

佛山市人民政府办公室文件

佛府办〔2022〕13号

佛山市人民政府办公室关于印发 佛山市保障性租赁住房管理办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、直属各机构：

《佛山市保障性租赁住房管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向市住房城乡建设局反映。

佛山市人民政府办公室

2022年9月19日

佛山市保障性租赁住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《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）等文件精神，加快发展保障性租赁住房，进一步完善住房保障体系，结合我市实际，制定本办法。

第二条 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、筹集供应和监督管理。

保障性租赁住房是指由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，多主体投资、多渠道供给，以单套建筑面积不超过70平方米的小户型为主、租金低于同地段同品质市场租赁住房租金的保障性住房，主要缓解符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。

第三条 市人民政府对全市发展保障性租赁住房负主体责任，发挥佛山市住房保障工作联席会议作用，统筹全市发展保障性租赁住房工作。各区人民政府对本区发展保障性租赁住房负主体责任，组织实施本区保障性租赁住房规划建设、筹集供应和监督管理，成立专责小组，健全完善统筹协调推进机制，建立由住房城乡建设部门牵头的部门联合会审机制，简化项目审批流程，加快推动项目落地实施，增加保障性租赁住房供给。

第四条 市住房城乡建设局负责指导、协调和督促全市发展保障性租赁住房工作，加强保障性租赁住房监督管理，完善我市住房租赁管理服务平台功能，拟定保障性租赁住房发展目标及年度筹集建设计划。

市自然资源局负责落实土地和规划支持政策，制定措施，简化调整使用功能改建保障性租赁住房项目的审批，会同有关部门制订保障性租赁住房土地供应计划，指导各区自然资源部门开展保障性租赁住房土地供应管理、落实土地和规划支持政策等工作。

市发展改革局、财政局、公安局、人力资源社会保障局、教育局、卫生健康局、生态环境局、国资委、税务局等部门以及佛山高新区管委会、佛山中德工业服务区（三龙湾）管委会根据各自职能做好发展保障性租赁住房有关工作。

第五条 市住房城乡建设局会同有关部门参照省发展保障性租赁住房情况监测评价的要求对各区发展保障性租赁住房工作实施监测评价，将各区年度目标任务完成情况纳入绩效考核；对工作推进不力的区，提请市人民政府对有关责任人进行约谈、问责。

第二章 房源筹集

第六条 保障性租赁住房的房源筹集渠道分为新建、改建、存量纳管等 3 种方式。

（一）新建房源主要利用集体经营性建设用地、企事业单位

自有闲置用地、产业园区配套用地建设，适当利用新供应国有建设用地建设、利用城市更新项目配建。

(二)改建房源主要利用闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储等非居住存量房屋改建。

(三)存量纳管房源是指合法建造、可盘活纳入保障性租赁住房使用、管理的存量居住性用房，包括既有闲置住房、人才公寓、长租公寓、服务型公寓等。可按规定将闲置的棚改安置房、公租房、经适房等政府住房用作保障性租赁住房。

第七条 现有各类政策支持租赁住房，包括住房租赁试点、集体建设用地建设租赁住房试点建设的租赁住房以及企业自持用于租赁的商品住房等，符合本办法规定的，均纳入保障性租赁住房规范管理。

第八条 保障性租赁住房应重点布局在产业园区及周边、轨道交通站点附近、中心城区、城市建设重点片区等区域，交通设施和公共配套较为完善，有利于促进职住平衡。城市更新应与发展保障性租赁住房相结合，有效提升租住品质。

第九条 在尊重农民集体意愿的基础上，经城市人民政府同意，可探索利用集体经营性建设用地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。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

对企事业单位依法取得使用权的土地，经城市人民政府同

意，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，允许用于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。

对产业园区配套用地，经城市人民政府同意，在确保安全的前提下，可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%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；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起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，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，其中，厂房、仓储类非居住存量房屋主要改建为宿舍型保障性租赁住房；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。

市、区在编制年度住宅用地供应计划时，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，单列租赁住房(含保障性租赁住房)用地计划。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。新建普通商品住房项目，可配建一定比例的保障性租赁住

房。

第十条 引导和支持各类市场主体参与保障性租赁住房建设运营，多渠道增加保障性租赁住房供给。对开展保障性租赁住房业务的国有租赁企业，可适当放宽经营业绩考核要求。对国有企业出租自有物业开展保障性租赁住房业务的，租期可放宽到10年，资产出租底价可在市场估价或询价、或者委托专业机构评估的基础上，结合市场供需及资产实际情况等因素综合确定。

第三章 项目认定

第十一条 申请认定保障性租赁住房的主体为房屋所有权人或土地使用权人（以下统称产权人）。产权人可以委托代理人办理申请手续。

第十二条 保障性租赁住房项目应同时满足下列条件：

（一）项目产权清晰、无争议，不存在查封、异议、冻结，且未纳入政府土地征收或储备计划，可以为符合条件的房屋，也可以为依法取得使用权的土地。

（二）首次认定时土地剩余使用年限不少于6年。

（三）涉及共有或存在抵押等其他权利限制的，有关权利人书面同意房屋用作保障性租赁住房。

（四）新建、改建的保障性租赁住房以单套建筑面积不超过70平方米的小户型为主，其项目规模不少于30套（间）或建筑面积不低于1500平方米。存量纳管项目可适当放宽面积和规模要求。

（五）每年新建、改建保障性租赁住房项目规模总量需综合考虑年度任务目标计划，项目建设和项目分布需考虑区域需求、交通以及相关配套设施等因素，满足基本居住条件，项目成熟可行，并具备良好的社会效益。

（六）项目应当符合设计、消防、安全等现行有关规定和标准。

第十三条 项目认定一般按下列流程进行：

（一）提出申请。产权人或其委托的代理人向项目属地区住房城乡建设部门提出申请，并提交下列材料：

1. 保障性租赁住房项目认定申请表。

2. 项目权属材料：

（1）土地、房屋的不动产权证或土地使用权证、房屋所有权证；

（2）涉及共有的，需提交其他共有人的书面意见；

（3）存在抵押等权利限制的，需提交所有他项权利人同意房屋用作保障性租赁住房的书面意见；

（4）利用集体经营性建设用地新建保障性租赁住房的，需提交集体经营性建设用地出让（出租）合同。

3. 项目建设运营方案，应当包括项目现状及规模说明、设计方案、房源数量、运营租金、投资成本及回报估算、建设周期、可行性综合分析、风控措施、运营管理方案等内容。

4. 身份证件材料：

(1) 产权人的营业执照或居民身份证等身份证件;

(2) 产权人委托代理人提交申请的, 提供代理人的身份证件以及产权人的授权委托书。

5. 利用非居住存量房屋改建的, 按规定提交安全、环保有关材料。

6. 项目(原)用地规划、工程规划、施工许可等材料。

(二) 联合会审。区住房城乡建设部门收到申请材料后, 联合本级自然资源等有关部门进行审查, 联合审查一般不超过 10 个工作日。联合审查通过的, 须在区住房城乡建设部门网站进行公示, 公示期为 5 日。公示期满无异议或异议不成立的, 区住房城乡建设部门报区人民政府审批, 审批通过后报市住房城乡建设局备案。

(三) 出具项目认定书。经区人民政府审批通过后, 区住房城乡建设部门出具保障性租赁住房项目认定书(以下简称项目认定书), 及时抄送本级自然资源、税务、城管执法以及供水、供电、燃气等有关单位。

从项目申请到完成认定原则上不超过 30 个工作日。

第十四条 设置简易认定程序, 从项目申请到完成认定原则上不超过 10 个工作日。

(一) 土地出让合同、土地划拨决定书或工程规划许可证、施工许可证等合法证件及其附属材料已明确建设内容、房屋居住用途及规模, 且符合下列情形之一的新建项目或存量纳管项目,

均可适用简易认定程序：

1. 城市更新项目配建保障性租赁住房或租赁住房。
2. 合法建造的人才公寓、长租公寓、服务型公寓等居住性用房。
3. 在国有居住用地上合法建造并用于出租的住房。
4. 企业自持商品住房、自持租赁住房或保障性租赁住房。
5. 住房租赁试点、集体建设用地建设租赁住房试点等各类政策支持建设的租赁住房。

（二）简易认定程序按下列流程进行：

1. 提出申请。产权人或其委托的代理人应向项目属地区住房城乡建设部门提出申请，参照一般认定程序提交保障性租赁住房项目认定申请表、项目权属材料（包括不动产抵押状态信息）、身份证件材料、运营管理方案；如有必要，还需提交项目（原）用地规划、工程规划、施工许可等材料。

2. 项目审查。区住房城乡建设部门审查材料并核实已建成的项目是否存在擅自改建、加建等违法违规行为；如有必要，可征求本级自然资源等部门的意见。审查通过的，须在区住房城乡建设部门网站进行公示，公示期为 3 日。

3. 出具项目认定书。公示期满无异议或异议不成立，项目材料齐全并通过审查的，区住房城乡建设部门出具项目认定书，及时抄送本级自然资源、税务、城管执法以及供水、供电、燃气等有关单位。

第十五条 保障性租赁住房项目认定期限自出具项目认定书之日起计算，不超过土地剩余使用年限。具体要求如下：

（一）项目认定期限一般为 6—15 年。

（二）享受财政资金支持的新建或改建项目，其认定期限不低于 8 年。

（三）利用国有居住用地配建、企事业单位自有闲置用地建设、产业园区配套用地面积占比上限提高的部分建设和集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的项目，其认定期限应与土地剩余使用期限保持一致，土地出让合同、土地划拨决定书另有要求的除外。

第四章 建设管理

第十六条 保障性租赁住房建设须符合设计、消防、安全等有关标准和规定，符合给排水、供电等有关要求，具备良好的通风、采光条件，有效提升居住品质。

集中式保障性租赁住房的项目应符合《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）的规定。同一楼栋内的保障性租赁住房原则上应相对集中配置。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，不得改建为集中式租赁住房。

鼓励有关部门、项目建设实施单位通过组织专题设计竞赛，收集优秀设计方案，将先进设计思想理念融入到保障性租赁住房建设当中；在保障性租赁住房建设过程中积极推广装配式建筑，

将建设要求列入土地出让合同或其附属文件。

第十七条 保障性租赁住房项目应当依法完成立项、用地、规划、施工、消防等手续。对不涉及土地权属变化、不涉及土地性质变更的项目，可用已有用地手续等材料，不再重新办理用地手续。

项目各方责任主体应当按照有关标准要求和规定及时实施保障性租赁住房建设，保证项目按计划推进。住房城乡建设部门应当加强项目建设过程的监督，将保障性租赁住房纳入工程建设质量安全监管，并作为监管检查的重点，督促建设各方责任主体落实质量安全责任，确保工程质量和施工安全。

第十八条 保障性租赁住房项目应当按有关规定进行工程竣工联合验收；未经验收或未通过联合验收的，不得投入使用。

第十九条 对新建或改建的项目，在工程竣工联合验收备案后、房源信息登记前，产权人应当向不动产登记部门申请办理不动产初始登记或变更登记，在不动产权证附记备注“已认定为保障性租赁住房，用于保障性租赁住房期间，不分割登记、分割抵押、分割销售”等字样以及认定期限。未在不动产权证附记备注的新建或改建项目，不作为保障性租赁住房经营，利用非居住房屋从事住房租赁业务的，由有关部门依法依规进行处理。

第五章 运营管理

第二十条 保障性租赁住房项目投入使用后，产权人自行选取运营主体负责保障性租赁住房的整体运营，提供优质的租赁管

理服务。运营主体应当具备持续运营保障性租赁住房的能力，应当在佛山市住房租赁管理服务平台登记运营主体信息。

第二十一条 对新建或改建项目，在竣工验收备案后，产权人或其选定的运营主体应当在佛山市住房租赁管理服务平台登记房源信息，纳入平台统一管理；对存量纳管项目，应当在项目认定后完成房源信息登记。未纳入平台统一管理的，不得作为保障性租赁住房经营。

第二十二条 保障性租赁住房租金由运营主体制定，不高于同地段同品质市场租赁住房租金，其中，享受财政资金支持投资补助、项目资本金注入的，保障性租赁住房租金自项目享受资金支持之日起3年内不高于同地段同品质市场租赁住房租金的85%；享受贷款贴息、运营补贴等年度财政资金支持的，年度租金不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%。保障性租赁住房租金年度上涨幅度不超过5%，其中，对享受年度财政资金支持的项目，享受财政资金支持停止后，其当年租金涨幅不超过享受财政资金支持前一年租金的5%。区住房城乡建设部门负责公布本区各地段各类租赁住房市场租金水平。市场租金水平应当考虑租赁住房品质等因素。

运营主体应当在经营场所公示各项收费标准，不得变相哄抬租金，不得变相开展金融业务。

第二十三条 保障性租赁住房的保障对象主要是在保障性租赁住房项目所在区无房或在本地工作生活，且未享受公共租赁

住房、共有产权住房等住房保障政策的新市民、青年人。

第二十四条 保障性租赁住房可向个人或家庭出租，也可作为员工宿舍向企业、学校、医院、政府部门等单位出租，入住人员应当符合保障对象资格。运营主体负责复核保障对象资格，与承租人签订租赁合同，并在佛山市住房租赁管理服务平台办理合同登记手续；保障性租赁住房作为员工宿舍出租的，运营主体应当每年在佛山市住房租赁管理服务平台更新保障对象名单至少1次。推广使用保障性租赁住房租赁合同示范文本。合同期限内，承租人不得转借、转租房屋或改变房屋用途。

第二十五条 运营主体应当建立完善各项突发事件应急预案及处置制度，落实消防安全责任制，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，定期开展消防安全检查，并接受相关部门的监督。

保障性租赁住房不得上市销售或变相销售（包括以租代售、售后返租等），严禁有关机构或个人提供保障性租赁住房转租、销售等经纪业务，如有违反，涉嫌骗取政策性优惠利益的，由有关部门依法处理。保障性租赁住房广告宣传应当真实、准确、可靠，不应含有夸大或误导公众的内容，不应含有上市销售及类似内容。

第二十六条 市住房城乡建设局要强化对各區工作监督指导。区住房城乡建设部门要加强保障性租赁住房运营动态监管，每年对本区保障性租赁住房检查至少两次，重点检查保障性租赁

住房的保障对象资格、租金水平、运营管理等情况，对已享受土地、财税支持政策的项目检查全覆盖，发现存在违法违规问题或没有按照规定建设运营的，应当依法依规进行处理。

第六章 认定管理

第二十七条 项目认定书证载事项发生变化的，按照下列流程办理项目认定书变更：

（一）提出申请。自证载事项变更之日起 10 个工作日内，产权人或其委托的代理人向区住房城乡建设部门申请变更项目认定书，对申请变更事项的合法性、真实性、准确性负责，并提交以下材料：

1. 保障性租赁住房项目认定变更申请书。
2. 身份证件材料。
3. 变更事项材料。

（二）核查变更事项。自收到变更申请之日起 5 个工作日内，区住房城乡建设部门对变更事项作核查；如有必要，可联合本级自然资源等部门进行核查。

（三）重新出具项目认定书。经核查，申请变更事项依据充分的，由区住房城乡建设部门出具变更后的项目认定书，原项目认定书自动失效，并在变更后的项目认定书中注明。

（四）公布变更情况。在重新出具项目认定书后，区住房城乡建设部门在网站公布项目认定书变更情况。

逾期提出申请或没有申请变更认定的，产权人或其委托的代

理人应当依法承担由此产生的责任或损失。

第二十八条 需在认定期限届满后延续认定保障性租赁住房的，应当于认定期限届满之日的6个月前办理延续认定，具体流程如下：

（一）提出申请。产权人或其委托的代理人向区住房城乡建设部门申请延续认定，申请延续认定的期限不超过土地的剩余使用年限，按照本办法第十三条、第十四条提交申请材料。

（二）重新审查。区住房城乡建设部门收到申请后，联合本级自然资源等有关部门，按照本办法第十三条、第十四条进行重新审查。

（三）出具项目延续认定书。审查通过的，由区住房城乡建设部门出具项目延续认定书，并抄送有关单位，报送市住房城乡建设局备案，原项目认定书自动失效。

（四）公示延续认定情况。在出具项目延续认定书后，区住房城乡建设部门注销原项目认定书并向社会公布。

第二十九条 对于新建、改建的项目，在办理不动产转让或抵押登记时，产权人、受让人（或抵押权人）应当向不动产登记部门提交受让人（或抵押权人）知悉且同意房屋继续用于保障性租赁住房的书面文件。对于存量纳管的项目，在认定期限内，需转让或抵押保障性租赁住房的，产权人应及时如实告知受让人（或抵押权人）房屋已用作保障性租赁住房。产权人未按要求办理不动产登记或未履行如实告知义务的，依法承担因此造成的赔

偿责任。

完成不动产登记后，不动产登记部门应当及时将更新的不动产登记信息向区住房城乡建设部门推送。房屋转让或抵押后，其保障性租赁住房属性不变，延续执行保障性租赁住房有关规定。

第七章 退出管理

第三十条 认定期限届满，项目认定书自动失效，项目不再用作保障性租赁住房，由区住房城乡建设部门注销项目认定书并向社会公布。认定期限届满后不再继续用作租赁住房的，运营主体应当提前3个月通知承租人，并妥善处理退租事宜。

第三十一条 因情势变更等原因导致项目重大经营困难，连续3年以上严重亏损的，或因征收拆迁、城市规划调整等原因确需退出的，可申请提前退出保障性租赁住房。退出流程如下：

（一）提出申请。产权人或其委托的代理人向区住房城乡建设部门申请提前退出，并提交下列材料：

1. 保障性租赁住房提前退出申请书。
2. 相关身份证件材料。
3. 提前退出方案，应当包含项目现状、租赁情况、承租人处置、项目后续用途等内容。
4. 运营主体的经营情况报告、台账等有关材料。

（二）联合审查。区住房城乡建设部门收到申请后，会同本级自然资源等有关部门进行联合审查。

（三）准许退出。审查认定符合提前退出条件的，须在区住

房城乡建设部门网站进行公示，公示期为 5 日。公示期满无异议或异议不成立的，由区住房城乡建设部门注销项目认定书并向社会公布。

（四）实施提前退出工作。产权人应当按照提前退出方案落实后续工作，妥善处理租赁关系。

利用国有居住用地配建、企事业单位自有闲置用地建设、产业园区配套用地面积占比上限提高的部分建设、集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的项目，以及享受财政资金支持的项目，除因征收拆迁、城市规划调整等原因确需退出外，不得提前退出。

第三十二条 保障性租赁住房项目未按规定建设、运营的，区住房城乡建设部门应当向产权人书面通知限期整改；项目没有在限期内完成整改，或限期整改后仍无法达到保障性租赁住房规定的，区住房城乡建设部门可撤销项目认定书并向社会公布。

第三十三条 产权人及运营主体负责自行处理与承租人之间的租赁关系，包括在退出保障性住房项目后清退承租人等事项，因没有履行清退义务或违反租赁合同而产生的纠纷、诉讼，由产权人、运营主体与承租人自行协商处理或依法律途径解决。

第三十四条 退出保障性租赁住房后，产权人及运营主体不再享受保障性租赁住房有关优惠政策，不得再以保障性租赁住房名义经营项目，由区住房城乡建设部门注销（撤销）项目认定书并向社会公布，及时抄送有关单位，报送市住房城乡建设局备案。

退出保障性租赁住房后，有关单位应当将项目房屋按照原用途进行管理；改建项目退出后应当恢复原用途使用，没有恢复改建前原用途的，由相关部门按职能依法处置。

第八章 其他支持政策

第三十五条 多渠道筹措资金支持发展保障性租赁住房。

（一）市、区积极争取中央、省级资金支持本地区发展保障性租赁住房。鼓励社会资本参与，充分发挥市场机制作用，引导更多市场主体参与发展保障性租赁住房。

（二）各区按规定统筹利用土地出让净收益、住房公积金增值收益等渠道的住房保障资金，根据本地财力情况制定具体措施，参照国家、省有关资金办法，对发展保障性租赁住房提供资金支持。

第三十六条 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，取得项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，具体按照有关文件执行。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

第三十七条 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，取得项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

第三十八条 鼓励运用多种金融手段，通过向保障性租赁住房项目提供低成本、长期性的稳定资金，支持发展保障性租赁住房工作。

第九章 附 则

第三十九条 在保障性租赁住房建设、运营期间，产权人或运营主体存在未在佛山市住房租赁管理服务平台登记信息、未按要求执行租金规定或者擅自改建、扩建、改变房屋用途、上市销售、变相销售等违法违规行为的，或以保障性租赁住房为名违规经营或骗取政策优惠的，有关部门应当采取限期整改、取消奖补等处理措施；情节严重的，予以撤销项目认定书；涉嫌违法的，由有关部门立案查处；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 本办法未作规定的，按照国家、省和市有关保障性租赁住房规定执行。《佛山市人民政府办公室关于推进商业、商务办公用房改建为租赁住房加快租购并举住房制度建设工作的通知（试行）》（佛府办〔2018〕21号）同时废止。

第四十一条 本办法自印发之日起实施，有效期5年，由市住房城乡建设局负责解释。

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，中直、省属驻佛山单位，驻佛山部队，市各人民团体，市各民主党派。