

滕州市人民政府办公室文件

滕政办发〔2023〕42号

滕州市人民政府办公室 关于印发《滕州市保障性租赁住房建设和管理 实施办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，滕州经济技术开发区管委会，市政府各部门，各企事业单位：

《滕州市保障性租赁住房建设和管理实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

滕州市人民政府办公室

2023年12月29日

滕州市保障性租赁住房建设和管理 实施办法

第一章 总 则

第一条 为推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善住房保障体系，规范保障性租赁住房的建设和管理，有效缓解新市民、青年人等群体住房困难，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）、《山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》（鲁政办发〔2021〕17号）、《枣庄市人民政府办公室关于稳步发展保障性租赁住房的实施意见》（枣政办发〔2022〕15号）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称保障性租赁住房，是指政府提供政策支持，多主体投资建设，面向符合条件的新市民、青年人等阶段性住房困难群体，限定租赁用途、面积和租金标准的保障性住房。

第三条 保障性租赁住房主要由政府给予土地、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”，利用集体经营性建设用

地、企事业单位自有土地、产业园区配套用地、新供应建设用
地和存量闲置房屋等方式发展保障性租赁住房。支持专业化规
模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房，有效促进
市场主体参与保障性租赁住房建设。

第四条 本市行政区域内的保障性租赁住房的规划、建
设、租赁、运营、监督和管理，适用本办法。

第五条 保障性租赁住房建设应当遵循“政府引导、市场
运作、因地制宜、科学规划、供需匹配、职住平衡”的原则。
符合条件的保障性租赁住房项目享受保障性住房建设相关配
套政策。

第六条 滕州市住房保障工作领导小组负责统筹推进发
展全市保障性租赁住房工作，对涉及全市保障性租赁住房的重
大事项进行决策、协调和监督。

市住房和城乡建设局是全市保障性租赁住房行政主管部门，负责督促、指导全市保障性租赁住房保障工作，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。市发改、财政、自然资源等部门，按照各自职能负责相关工作。

第二章 房源筹集

第七条 保障性租赁住房以小型、适用、满足基本居住需

求为原则。保障性租赁住房可以是住宅型租赁住房，也可以是宿舍型租赁住房。建设标准以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。本办法实施以前已建成的项目，纳入保障性租赁住房进行管理的，建筑面积可以适当放宽。

第八条 保障性租赁住房主要利用企事业单位自有存量土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，积极探索集体经营性建设用地建设。支持农村集体经济组织、企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等各类主体按规定建设保障性租赁住房。重点鼓励通过盘活存量资源方式筹集房源、将符合条件的租赁住房、公寓、单位宿舍、人才公寓及政府闲置住房、安置房、直管公房等纳入保障性租赁住房管理。

第九条 建设保障性租赁住房必须权属明晰、满足安全要求、尊重群众意愿。根据建设方式，可享受相应的土地支持政策：

（一）对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，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；用作保障性住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

（二）在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿，且有建设保障性租赁住房需求的前提下，可允许企事业

单位利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房，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；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。

（三）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，统筹园区内企业需求，统一规划建设宿舍型保障性租赁住房。

（四）在尊重农村居民意愿，保障农村居民集体权益且符合规划、依法登记、权属清晰的前提下，可探索利用城区、靠近产业园区或交通便利等区域的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以通过自建或联营、入股等方式，合作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。

（五）利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房的，在符合规划的前提下，可采取出让、租赁或划拨等方式供应保障性租赁住房用地，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 在编制年度住宅用地供应计划时，坚持规划引领、职住平衡原则，结合区域规划和房源实际供需状况，优先安排保障性租赁住房建设用地计划。相关部门要切实摸清存量土地、房屋资源等情况，按照标准制定年度保障性租赁住房发展计划。

第十一条 保障性租赁住房应符合集中式租赁住房建设适用标准，实行联合验收。非居住存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能进行鉴定，改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。

第十二条 保障性租赁住房应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。其中，新建保障性租赁住房小区应参照新建住宅小区配套相应的公共服务设施；改建、改造保障性租赁住房小区，在符合规划的前提下，可酌情配套相应的公共服务设施。

第三章 项目认定和退出

第十三条 保障性租赁住房项目按以下流程申请和认定：

（一）提出申请。建设单位（保障性租赁住房项目投资人、住房租赁企业或运营人）向市住房城乡建设部门提出认定申请。

（二）联合审查。市住房城乡建设部门受理后，召集发改、财政、自然资源等部门进行联合审查，重点审查建设方式、项目规模、设计户型、建设资金筹集、质量安全保证措施、运营管理模式、成本收益分析等内容。相关部门应按照各自职责，在项目联合审查认定过程中开展工作，提高项目审批效率。对技术复杂的项目，应当在审查时征求相关专家意见。

（三）发放项目认定书。通过联合审查的项目，由市住房城乡建设部门出具《保障性租赁住房项目认定书》，纳入保障性租赁住房项目库；未通过联合审查的项目，出具不予认定意见。

（四）办理建设手续。建设单位凭项目认定书报送相关部门办理立项、用地、规划、人防、施工、消防设计等手续。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。对存量闲置非居住房屋改建作为保障性租赁住房的，不改变其原批准的土地用途、规划性质和建筑容量等控制指标。

第十四条 有下列情形之一的，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 10 年；

（三）房屋已列入征收范围。

第十五条 《保障性租赁住房项目认定书》的有效期应不超过相关租赁协议约定的租赁运营期限，到达认定年限的保障性租赁住房项目需重新认定。继续作为保障性租赁住房租赁运营的，期满前 6 个月由建设单位向市住房城乡建设部门提出续期申请，市住房城乡建设部门核实后续发《保障性租赁住房项目认定书》。

第十六条 新建、配建保障性租赁住房项目不允许退出；存量房屋改建、改造类保障性租赁住房项目运营 10 年以上的可申请退出保障性租赁住房项目库，恢复原有房屋性质和用途。运营期自项目投入运营日起计算。按程序退出管理的，退出保障性租赁住房项目库，收回项目认定书。

第十七条 建设单位运营保障性租赁住房期限未满，无正当理由(或未经批准)不得退出保障性租赁住房项目库。

运营保障性租赁住房期限已满退出保障性租赁住房项目库的，建设单位应提前 6 个月在保障性租赁住房项目公开栏张贴退出公示公告，公示公告期不少于 30 日。公示公告期满，向市住房城乡建设部门提出申请，符合条件的在 7 个工作日内出具同意退出保障性租赁住房项目库的文件，并抄送市发改、财政、税务等单位，以及供水、供电、供气等企业，作为保障性租赁住房期间享受的水、电、气等优惠政策同步取消。建设单位依法依规完成解除承租对象租赁合同事宜。

第十八条 因建设单位合并、重组、股权转让、破产清算

或依据司法机关生效法律文书等涉及处置保障性租赁住房运营权转让的，按照有关法律法规规定办理。尚在运营期限内的，受让人不得改变保障性租赁住房的用途，并应当继续用于租赁住房经营。

第四章 支持政策

第十九条 完善常态化财政资金直达机制，强化对资金分配、使用的跟踪监控，确保合规、高效使用补助资金。

第二十条 落实国家税费优惠政策，支持发展保障性租赁住房。对住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房，或者企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房，符合规定条件的，落实相应增值税、房产税优惠政策。住房租赁企业有关税收优惠政策按照《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》（2021 年第 24 号）文件执行。保障性租赁住房建设免征城市基础设施配套费。

第二十一条 鼓励和引导金融机构加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，积极推动保障性租赁住房基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点。

第二十二条 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，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、

用电、用气、用暖价格按照居民标准执行。

第二十三条 支持保障性租赁住房承租人提取住房公积金支付保障性租赁住房租金，公积金管理部门应根据承租人公积金缴存额度和租金金额合理确定提取额度，简化提取手续及流程，提高提取审核效率。

第二十四条 保障性租赁住房承租人可以按照规定办理户口迁入登记或申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。

第五章 租赁对象、准入条件和申请审核

第二十五条 保障性租赁住房租赁对象主要为本市主城区（含工业园区）工作生活的新市民、青年人等阶段性住房困难人员。优先保障新就业、从事基本公共服务的新市民。保障性租赁住房租赁对象原则上以个人为基本申请单位，并应满足以下条件：

（一）与用人单位签订一年以上的劳动合同，正常缴纳社会保险或住房公积金；申领个体工商户营业执照一年（含）以上。

（二）未享受公租房保障政策。

（三）在本市主城区（含工业园区）内以家庭为单位无自有住房。本通知所称家庭主要是指由夫妻双方和其未婚子女为主构成的社会生活单位。

第二十六条 保障性租赁住房一般面向社会公开租赁。产业园区筹集的保障性租赁住房，优先面向本园区租赁；企事业单位利用自有土地自筹资金建设的保障性租赁住房，优先面向本单位人员租赁。保障对象不得同时享受保障性租赁住房实物保障和租赁补贴。享受人才购房补贴、人才租房补贴、安家补贴等财政列支的其他住房补贴政策的新市民、青年人，不得享受保障性租赁住房。

第二十七条 面向社会供应的保障性租赁住房投入使用前，建设单位应当根据本办法制定配租方案。配租方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积，租金标准，租赁期限，供应对象范围等内容。配租方案报住房城乡建设部门审核同意后向社会公开发布。

第二十八条 申请保障性租赁住房按照以下程序办理：

（一）申请。符合条件的新市民、青年人向本单位提出申请，填写“滕州市保障性租赁住房申请表”，并提供以下材料：

申请人及家庭成员身份证、户口簿（居住证）、婚姻状况相关材料原件和复印件。

（二）审核。申请人所在单位收到申请后，应及时核查申请人信息，符合条件的提出初审意见后将相关材料报送至市住房城乡建设部门。市住房城乡建设部门在收到申请材料起10个工作日内完成审核确认工作，在公安、民政、人社、不动产登记等部门配合下，对申请家庭的户籍、人口、婚姻、社保、

住房等情况实行信息比对核查。经审核符合条件的，予以公示，公示期不少于 5 日，公示无异议或经确认异议不成立的，市住房城乡建设部门出具审核意见。

第二十九条 面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，可适当放宽保障对象准入条件，自行制定配租方案并负责审核确认，配租方案及房源分配结果报市住房城乡建设部门备案。

第六章 租赁管理

第三十条 建设单位依据配租方案与符合条件的对象签订保障性租赁住房合同，明确双方主要权利和义务，承租人在承租期间须遵守房屋使用安全规定及租赁合同相关约定。建设单位应及时将租赁人员名单及变动情况等数据报市住房城乡建设部门备案。

第三十一条 保障性租赁住房租金接受政府指导，按照“租户可负担、企业可持续”的原则，建立保障性租赁住房租金确定机制。面向社会供应的保障性租赁住房，租金应当在同地段同品质市场租赁住房租金的 80% 以下，并向社会公示；面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，租金可进一步降低。建设单位应当委托有资质的第三方评估机构，对保障性租赁住房项目的市场租赁住房租金进行评估，拟

订租金标准报市住房城乡建设部门批准后执行。保障性租赁住房租金实行动态调整，调整周期一般为 2 年。租金收入归建设单位所有。

第三十二条 承租人应当按照合同约定，合理使用保障性租赁住房，不得擅自改变房屋结构和房屋用途，不得擅自对房屋进行装修。确需装修的，应当取得建设单位的同意。

第三十三条 保障性租赁住房合同租赁期限由租赁双方自行约定，原则上不得超过 3 年。合同期满需要续租的，承租人应当在租赁期满前 3 个月向建设单位提出申请，经审核符合条件的可以续租。

第三十四条 承租人有下列情形之一的，应当退出保障性租赁住房：

- （一）租赁期内，因家庭婚姻、人口及住房等情况发生改变，不再符合保障条件的；
- （二）租赁期内获得其它形式政策性住房保障的；
- （三）无正当理由连续 6 个月以上闲置住房的；
- （四）转租、转借或擅自调换所承租住房的；
- （五）其它违反租赁合同约定的行为。

因特殊情况不能及时退出的，给予不超过 3 个月的过渡期，过渡期内按市场租赁住房租金标准收取租金。

第三十五条 保障性租赁住房由其建设单位自行管理，应做好保障性租赁住房及其配套设施的维护工作，确保保障性租

赁住房正常使用。维护费用由建设单位承担。

第三十六条 建设单位应确保保障性租赁住房符合运营维护管理相关要求，建立完善各项突发事件应急预警及处置制度；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。

第七章 监督管理

第三十七条 市住房城乡建设部门会同市发改、自然资源、市场监管、综合执法和消防等相关部门加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的监督检查和业务指导。

第三十八条 新建保障性租赁住房产权应整体确权，由市不动产登记机构在不动产权证上注明“保障性租赁住房，不得分割、销售、转让”字样及用地性质，不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记。

第三十九条 对提供虚假资料申请改建、改造保障性租赁住房，或将保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途、分割转让抵押、以租代售等违规行为的，由相关职能部门依法查处。

第四十条 建设保障性租赁住房信用体系，建立健全保障性租赁住房运营主体和保障对象信用档案。

第四十一条 有关职能部门、建设单位的工作人员违反本

办法规定，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害申请人、承租人合法权益的，由其所在单位或者上级主管部门给予处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第四十二条 对弄虚作假骗取保障性租赁住房的个人，一经核实取消其资格，收回保障性租赁住房，记入信用档案，5年内不得再次申请住房保障。

第八章 附 则

第四十三条 本办法所称新市民是指非滕州市户籍，在本市居住且已办理居住证的人员；本办法所称青年人是指具有滕州市户籍，45周岁(含)以下的成年人。

第四十四条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第四十五条 本办法自2024年1月1日起施行，有效期至2028年12月31日。

