

曲靖市人民政府办公室关于印发曲靖市保障性 租赁住房管理办法（试行）的通知

曲政办规〔2023〕1号

各县（市、区）人民政府，曲靖经济技术开发区管委会，市直各委、办、局：

《曲靖市保障性租赁住房管理办法（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

曲靖市人民政府办公室

2023年3月30日

（此件公开发布）



曲靖市保障性租赁住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加快推进保障性租赁住房建设工作，规范保障性租赁住房管理，完善住房保障体系，促进解决新市民、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）、《云南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》（云政办发〔2022〕11号）、《中共云南省委 云南省人民政府关于支持曲靖市建设云南副中心城市的若干意见》（云发〔2022〕23号）等规定，结合曲靖实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于曲靖市行政区域内保障性租赁住房的规划、建设、供应和监督管理。

第三条 本办法所称保障性租赁住房，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，引导多主体投资建设运营，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体，特别是从事基本公共服务的新市民阶段性住房困难问题的小户型、低租金保障性住房。

保障性租赁住房保障方式除本办法规定的实物配租外，还包括保障性租赁住房货币补贴，两种保障方式统一纳入保障性安居工程统计，但不得同时享受。

第四条 市保障性住房建设工作领导小组负责保障性租赁住房工作的统筹、指导、协调和督促；市住房城乡建设局负责领导小组日常工作，牵头指导各地做好保障性租赁住房项目认定、建设、运营管理、监测评价等工作。

各县（市、区）人民政府、曲靖经开区管委会要结合“十四五”发展规划，编制保障性租赁住房发展规划和年度实施计划，分年度组织实施。牵头开展保障性租赁住房项目摸排、收集、认定等工作，建立本区域项目储备库。

市发展改革委负责牵头指导各地做好项目立项审批、中央预算内投资、地方政府专项债券等资金的争取和管理、基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点申报、租金审批等工作。

市自然资源和规划局负责牵头指导各地做好项目规划审批、用地供应等工作。

市财政局负责牵头指导各地争取中央财政资金、统筹资金支持政策，牵头做好省级财政资金支持、资金使用管理，会同市税务局落实税费减免政策等工作。

市工业和信息化局负责牵头指导产业园区做好工业项目建

设保障性租赁住房有关工作。

市金融办、人行曲靖市中心支行、曲靖银保监分局负责牵头指导各地做好金融支持等工作。

人力资源社会保障、公安、供电等部门根据各自职能做好发展保障性租赁住房有关工作。有关部门和单位要加强协作、相互配合、形成合力，确保各项政策落实到位。

各县（市、区）住房城乡建设局负责保障性租赁住房申请人员资格认定、指导保障性租赁住房产权单位或运营管理单位房源分配、合同签订、定时公布保障性租赁住房房源信息等工作。

保障性租赁住房产权单位或者受委托的运营管理单位负责开展保障性租赁住房供应分配、合同签订、运营管理等工作。

第五条 市人民政府对保障性租赁住房实行目标责任制管理，将保障性租赁住房工作开展情况纳入各县（市、区）考核指标，由市住房城乡建设局（领导小组办公室）具体组织实施。

第六条 保障性租赁住房实行项目认定制，符合条件的保障性租赁住房纳入保障性租赁住房信息系统统一管理。

第二章 房源筹集

第七条 保障性租赁住房的房源主要通过新建、改建和转化

三种方式筹集。

新建项目是指利用产业园区配套用地、集体经营性建设用地、企事业单位依法取得的自有土地和新供应国有建设用地建设的项目；改建项目是指利用存量闲置房屋改建（造）（含居住类和非居住类）的项目；转化项目是指已建成存量住房直接转化的项目。

第八条 保障性租赁住房建设应当充分考虑城市基础设施和交通出行条件、周边产业布局、人口发展趋势和区域存量住房状况，合理选址布局，主要安排在产业园区及周边、城市建设重点区域和配套设施相对完善等区域，促进职住平衡。

第九条 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，原则上不应少于城市保障性租赁住房筹集总套数的 70%。

结合人才引进及三孩家庭政策，在保障性租赁住房中可筹集一定数量的超过 70 平方米的住房。

第十条 保障性租赁住房项目建设应严格执行国家及云南省现行有关规范和标准。集中式保障性租赁住房项目建设应按照《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）等有关规定执行。

第十一条 对于改建、转化类项目应以整栋、整单元或整层为基本单位，单个项目房源原则不少于 30 套（间），或建筑面



积不少于 1500 平方米。

第十二条 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，具体配建比例和管理方式由县（市、区）人民政府（管委会）确定。

第十三条 省级人民政府确定的城市，经城市人民政府同意，支持企事业单位在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿等前提下，利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房。

第十四条 省级人民政府确定的城市，经城市人民政府同意，在尊重农民集体意愿的基础上，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以通过自建或者联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。

第十五条 省级人民政府确定的城市，经城市人民政府同意，在合法、合规、安全的前提下，支持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比例的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设面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

第十六条 各县（市、区）公租房、棚改安置房在满足本地需求，并稳定扩大保障覆盖面的前提下，部分闲置的公租房和棚改安置房可用作保障性租赁住房。



第十七条 支持将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，在权属清晰、满足质量安全要求、尊重群众意愿的前提下，按程序报批，有关部门经专家论证评审同意后，符合条件的项目可改建为保障性租赁住房。

第十八条 保障性租赁住房应符合下列要求：

（一）利用存量工矿用地建设保障性租赁住房项目，应当设立相应安全环保隔离措施，同时按《中华人民共和国土壤污染防治法》的有关规定开展土壤污染状况调查，应满足居住环境质量要求，确保人员居住安全；三类工业用地和三类物流仓储用地不得用于保障性租赁住房建设；

（二）改建、转化类项目应为批建手续齐全的合法建筑，产权不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形，房屋结构、消防安全和环保满足有关要求，规划、设计、建设、管理和最小居住面积等方面符合有关规范、技术标准及规定；

（三）保障性租赁住房应采取市场化方式提供物业服务，合理配套商业及公共服务实施，满足日常生活所需；

（四）其他需符合的要求。

第十九条 申请保障性租赁住房项目，由各县（市、区）人民政府、曲靖经开区管委会组织有关部门联合审查通过后，报市住房城乡建设局（领导小组办公室）审核，出具项目认定书。从



申请之日起，不超过 40 个工作日。

项目单位凭项目认定书到有关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受相应支持政策。

第二十条 新建的保障性的租赁住房项目，建设单位应当在竣工验收备案之日起 60 日内，申请办理不动产登记有关手续。不动产登记机构在不动产登记簿及权属证书附记栏注明“保障性的租赁住房”。

第二十一条 各县（市、区）住房城乡建设部门应当在保障性的租赁住房项目首次登记后 10 个工作日内或者竣工验收合格后 60 日内，督促指导产权单位或者运营单位将房源信息录入保障性的租赁住房信息系统。

第三章 支持政策

第二十二条 利用新供应国有建设用地建设保障性的租赁住房的，要按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性的租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划时，保障性的租赁住房用地应单列计划、优先安排、应保尽保。

第二十三条 利用企事业单位自有土地建设保障性的租赁住房的，可变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续

保留划拨方式。变更用途后，不动产权证上应注明为保障性租赁住房用地，同时备注原证载用途。

第二十四条 利用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改建为保障性租赁住房的，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。

第二十五条 落实好《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确的金融支持政策，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。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。落实国家贷款统计制度规定，银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

第二十六条 加大财政扶持力度，住房公积金增值净收益可用于保障性租赁住房建设。

在做好项目前期准备工作的基础上，积极争取中央补助资金支持；在防控好债务风险的前提下，积极争取中央新增专项债券额度，对符合专项债券发行条件的保障性租赁住房项目予以支持。

第二十七条 保障性租赁住房建设项目免收城市基础设施配套费。企事业单位、社会团体及其他组织向个人或专业化、规模



化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，按现行税收优惠政策享受有关税收减免优惠。

利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。符合《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部公告2021年第24号）规定的保障性租赁住房租赁企业，享受有关税收优惠政策。后期政策有调整的，按照调整后的政策执行。

第二十八条 利用非居住存量土地或房屋改建为保障性租赁住房的项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，其用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

水、电、气供应企业应在保障安全的前提下，配合做好新建、改建、转化类保障性租赁住房项目的配套管网、线路的接入、扩容，保障水、电、气供应和使用安全。

第二十九条 保障性租赁住房项目涉及的审批应当简化流程。不涉及土地权属变化的项目，可以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。新建保障性租赁住房项目工程建设许可和施工许可探索合并为一个阶段审批。

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，由县（市、区）人民政府、曲靖经开区管委会组织有关部门

联合审查建设方案，并由市保障性住房建设工作领导小组办公室出具项目认定书后，有关部门及时办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。

保障性租赁住房的竣工验收，由建设单位负责组织实施，按照《住房和城乡建设部关于印发房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定的通知》（建质〔2013〕171号）文件开展验收。满足联合验收条件的，可由建设单位申请联合验收，参照《云南省工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室关于印发云南省房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收工作办法（试行）的通知》（云建审改办〔2019〕10号）执行。

第四章 供应管理

第三十条 保障性租赁住房对象原则上以个人为基本申请单位，应满足以下条件：

（一）申请人为新市民的，须提供身份证、居住证（无居住证的可先行提供暂住登记证明，在承租满半年后提交《云南省居住证》）、就业证明（提供劳动合同、缴纳社会保险证明、工作单位出具证明三者之一）；

（二）申请人为青年人的，须提供身份证、户口簿、就业证

明（提供劳动合同、缴纳社会保险证明、工作单位出具证明三者之一）；

（三）本人及配偶在保障性租赁住房项目所在地无住房或人均住房建筑面积低于 25 平方米；

（四）申请时未享受租赁补贴、公租房、人才配售住房。

第三十一条 申请人向保障性租赁住房所在地项目产权单位或运营管理机构提出申请，项目产权单位或运营管理机构经过初审后报各县（市、区）住房和城乡建设局审批，审批合格后公示符合资格人员情况。公示无异议的由项目产权单位或运营管理机构负责配租。

第三十二条 申请人与保障性租赁住房产权单位或者受委托的运营管理机构应当依法签订书面租赁合同，租赁合同签订期限最长不超过 5 年。

租赁合同到期后，符合保障性租赁住房承租条件的可以申请续租并重新签订租赁合同，不符合保障性租赁住房承租条件的，应当依合同退出。

第三十三条 按照“保基本”和租户收入可负担、租赁经营可持续的要求，保障性租赁住房租金标准由各地发改部门核准，租金应低于同地段、同品质市场租金，原则上保障性租赁住房租金标准应在本地同地段、同品质市场租金的 90% 以下。



第三十四条 保障性租赁住房项目运营期限不得超过经批准的土地使用年限和租赁合同期限，改建类和转化类项目运营期限原则上不低于8年。

保障性租赁住房项目认定期满后，未申请续办认定的项目，不再享受有关支持政策。

第三十五条 由园区、开发区和企事业单位自建的保障性租赁住房，在优先满足本单位、区域内职工住房需求的基础上，仍有多余房源的，可以供给其他符合保障性租赁住房承租条件的人群。

第三十六条 各部门、企事业单位和工会组织可组织并代表本单位符合条件的职工统一申请保障性租赁住房。

第五章 项目认定

第三十七条 保障性租赁住房项目认定实行“先纳入计划，后申报认定”的工作机制。

第三十八条 新建、改建、转化类保障性租赁住房均需进行项目认定。

第三十九条 保障性租赁住房项目认定程序如下：

（一）申报。项目实施主体向各县（市、区）住房城乡建设局（领导小组办公室）提交项目认定所需的基本资料。

（二）初审。申报材料齐全的项目，各县（市、区）住房城

乡建设局（领导小组办公室）受理后，牵头开展联合审查，进行初审，初审合格的进行公示，不合格的一次性书面告知建设主体。

（三）认定。符合标准的项目，公示5个工作日且无异议的，上报市住房城乡建设局（领导小组办公室），由市住房城乡建设局（领导小组办公室）在15个工作日内对项目是否符合本办法规定的认定条件组织联合审查，对联合审查通过的项目核发项目认定书。

参与联合审查的部门包括但不限于市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市财政局、市发展改革委等有关职能部门，可邀请专家参与审查。

（四）备案。市住房城乡建设局（领导小组办公室）将认定的保障性租赁住房项目，上报省住房城乡建设厅备案。

第四十条 申请保障性租赁住房项目认定需提交以下材料：

1.利用新供应住宅用地新建的项目

①《保障性租赁住房项目认定申请表》；

②项目地块的土地权属证明材料（国有建设用地使用权出让合同/划拨决定书/租赁合同）；

③实施单位营业执照（法人证书）；

④其他需要提供的材料。

2.利用存量土地、集体经营性建设用地新建、改建类项目和



转化类项目

①《保障性租赁住房项目认定申请表》；

②不动产权证或其他合法权属证明（申请人与产权人不一致的，需提供产权人意见），涉及利用集体经营性建设用地的，需提供村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意入市，出具决议并公示的材料；

③实施单位企业营业执照（法人证书）；

④项目概况（主要包括项目选址、土地房屋现状、建设内容、建设规模、房源面积、项目总投资、资金筹集方式、配套公共设施等）；

⑤建设方案（新建、改建项目提供，附有关图纸）；

⑥运营方案（主要包括运营期限、运营主体情况、租赁管理方案及项目可行性综合分析等内容）；

⑦需求调查报告；

⑧工矿用地需提供土壤污染调查报告；厂房、仓储类工业用房需提供原用途的情况说明，涉及污染物生产使用及存储的需提供有关情况说明及室内环境评估报告等；

⑨房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告（改建类项目），房屋竣工质量、消防验收等资料（转化类项目）；

⑩其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

涉及改变土地建设用途的，应当经县（市、区）自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。

第四十一条 项目取得保障性租赁住房项目认定书后，在办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续过程中，因不符合审批条件确实无法办理有关手续的，或因征收拆迁等不可抗力因素灭失的，可申请退出保障性租赁住房管理。经市住房城乡建设局（领导小组办公室）同意后，注销项目认定书。取消已享受的有关优惠政策，由有关部门收回有关资金。

对于不符合标准，拒绝整改或限期整改后仍达不到标准的，运营期限未达到规定年限，因破产清算、征收拆迁等其他原因确需退出的，由市住房城乡建设局（领导小组办公室）根据有关规定注销项目认定书，有关部门取消已享受的有关优惠政策。

保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限，建设运营主体可以在期满三个月前向各县（市、区）住房城乡建设局（领导小组办公室）提出注销申请，由市住房城乡建设局（领导小组办公室）根据有关规定注销项目认定书，注销后的项目不再享受有关优惠政策。

第四十二条 保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限，建设运营主体可以在期满三个月前向各县（市、区）住房城乡建设局提出续期申请，符合标准的，按规定重新核发项目认定书。

第六章 监督管理

第四十三条 保障性租赁住房不得分割登记、分割转让、分割抵押、上市销售或者变相销售。

第四十四条 各县（市、区）住房城乡建设局应牵头对保障性租赁住房项目建设、出租和运营管理进行全过程监督，强化工程质量安全监管，不定期开展检查，检查内容如下：

- （一）项目建设期，重点督促项目按计划推进、按标准建设等；
- （二）项目运营期，重点监督项目出租对象、租金水平等是否符合标准。

第四十五条 各县（市、区）住房城乡建设局有权组织对保障性租赁住房承租人的租住资格进行抽查复核，承租人应予以配合。经抽查不符合条件的，取消租住资格。

第四十六条 建立健全保障性租赁住房市场联合监督机制，对市场运营主体实施负面清单管理。

第四十七条 承租人隐瞒或伪造住房等情况，骗取保障性租赁住房的，解除租赁合同，收回房屋，5年内不得再次申请。

第四十八条 对出具虚假证明材料的单位和个人，由县（市、区）住房城乡建设局提请有关部门依法追究有关责任人员的责

任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十九条 保障性租赁住房建设运营单位严禁以保障性租赁住房为名违规经营或者骗取优惠政策，如出现上述情形，一经查实，停止享受优惠政策，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五十条 保障性租赁住房建设运营单位在保障性租赁住房运营期间，有下列情形之一的，由有关部门依法依规处置：

- （一）未按要求将房源信息录入保障性租赁住房信息系统；
- （二）改变房屋用途；
- （三）未按要求执行优惠租金标准；
- （四）存在“以租代售”等违规行为。

第五十一条 严格房地产经纪机构和经纪人员的管理，严禁有关机构或个人为保障性租赁住房提供转租、出售等服务。

第五十二条 国家机关的工作人员在审核和监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依规追究责任。

第七章 附 则

第五十三条 各县（市、区）、曲靖经开区可结合本地实际，参照本办法另行制定实施办法或细则。



第五十四条 如法律、法规和上位政策有调整的，本办法有关内容按照调整后的法律、法规和上位政策执行。

第五十五条 新市民是指非本市户籍人员；青年人是指本市户籍，45周岁〈含〉以下的成年人。

省级人民政府确定的城市是指各年度由省级人民政府公布的云南省发展保障性租赁住房城市。

职住平衡是指某一给定的地域范围内，居民中劳动者的数量和就业岗位的数量大致相等，即职工的数量与住户的数量大体保持平衡状态，大部分居民可以就近工作；通勤交通可采用步行、自行车或者其他的非机动车方式；即使是使用机动车，出行距离和时间也比较短，限定在一个合理的范围内。

第五十六条 本办法自印发之日起施行。