赁土地的前置条件。

第二十二条 利用存量国有土地新建或既有建筑改建保障性租赁住房的，应取得权属证明，且不存在查封登记、异议登记等限制交易的情形。

第二十三条 支持各市（区）利用集体经营性土地建设保障性租赁住房；鼓励在保障房地块内配建保障性租赁住房。

第二十四条 允许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%，建筑面积占比由15%提高到30%。提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。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后，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

第二十五条 在符合规划原则、权属不变、满足安全和消防要求、尊重群众意愿的前提下，利用闲置或低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住既有建筑临时改变使用功能用于保障性租赁住房的，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。

六、工程审批

第二十六条 改建项目可凭项目认定书向资规部门申请改建项目工程规划意见函替代工程规划许可证。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。

第二十七条 涉及房屋消防改造、结构变动、结构改造或增加荷载的项目，消防设计、结构安全要求参照《既有建筑改造施工图设计审查要点》（苏住建抗〔2020〕295号）执行。

第二十八条 受理单位收到项目审批申请后，可通过“苏州市工程建设项目审批综合管理平台”发住建、资规、行政审批等相关部门同步审核，将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，同时项目可免于规划验线，免于踏勘。

第二十九条 新建宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》及相关标准，并设置机动车停车位，预留电动汽车、电动自行车充电设施空间；改建宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准，按《旅馆建筑设计规范》及相关标准改建的，采光、通风应满足《宿舍建筑设计规范》的相关要求。

新建或改建住宅型保障性租赁住房应执行《住宅建筑规范》及相关标准。

七、工程验收

第三十条 项目具备竣工验收条件后，向各市（区）领导小组办公室提出联合验收申请，由住建部门组织相关单位实施联合验收。

第三十一条 通过验收的项目，由各市（区）领导小组办公室录入保障性租赁住房名录库，并纳入“苏州市保障性租赁住房管理服务平台”监管。项目后续管理按照现行既有房屋管理规定执行，产权人、运营主体、使用人齐抓共管，落实各方主体责任。

八、税费支持

第三十二条 税收支持：

1.按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》规定执行。

2. 项目通过验收并录入保障性租房名录库后申请相关税收优惠。

第三十三条 费用支持：

1.项目按规定享受中央专项奖补资金。

2.新出让土地的地质勘查报告可向财政申请由政府通过购买服务的方式完成。

3.供排水的外线接入可向供排水行业主管部门申请免费实施。

4.免除城市基础设施配套费。

5.人防易地建设费可向人防部门申请免除。

6.利用非居住存量土地和非居住既有建筑建设保障性租赁住房，取得项目认定书后，用水、用电、用气价格参照居民标准执行。

7.租住保障性租赁住房提取公积金按照我市缴存职工租赁住房提取公积金有关规定执行。

九、项目监管

第三十四条 在苏州大市范围内有住房困难的新市民、青年人可承租保障性租赁住房，一次性收取租金数额原则上不得超过3个月租金，收取押金数额不得超过1个月租金。

第三十五条 项目应按相关要求长期提供保障性租赁住房，不得随意停止经营，但运营期限不得超过经批准的土地使用年限。

第三十六条 项目通过验收后应确定项目运营主体，并向各市（区）领导小组办公室备案。

第三十七条 项目运营前，运营主体应向各市（区）领导小组办公室办理房源备案及租赁价格审核，各市（区）领导小组办公室应将项目房源情况及租赁价格报市领导小组办公室备案。项目运营后，运营主体应在租赁合同订立后3个工作日内向“苏州市住房租赁信息服务与监管平台”备案，同时，向公安部门申报租住人员信息。

第三十八条 运营主体不得在完成备案前擅自运营，不得以欺瞒等不正当手段，诱导租房者签订违背真实意愿的分期支付协议，不得擅自扣押、占用租房者支付的押金，不得将项目用于非保障性租赁住房用途等。

第三十九条 项目土地使用年限期满的，应按土地出让合同（或划拨决定书）相关约定执行，没有约定的，按相关法律法规规定执行。

第四十条 保障性租赁住房安全管理参照《苏州市出租房屋居住安全管理条例》执行。

第四十一条 各市（区）应加强监管，发现有申请人提供虚假资料，将建成项目分割销售转让、抵押，租金价格超过备案租金水平或其它违规行为情况的，责令限期整改，拒不整改或不及时整改的，各市（区）领导小组办公室应组织相关部门实施行政处罚，并将违规行为记入违规企业相关信用记录。有违法行为的，移送司法机关处理。

十、附则

第四十二条 本实施办法自2021年X月X日起实施。

第四十三条 本实施办法印发前已申报的保障性租赁住房项目，应办理相关认定手续后录入保障性租赁住房名录库。

第四十四条 各市（区）可根据本实施办法，制定适应本辖区实际情况的细则，也可参照执行。

附件1：

苏州市保障性租赁住房推进工作领导小组成员单位名单

领导小组由分管副市长任组长，市政府副秘书长及市发改委、财政局、资规局、住建局、行政审批局局长任副组长，成员单位包括市发改委、财政局、人社局、资规局、生态环境局、住建局、应急管理局、国资委、行政审批局，市税务局，市公积金管理中心，市自来水公司、供电公司、燃气集团。

附件2：

苏州市保障性租赁住房项目认定申请书

市（区）住建局（委）/苏州工业园区规建委：

我公司拟在 市（区）投资建设 项目，具体情况如下：

一、项目名称、地理位置等。

二、项目产权或适用权来源，现用途、体量等。

三、项目建设内容、规模，建设完成后的总面积及房源数量情况等。

四、计划总投资及资金筹措方式等。

五、相关书面承诺，包括对提供材料的真实性，按规定履行相关建设程序，建成后只用于租赁用途，不以租代售，不骗取财政补助资金等。

六、其它需要补充的说明。

特此申请。

附件：1.权利人或委托代理人的身份材料

2.项目权属证明材料

3.项目可行性评估报告（既有建筑改建项目提供）

4.项目新建或改建方案

5. 其它需要提交的用地、规划、建设等材料

公司（盖章）

年 月 日

附件3：

苏州市保障性租赁住房项目认定书

项目编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | |
| 项目地址 |  | | |
| 产权人 |  | | |
| 申请人 |  | | |
| 建设方式 | □新建 □配建 □改建 □纳入 | | |
| 类型 | □住宅型 □宿舍型 | | |
| 土地用途 | □住宅 □商服 □工业 | | |
| 权证情况（证号、面积等） |  | | |
| 提供房源情况 | 成套住房 | | 不成套住房 |
| 套 | 间 | 间 |
|  |  |  |
| 市（区）级领导小组办公室意见 |  | | |