

江门市住房和城乡建设局
江门市发展和改革局
江门市财政局
江门市自然资源局

文件

江建〔2024〕98号

关于印发《江门市保障性租赁住房管理办法》
的通知

各县（市、区）人民政府，市有关单位：

现将《江门市保障性租赁住房管理办法》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。执行中遇到的问题，请径向江门市住房和城乡建设局反映。

江门市住房和城乡建设局

江门市发展和改革局

江门市财政局

江门市自然资源局

2024年6月5日

(联系人：张嘉敏，联系电话：0750-3831648)

公开方式：主动公开

江门市住房和城乡建设局办公室

2024年6月5日印发

江门市保障性租赁住房管理办法

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）等文件精神，结合江门实际，制定本办法。

第二条 江门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

局负责市本级政府直接投资保障性租赁住房建设资金筹集等工作，并指导各县（市、区）财政部门做好本地区政府直接投资保障性租赁住房建设资金保障工作。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 各县（市、区）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。具体工作由各县（市、区）住房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、行政事业单位闲置住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面积 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。

保障性租赁住房项目运营期计算时间应从正式投入使用之日起计算，运营期原则上不少于6年。

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建筑改建，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，应按照民主决策程序提请村民会议或村民代表会议讨论决定。

（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，需符合县（市、区）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城乡建设局统一实行计划管理。

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，由市住房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，经县（市、区）住房城乡建设主管部门向市住房城乡建设局申报纳入建设计划。

第十七条 各县（市、区）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；并结合本辖区的经济发展、房价水平和保障性租赁住房的供求情况，组织编制本辖区保障性租赁住房保障规划和年度计划。

市住房城乡建设局组织市发展改革局、市自然资源局、市财政局等部门及各县（市、区）人民政府研究建立全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，依法享受国家、省、市相应土地、金融、财税、水电气等支持政策。

第三章 申请与配租

第十九条 申请保障性租赁住房，应当符合以下条件之一：

- （一）本辖区内无住房或者住房面积低于规定标准；
- （二）收入低于规定标准；
- （三）申请人为异地务工人员，在本地就业需达到规定时限；
- （四）在本市主城区范围内有自有房产的常住人口（主要是新市民、青年人、从事基本公共服务人员等群体）及产业园区就业人员，可申请距离城区较远或选址在产业园区内的保障性租赁住房。

具体条件由保障性租赁住房所在地的住房城乡建设主管部门

根据本地区实际情况确定，报同级人民政府批准后实施并向社会公布，报市住房城乡建设局备案。

第二十条 申请人应当根据保障性租赁住房所在地的住房城乡建设主管部门的规定，提交申请材料，并对申请材料的真实性负责。

第二十一条 保障性租赁住房所在地的住房城乡建设主管部门对申请人提交的申请材料进行审核。经审核，对符合申请条件的申请人，在江门市保障性租赁住房信息服务平台予以公示，公示期为3个自然日；对不符合申请条件的申请人，应当书面通知并说明理由。在公示期间，如有异议，由保障性租赁住房所在地的住房城乡建设主管部门核实情况后，做出相应处理。经核实，不符合申请条件的，撤销申请资格。

第二十二条 保障性租赁住房投入使用后，市住房城乡建设局将配租方案在江门市保障性租赁住房信息服务平台向社会公开发布。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。

第二十三条 保障性租赁住房所有权人或其委托的运营管理机构根据配租方案为符合条件的对象办理保障性租赁住房租赁手续。

第二十四条 保障性租赁住房租赁合同应当包括以下内容：

- （一）承租人的名称或姓名；
- （二）房屋的位置、用途、面积、结构、室内设施和设备，以及使用要求；

- (三) 租赁期限、租金数额、押金数额和支付方式;
- (四) 房屋维修责任;
- (五) 物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳责任;
- (六) 退回保障性租赁住房的情形;
- (七) 违约责任及争议解决办法;
- (八) 其他应当约定的事项。

前款第(六)项具体情形可包括转借、转租或者擅自调换所承租保障性租赁住房的,改变所承租保障性租赁住房用途的,破坏或者擅自装修所承租保障性租赁住房,拒不恢复原状的,在保障性租赁住房内从事违法活动的,无正当理由在一定时间内持续闲置保障性租赁住房等。

市住房城乡建设局制定保障性租赁住房合同示范文本。

第二十五条 保障性租赁住房运营单位结合承租人意愿签订租期不超过3年的租赁合同,合同期满仍符合承租条件的可办理续租手续。

第二十六条 县(市、区)住房城乡建设主管部门,应每年制定属地房屋市场租金报告,根据当地总体、区域租金水平,制定保障性租赁住房租金标准,经同级人民政府同意后实施。实际租金与市场租金衔接,租金标准原则上低于同地段同品质市场租赁住房租金10~15%,租金年度涨幅不得超过5%。

第二十七条 保障性租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”的运营模式,投资者权益可依法转让。

第二十八条 市住房城乡建设局牵头建立江门市保障性租赁

住房信息服务平台，各县（市、区）配合落实系统建设所需各项要素投入。

第二十九条 保障性租赁住房建设运营享受政府政策支持，各级政府应加强监督管理，各县（市、区）住房城乡建设主管部门根据系统信息，加强对租赁房屋进行核对、抽查、巡查，不定期组织属地相关职能部门单位开展联动督查。

第四章 使用与退出

第三十条 认定失败或退出后的保障性租赁住房项目依法不再享受保障性租赁住房的税收、民用水电气等优惠政策。退出后的保障性租赁住房项目需要变更土地、规划、建筑物性质的，按退出时的土地差价、规划手续、建筑规范等法律法规及其他政策规范执行，各相关部门配合办理。

第三十一条 已认定为保障性租赁住房项目的，如有以下不当行为的，将退出保障性租赁住房项目：

（一）经调查核实后，保障性租赁住房业主和运营管理单位有下列行为之一的，由各县（市、区）住房城乡建设部门注销（撤销）保障性租赁住房项目：

1.项目建设和筹集阶段，提供虚假资料申请建设保障性租赁住房的，以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策的；

2.建成后的保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途、分割转让或分割抵押、以租代售等违规行为的；

3.私自向不符合条件的对象出租保障性租赁住房，屡教不改，严重失信的；

4.擅自改变保障性租赁住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的；

5.严重违法违约的其他情形。

（二）保障性租赁住房运营期间未完善各项突发事件应急预案及处置制度的、未落实消防安全责任制等，造成重大安全事故的，将退出保障性租赁住房项目，由市住房城乡建设局办理相关退出手续。

（三）保障性租赁住房运营年限期满后未办理续期或续期审批不通过的，业主和运营单位应在半年内退出，并由市住房城乡建设局办理相关退出手续。

第三十二条 保障性租赁住房项目准入退出管理的具体办法由市住房城乡建设局另行制定，各县（市、区）可参照执行。

第三十三条 保障性租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责保障性租赁住房及其配套设施的维修养护，确保保障性租赁住房的正常使用。

第三十四条 保障性租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变保障性租赁住房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。

第三十五条 承租人应当按照合同约定，合理使用保障性租赁住房，不得转借、转租、闲置，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，应当取得保障性租赁住房的所有权人或其委托的运营单位同意。

第三十六条 县（市、区）住房城乡建设主管部门应当加强对

保障性租赁住房使用的监督检查。保障性租赁住房的所有权人及其委托的运营管理机构应当对承租人使用保障性租赁住房情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第三十七条 承租人有拖欠租金等行为的，产权单位或者运营管理机构应依合同约定进行追缴。经起诉后仍无法收回租金或承租人死亡或依法被宣告失踪、死亡的，依据相关法律法规的规定进行坏账损失认定，涉及行政事业性国有资产的按程序审批后进行账务处理。

第三十八条 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满前3个月在江门市保障性租赁住房信息服务平台提出申请。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

如未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退保障性租赁住房，拒不腾退的，应按照合同约定执行相关处理措施。

第三十九条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供保障性租赁住房出租、转租、出售等经纪业务。

第五章 监督与责任

第四十条 保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取支持政策。

第四十一条 对提供虚假资料申请改建或改造，或存在将改建或改造后的保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”、新增违建等违规行为的，相关职能部门应依法予以查处。

第四十二条 县（市、区）住房城乡建设主管部门及其工作人员在保障性租赁住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依纪依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十三条 对弄虚作假骗取配租资格的个人，一经核实取消其配租资格，收回保障性租赁住房，五年内不得再次申请保障性租赁住房。

第六章 附则

第四十四条 本办法实施前，已开工建设或已交付使用的租赁住房，拟调整用作保障性租赁住房的，可参照本办法同类项目申请保障性租赁住房项目认定，自通过认定之日起享受相关支持政策。

第四十五条 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

第四十六条 各县（市、区）可结合本地实际，制定本地保障性租赁住房建设管理办法，也可参照本办法执行。

第四十七条 本办法自2024年6月15日起施行，有效期至2029年6月14日。施行过程中上级国家机关有新规定的，从其规定。