

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局文件

粤澳深合规建〔2023〕146号

关于印发《横琴粤澳深度合作区保障性租赁住房管理办法（试行）》的通知

各有关单位：

《横琴粤澳深度合作区保障性租赁住房管理办法（试行）》已经合作区执委会会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向合作区城市规划和建设局反映。



横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

2023年8月2日

公开方式：主动公开

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

2022年8月2日印发

第 3/2023 号城市规划和建设局规范性文件

横琴粤澳深度合作区保障性租赁住房管理办法 (试行)

第一章 总 则

第二章 规划建设

第三章 执委会投资类项目管理和运营

第四章 市场投资类项目管理和运营

第五章 监督管理

第六章 附 则

第一章

总则

第一条

目的依据

为进一步完善横琴粤澳深度合作区（以下简称“合作区”）住房体系，解决在合作区以及澳门就业的新市民、青年人和各类人才等群体住房困难，加快建成丰富“一国两制”实践的新示范、便利澳门居民生活就业的新空间，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）和《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）等要求，制定本办法。

第二条

适用范围

本办法适用于合作区范围内保障性租赁住房的规划、建设、供应和监督管理。

第三条 概念释义

本办法所称保障性租赁住房是指合作区执行委员会（以下简称“执委会”）给予土地、财税、金融等政策支持，多主体投资，限定建设标准、租金价格，面向符合条件的特定群体出租的保障性住房。

第四条 职责分工

合作区城市规划和建设局是保障性租赁住房建设管理工作的主管部门，负责研究制定相关政策、规划计划，负责统筹项目建设运营、监督管理等工作。

成立合作区住房保障专责小组，统筹合作区发展保障性租赁住房工作，加大协调、指导、监督力度。合作区住房保障专责小组由执委会分管副主任任组长，由合作区城市规划和建设局主要领导人任副组长。成员单位包含执委会各工作机构以及住房保障服务机构。

合作区住房保障服务机构承担合作区保障性住房（含保障性租赁住房）分配、运营、监督等事务性、技术性、辅助性工作。

第二章 规划建设

第五条 规划计划

合作区城市规划和建设局应会同经济发展局、民生事务局、统计局等牵头组织开展保障性租赁住房需求调查，编制保障性租赁住房发展规划，科学确定筹建目标和年度计划，经执委会审议通过后向社会公布。

保障性租赁住房用地主要安排在重点产业片区及周边、轨道交通站点及主要交通站点附近，并应做好教育、医疗、交通等设施的配套建设。

第六条 房源分类

保障性租赁住房筹建坚持“谁投资，谁所有”的原则，按投资主体分为执委会投资类和市场投资类两种：

（一）执委会投资类保障性租赁住房主要由执委会或者其设立的机构筹集建设，由执委会定价，由合作区城市规划和建设局统筹分配，主要面向在合作区工作的新市民、青年人和各类人才等群体供应；

（二）市场投资类保障性租赁住房主要由各类市场主体

筹集建设，实行执委会指导、市场化运营，主要面向在合作区以及澳门工作的新市民、青年人和各类人才等群体供应。

第七条

筹建方式

保障性租赁住房房源主要通过新建、改建和存量盘活三种方式筹集：

（一）新建类项目，主要是利用新供应国有建设用地、企事业单位自有闲置土地、工业项目配套用地、集体经营性建设用地建设。新建类项目涉及用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度等指标调整的，需按程序调整有关控制性详细规划；涉及用地性质调整的，需重新办理建设用地规划许可证，明确土地用途变更为居住用地（保障性租赁住房）；

（二）改建类项目，主要是利用合作区范围内已合法建成并办理不动产权登记的闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育、新型产业等非居住存量房屋改造建设；

（三）存量盘活类项目，主要是将现有闲置的租赁住房（含农村出租屋）、公寓、单位宿舍、人才公寓等作为保障性租赁住房使用和管理。

保障性租赁住房项目不得用于非保障性租赁住房用途，新建、改建类项目用作保障性租赁住房期间，不得分割抵押、上市销售或者通过“以租代售”等方式变相销售，但是可以

依法整体抵押、整体转让，转让后仍需保持保障性租赁住房的使用性质不变。

第八条

项目标准

保障性租赁住房项目应符合以下标准：

（一）规模标准。保障性租赁住房以满足基本居住需求为重点，应为集中式租赁住房，单个项目原则不得少于五十套，以单套建筑面积七十平方米以下的小户型为主，特殊情况由合作区住房保障专责小组研究后，上报执委会审议；

（二）建设标准。保障性租赁住房按使用对象和使用功能分为宿舍型、住宅型两类，建筑规划、设计、消防、安全等相关标准应符合《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）有关规定；

（三）室内设计。室内设计应综合考虑房屋使用需求，具备基础生活条件。

第九条

项目认定

合作区保障性租赁住房实行项目认定制，取得保障性租赁住房项目认定书后，方可纳入保障性租赁住房规范管理。

产权人或者运营收益权人（以下简称“项目主体”）进行项目申报时需提交项目建设方案，经执委会有关工作机构联合审查通过后核发保障性租赁住房项目认定书。

项目主体取得保障性租赁住房项目认定书后，由合作区有关工作机构办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，并纳入工程质量安全监管。项目认定细则另行制定。

合作区执委会具有保障性租赁住房项目认定及各项具体计划批准与否的最终审批决定权。

第十条 支持政策

取得保障性租赁住房项目认定书的项目，凭保障性租赁住房项目认定书办理相关手续，并享受以下政策支持：

（一）按规定享受《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）所述相关支持政策；

（二）用作保障性租赁住房期间，享受《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）所述税费优惠政策；

（三）国家、省、合作区规定的其他优惠政策。

第十一条 供应条件

取得保障性租赁住房项目认定书的项目在满足下述条件后，可以投入供应：

（一）新建类项目应取得竣工验收备案证明；改建类和存量盘活类项目，应当取得相关部门联合验收的通过证明；

（二）通过合作区城市规划和建设局根据本办法第八条规定的标准组织的相关验收。

第十二条

运营期限

保障性租赁住房项目运营期限自满足本办法第十一条规定的供应条件之日起计算，不得超过经批准的不动产使用年限和租赁合同年限。其中新建类保障性租赁住房原则上不得退出保障性租赁住房管理；改建类和存量盘活类项目运营期限原则上不得少于八年。

第十三条

项目退出

保障性租赁住房项目运营期满后，如需继续作为保障性租赁住房的，项目主体应当于期满前六个月向合作区城市规划和建设局提出续期申请，申请获批的，重新认定并核发保障性租赁住房项目认定书；未提出申请或者提出申请未获批

的，项目自动退出。

保障性租赁住房项目每三年复核一次，复核不再满足保障性租赁住房建设标准的，须按规定整改，拒绝整改或者整改后仍达不到标准的，须按规定有序退出。

保障性租赁住房项目退出后，不再享受保障性租赁住房的支持政策，撤销已核发的保障性租赁住房项目认定书，项目主体应当及时向有关工作机构报备，将房屋及供水、供电等纳入原用途管理。

第三章

执委会投资类项目管理和运营

第十四条

配租主体

执委会投资类保障性租赁住房按照供应项目批次受理、批次配租，由合作区住房保障服务机构或者执委会指定的其他运营机构组织运营，经合作区城市规划和建设局同意后实施分配。

第十五条

保障对象

执委会投资类保障性租赁住房主要面向在合作区工作

的新市民、青年人和各类人才供应，申请方式包含个人申请和单位团租。

以个人名义申请的，申请人父母、配偶、子女可以列为共同申请人，需同时满足以下条件：

（一）申请人应当年满十八周岁以上；

（二）申请人在合作区正常缴纳社会保险；

（三）申请人及共同申请人在合作区无自有产权住房；

（四）申请人及共同申请人无同时享受合作区其他住房保障优惠政策的情况。至本办法颁布实施时，已享受合作区其他住房保障优惠政策的，在退出住房（不含经济适用住房、按原房改政策出售的公有住房及已出售转让的住房）后，可以申请保障性租赁住房；

（五）申请人及共同申请人五年内均未因违反国家、省以及合作区住房保障相关法规而被行政处罚或者纳入不良行为记录。

以单位名义团租的，申请单位应当为在合作区内实际办公的企事业单位或者社会团体，房屋承租人应当在申请单位就职，并同时满足以上个人申请条件。团租执委会投资类保障性租赁住房的，由合作区住房保障专责小组综合产业政策导向、社会效益及社会贡献等因素指导合作区城乡规划和建设局组织分配。

第十六条

分配标准

根据申请人及共同申请人总人数和供需情况合理控制保障性租赁住房分配标准，三人及以下家庭和单身人士原则上分配二居室及以下户型，四人及以上家庭原则上分配三居室及以下户型。一个家庭或者个人只能申请一套保障性租赁住房，特殊情况由合作区住房保障专责小组研究后决定。

经执委会同意或者经合作区相关职能机构认定的人才可适当放宽申请条件和分配标准，具体条件按分配批次确定。

第十七条

租金定价

执委会投资类保障性租赁住房项目租金根据待保障群体租金可负担能力、人均可支配收入水平、经济社会发展状况等因素综合确定，一般不高于同地段、同品质市场租赁住房评估租金的百分之六十。市场租赁住房评估租金具体由合作区城市规划和建设局委托专业机构评估测定。

执委会投资类保障性租赁住房租金每年涨幅不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅，且不超过百分之五。

第十八条

配租程序

执委会投资类保障性租赁住房面向个人配租的，按照以下程序分配：

（一）发布通告。合作区住房保障服务平台发布配租通告，明确房源户型、房源规模、保障对象、分配标准等信息；

（二）提出申请。申请人按照分配通告要求，在住房保障服务平台提交相关资料，签署诚信申报承诺书；

（三）资格审查。合作区城市规划和建设局按照申请条件组织资格审核，审核结果在住房保障服务平台公示，公示期满无异议或者异议不成立的，确定为合格申请人；

（四）摇号选房。由项目运营单位组织合格申请人在公证单位监督下进行摇号选房，选房结果在住房保障服务平台公示。未摇中的合格申请人，需在下一批次房源分配前重新提出申请，该等申请在摇号选房时给予加权考虑；

（五）办理入住。选定房源后，申请人及共同申请人应在规定时间内办理认租手续，与项目运营单位签订租赁合同并在指定信息系统备案，摇号选中未认租或者虽认租但未在规定时间内签订合同累计超过两次的，三年内不得再次申请执委会投资类保障性租赁住房。

执委会投资类保障性租赁住房面向单位配租的，按照以下程序分配：

（一）发布通告。在住房保障服务平台发布配租通告，明确房源户型、房源规模、配租标准、分配规则等信息；

（二）提出申请。用人单位按照通告要求，提前收集拟

申请保障性租赁住房的职工需求，提交拟申请房源数量、拟入住职工劳动关系证明、配租计划等资料，签署诚信申报承诺书；

（三）资格审查。合作区城市规划和建设局按照申请条件组织资格审核、确定拟分配单位及拟分配配额，经由合作区住房保障专责小组讨论通过后，在住房保障服务平台公示；

（四）自行配租。审核结果公示期满无异议或者异议不成立的，由用人单位自行组织配租选房，配租选房过程应坚持公正、公开、公平的原则，并在规定时间内将配租选房结果报合作区城市规划和建设局备案；

（五）办理入住。用人单位完成备案手续后，由用人单位与项目运营单位签订租赁合同，并在规定时间内入住选定房源。

第十九条 租赁年限

执委会投资类保障性租赁住房租赁年限不超过四年。首次租赁期限不超过两年，按合同约定租金标准缴交租金；期满后仍符合条件的，可在期满前三个月内再次申请续租，续租期限不超过两年，续租期按续租当年租金标准缴交租金。已享受合作区其他住房保障优惠政策的，租赁年限根据已享受优惠政策年限核减。

第二十条

租金收取

执委会投资类保障性租赁住房单次收取租金数额不得超过一个月租金，收取押金数额不得超过一个月租金。

第二十一条

退出规定

申请人或者共同申请人不再满足保障性租赁住房入住条件的，应当在三个月内主动向管理运营单位提出退出申请。在合作区购买自有产权住房的，应当在自有产权住房交付后一年内主动向管理运营主体提出退出申请。

管理运营主体应在收到申请的十个工作日内完成腾退手续，并依法收回住房。

第四章

市场投资类项目管理和运营

第二十二条

配租主体

市场投资类保障性租赁住房由建设运营主体按照本办

法有关规定自行组织出租运营。

建设运营主体应为项目产权单位，或者与产权人签订协议取得完整出租经营权和收益权的单位。

项目运营方案须报合作区城市规划和建设局备案，运营方案应包含建设运营主体、保障对象、租金定价、管理费用、分配办法等必要信息，本办法生效前已在运营的项目需报送运营现状。

第二十三条

租金定价

市场投资类保障性租赁住房租金应低于同地段、同品质市场租赁住房租金，由建设运营主体结合项目成本和享受优惠政策综合确定。

第二十四条

租金收取

市场投资类保障性租赁住房单次收取租金数额一般不超过三个月，收取押金数额原则上不超过一个月租金。

单次收取租金超过三个月的，或者单次收取押金超过一个月的，应当将收取的租金、押金纳入建设运营主体在商业银行设立的住房租赁资金监管账户，并按规定使用。

第二十五条

运营职责

建设运营主体应当遵守法律、法规的规定、遵守各项政策规定，执行行业服务标准，为承租人提供安全、舒适、卫生的居住环境，承担以下职责：

（一）依法办理市场主体登记和开业报告或者备案手续；

（二）具备良好的物业管理能力，符合国家、省、合作区物业管理的相关规定；

（三）在出租管理范围内设置专责服务人员、建立相应的管理服务制度，做好保障性租赁住房供应分配、合同签订、运营管理等工作；

（四）建立信息登记簿或者登记系统，在租赁关系成立或者租赁关系变更之日起三十日内办理房屋租赁登记备案，落实安全管理职责；

（五）按规定将运营项目房源信息全部上传至指定信息平台，并实时更新租金、租客等出租运营信息，接受相关指导和检查；

（六）有关法律、法规、规章规定的其他职责。

第五章

监督管理

第二十六条

使用要求

保障性租赁住房应当用于自住。

承租人应按照合同约定合理使用保障性租赁住房，不得转借、转租、无故闲置，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，不得用于从事其他经营活动。

以单位名义团租的，单位向房屋承租人收取的租金不得高于执委会确定的项目租金。

第二十七条

监督管理

合作区住房保障专责小组应当加强保障性租赁住房项目的日常监督和指导工作。

合作区城市规划和建设局应当加强保障性租赁住房政策研究、规划计划和信息公开工作，建立项目跟踪、质量安全、统计分析、联合审查、政策宣传等工作机制。

合作区住房保障服务机构应当加强保障性租赁住房台账整理、信息核准等工作，协助做好举报投诉、违规处理等工作。

第二十八条

违规处置

对提供虚假资料申请建设，或者将建设后的保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途、分割转让或者分割抵押、上市销售或者通过“以租代售”等方式变相销售、新增违建等违规行为的，合作区相关工作机构应依法采取终止其违规行为、限期改正、依法纳入失信商事主体等措施；涉嫌违法的，由合作区相关工作机构立案查处；涉嫌犯罪的，移送有权机关处理。

申请人、申请单位弄虚作假、提供虚假材料或采取贿赂等不正当手段申请租赁保障性租赁住房的，应依法驳回申请，且自驳回申请之日起十年内不予受理其他住房保障申请。

查明有关当事人以弄虚作假、提供虚假材料或者采取贿赂等不正当手段获取保障性租赁住房的，在前款处理基础上，根据协议约定或者法定情形解除合同，收回住房，并对已实施的租赁优惠予以追缴，并按合同约定追究当事人相关责任。

建设运营主体不按规定履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由合作区城市规划和建设局责令限期改正；拒不改正的，收回保障性租赁住房项目认定书；涉嫌犯罪的，依法移送有权机关处理。

承租人未按照本办法第二十六条规定使用保障性租赁住房的，建设运营主体可以根据租赁协议约定或法定情形解除合同，收回出租住房，并可按合同约定要求其承担违约责任。

任。

申请人或者共同申请人不再符合保障性租赁住房入住要求，未及时提出退出申请的，建设运营主体可以按照约定立即解除保障性租赁住房租赁合同，收回住房，并对已实施的租赁优惠予以追缴。

第六章

附则

第二十九条

解释单位

本办法由合作区城市规划和建设局负责解释。

第三十条

实施日期

本办法自 2023 年 8 月 10 日起施行，有效期三年。