

《大理市保障性租赁住房管理实施细则（试行）（征求意见稿）》的起草说明

一、制定文件的必要性

为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步完善大理市住房保障体系，解决新市民、青年人的阶段性住房困难问题，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）、《云南省城镇保障性住房建设工作领导小组办公室关于印发云南省保障性租赁住房项目认定指南（试行）的通知》（云保建办〔2022〕4号）、《云南省住房和城乡建设厅关于报送各地发展保障性租赁住房政策出台情况的通知》、《大理州保障性住房建设工作领导小组办公室关于贯彻落实云南省人民政府办公厅加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》、《大理州保障性租赁住房管理办法（试行）》等文件精神，结合大理市实际，研究制定了《大理市保障性租赁住房管理实施细则（试行）》（征求意见稿），明确了保障性租赁住房的准入条件、分配方式、租金定价原则和后续运营管理等内容。

二、基本框架和主要内容

《细则》共七章二十八条。

第一章，主要明确了《细则》（征求意见稿）制定的文件依据，明确保障性租赁住房的定义及市本级、经开区、海开委住房城乡建设（住房保障）部门职能职责。

第二章，主要对保障性租赁住房的房源筹集、产权关系、项目认定、租金评估及备案、房源管理方式等作了规定。

第三章，主要对保障性租赁住房的保障对象准入条件、申请及审核工作等作了规定。

第四章，主要对保障性租赁住房的分配原则、选房方式、租赁合同签订、租金收取和续租工作等作了规定。

第五章，主要对承租人退出保障性租赁住房的情形作了规定。

第六章，主要明确了住房城乡建设（住房保障）部门、项目产权单位和运营（管理）单位的职责及违规行为的监督、处理方式。

第七章，主要明确了本《细则》的适用范围及施行日期。

三、需要说明的几个主要问题

（一）关于保障性租赁住房的租金评估

保障性租赁住房项目产权或运营（管理）单位委托有关机构按年度或者适时公布保障性租赁住房周边同地段同品质的市场化租赁住房评估租金，按照不超过市场租赁住房租金的90%确定保障性租赁住房租金标准，报项目属地住房和城乡建设（住房保

障)部门备案后实施。市场化租赁住房租金评估周期原则上不低于3年。

(二) 关于保障性租赁住房准入条件

保障性租赁住房主要面向在大理市就业、居住符合条件的新市民、青年人以及从事基本公共服务人员和创业人员(含机关事业单位符合条件的职工)等阶段性住房困难群体。申请人年满18周岁,并具备完全民事行为能力,申请人及共同申请人在所申请的保障性租赁住房项目所在地无自有产权住房,且在大理市未享受其他形式保障性住房政策的,可以申请保障性租赁住房。

(三) 关于保障性租赁住房的分配原则及选房方式

面向社会新市民、青年人等群体,特别是从事基本公共服务的新市民,解决新市民、青年人阶段性住房困难问题的保障性租赁住房,申请、受理、审核,按照下列程序进行:

(一) 申请、受理。申请人向项目产权或运营(管理)单位提出申请,并按要求填写申请审批表,由项目产权或运营(管理)单位受理申请。

(二) 审核。项目产权或运营(管理)单位将申请人及家庭共同申请人信息送市自然资源局(不动产登记部门),由不动产登记部门负责对申请人及共同申请人名下自有产权住房等信息进行查询,并将查询结果在规定的时限内反馈项目产权或运营(管理)单位;自有产权住房信息也可由申请人到市自然资源局

（产权登记部门）查询，项目产权或运营（管理）单位根据查询结果进行初审；初审后将结果反馈保租房所在地的住建（住房保障）部门审批，审批合格后公示符合条件人员情况。公示无异议的由项目产权单位或运营管理单位负责配租、合同签订、后期运营管理维护及清退等工作。

行政事业单位、企业单位自建的主要面向本单位职工供应的保障性租赁住房，由本单位自行进行分配管理，配租情况报保租房属地的住房和城乡建设（住房保障）部门备案。

（四）关于保障性租赁住房的退出规定

承租人通过购买、受赠、继承等方式在承租保障性租赁住房所在地的行政区域内获得其他住房的，应及时向项目产权或运营（管理）单位如实申报，经审核，不再符合条件的，租赁合同终止，并按期腾退承租的保障性租赁住房。