

南阳市人民政府办公室文件

宛政办〔2022〕28号

南阳市人民政府办公室 关于印发南阳市中心城区保障性租赁住房 建设和使用管理办法的通知

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区、高新区、官庄工区、鸭河工区、卧龙综合保税区管委会，市直有关单位：

《南阳市中心城区保障性租赁住房建设和使用管理办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



南阳市中心城区保障性租赁住房建设和使用 管 理 办 法

第一章 总 则

第一条 为切实解决新市民、青年人的住房问题，加强对保障性租赁住房的建设管理，保障公平分配，规范运营与使用，健全退出机制，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）、《河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》（豫政办〔2022〕6号）等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 中心城区保障性租赁住房的建设、分配、运营、使用、退出和管理，适用本办法。

第三条 本办法所称保障性租赁住房，是指政府给予土地、财税、金融等政策支持，多主体投资、多渠道供给的租赁住房，主要解决新市民、青年人住房困难问题。

保障性租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。

第四条 市住房和城乡建设主管部门负责组织、协调、指导、监督中心城区保障性租赁住房的建设筹集、管理和分配工作，负责市本级保障性租赁住房的建设筹集、分配和运营管理工作。

中心城区各区住房城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内保障性租赁住房的建设筹集、分配和运营管理工作。

第二章 规划建设

第五条 坚持供需匹配、职住平衡，根据我市中心城区保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。其中“十四五”期间市中心城区保障性租赁住房建设筹集不少于4万套。

第六条 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”，主要利用存量土地和房屋建设，包括利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、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，并合理配备商业服务设施；可将部分富余安置房、市场房源转化为保障性租赁住房。中心城区保障性租赁住房需求较大的区域，经市政府批准，可在新建普通商品住房项目配建不低于项目规划面积10%的保障性租赁住房。

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。可由国有平台公司运营管理政府闲置房屋、富余安置房和市场房源转化的保障性租赁住房。

第七条 新建保障性租赁住房的单套建筑面积应以不超过70平方米的小户型为主（原则上70平方米以下的户型不低于70%）。利用工业用地建设宿舍型保障性租赁住房的单套建筑面积不大于60平方米。

第三章 支持政策

第八条 土地支持政策：

(一) 利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。鼓励城区、靠近产业园区或交通便利区域的农村集体经济组织，利用集体经营性建设用地，通过自建或联营、入股等方式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可以办理抵押贷款。

(二) 企事业单位存量土地建设保障性租赁住房。企事业单位在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，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) 产业园区利用自有用地建设保障性租赁住房。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，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

(四) 非居住存量房屋改建保障性租赁住房。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，经市政府同意，可改建为保障性租赁住房。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。

(五) 市自然资源和规划主管部门在编制年度住宅用地供应计划时，应提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，主要安排在产业园区及周边和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动；要按照职住平衡原则，在城市建成区、城市新区均衡合理布局保障性租赁住房，促进职住在总量、时序及结构上的动态平衡。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，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。

第九条 财政支持：

(一) 严格按照国家有关要求，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以中央补助资金支持；

(二) 保障性租赁住房及其配套基础设施在项目建设阶段，未享受其他中央财政资金补助的，可以申请中央预算内投资专项资金，具体标准按照国家发展改革委《关于印发〈保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法〉的通知》（发改投资规〔2021〕696号）有关要求执行；

(三) 市级和区级财政通过现有经费渠道，在现有的保障性安居工程资金中对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以适当

补助。

第十条 税费减免：

(一) 对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，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策；

(二) 保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

第十一条 执行民用水电气价格。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、用气价格按照居民标准执行。

第十二条 金融配套政策：

(一) 加大对保障性租赁住房建设的信贷支持力度。鼓励银行业金融机构结合自身定位和经营优势，以市场化方式向建设、自持运营的保障性租赁住房的主体提供长期贷款。按照依法依规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成自有产权保障性租赁住房的租赁企业提供贷款。各金融机构要完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计制度，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

(二) 支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。引导商业保险资金按照

市场化原则参与保障性租赁住房建设。

(三) 支持保障性租赁住房相关企业发行不动产投资信托基金融资。

第四章 项目审批

第十三条 中心城区的保障性租赁住房项目认定由市住房和城乡建设主管部门组织发展改革、财政、自然资源和规划等有关部门联合审查认定，认定结果报请市政府同意后出具保障性租赁住房项目认定书，纳入保障性租赁住房计划建设。

(一) 对利用国有建设用地、集体建设用地和企事业单位利用自有存量土地建设的保障性租赁住房项目，由建设主体向项目所在区住房保障部门提出申请，区住房保障部门组织审查认定，形成联合审查意见，报市住房保障部门审核。

(二) 对已建成的利用非住宅改建保障性租赁住房项目，由改造主体向项目所在区住房保障部门提出申请，区住房保障部门对项目手续、结构安全、消防安全、资金来源和运营管理方案组织审查认定，形成审查意见，报市住房保障部门审核。

(三) 对富余安置房、市场房源转化为保障性租赁住房项目，由运营管理主体向项目所在区住房保障部门提出申请，区住房保障部门组织对项目规划、用地、资金来源等相关建设手续审查认定，报市住房保障部门审核。

(四) 对房地产开发企业配建的保障性租赁住房项目，由区住房保障部门组织审查认定，报市住房保障部门审核。

第十四条 精简保障性租赁住房项目审批事项和环节：

(一) 中心城区由南阳市建设工程审批制度改革领导小组在工程建设项目审批管理系统中增设保障性租赁住房项目类别，由市住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划、城市综合执法、房管、税务、电力、人行等部门成立联合审批小组，实行联审联批制度，提高项目审批效率。

(二) 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，由市政府组织有关部门联合审查设计方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属、用地强度变化且符合用地性质的项目，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。

(三) 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，可将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，推行告知承诺制审批，实行联合验收。利用非居住存量土地建设保障性租赁住房，符合规划要求的，建设单位做出承诺后，可一并核发建设工程规划许可证和施工许可证；利用非居住存量房屋建设保障性租赁住房，符合规划要求的，建设单位做出承诺后，可直接办理施工许可证。

第五章 租住申请审核与轮候配租

第十五条 申请保障性租赁住房，应当符合以下条件：

(一) 新市民、青年人，非中心城区户籍，在中心城区无住

房，且在南阳市未享受其他方式住房保障的；

(二) 中心城区户籍，在中心城区无住房以及家庭人均住房在 15 平方米以下的非城镇低收入家庭。

中心城区公共租赁住房申请标准调整为：中心城区户籍，在中心城区无住房以及家庭人均住房在 15 平方米以下的城镇低收入家庭，其中城镇低保无房家庭申请公租房应保尽保。

第十六条 保障性租赁住房的轮候配租应当遵守以下规定：

面向社会公众受理的保障性租赁住房，申请审核与轮候配租参照《南阳市人民政府办公室关于印发南阳市公共租赁住房管理办法的通知》（宛政办〔2016〕62号）执行。

企事业单位建设的用于解决内部职工住宿问题的保障性租赁住房，由企事业单位自行进行资格审核，并报辖区住房保障部门备案。如在解决内部职工住宿问题后有剩余房源的，应交由辖区住房保障部门按政策规定公开配租。

第六章 租金标准与收益

第十七条 保障性租赁住房租金标准实行政府指导，按照“谁投资，谁受益”的原则收取。住房城乡建设、发展改革部门依据价格管理相关规定确定本地区的保障性租赁住房租金标准，报本级政府批准后实施。保障性租赁住房租金标准应当向社会公布，一般每 3 年调整一次，或者根据市场租金变化适时调整。

第十八条 在租住的保障性租赁住房所在区无自有住房，且在本市未享受其他方式住房保障的，租金标准原则上为市场租金

的70%。

第十九条 对产业发展和区域功能完善有重大支撑作用的企事业单位，市、区政府（管委会）可定向提供保障性租赁住房，具体准入条件、租金优惠比例由市、区政府（管委会）确定。

第七章 提高信息化管理水平

第二十条 市、区住房保障部门应建立保障性租赁住房管理服务平台，加强与住房保障、不动产登记等系统数据的互联互通和共建共享，实现人员准入退出、项目审批、房源信息发布等“一网通办”“一站式”办理，让数据“多跑路”，群众“少跑腿”，切实方便群众办理。

第二十一条 加大保障性租赁住房小区的智慧社区建设，打造“互联网+”模式，从智能人脸识别、门禁系统、租户管理、身份核验、安全监控、日常维护等各个方面，不断提高保障性租赁住房服务水平和效率，为租户提供便捷、平安、和谐社区。

第八章 公租房与保障性租赁住房动态转换机制

第二十二条 原公租房租住对象合同期满，不再符合公租房保障条件但符合保障性租赁住房保障条件的，可申请继续租住公租房，其租住的公租房转变为保障性租赁住房，租金按保障性租赁住房标准执行。公租房政策调整后腾出的公租房，满足公租房保障对象租住需求后仍有多余的，可调整为保障性租赁住房使用。

第九章 保障措施及责任分工

第二十三条 成立南阳市保障性租赁住房领导小组，负责统筹推进全市保障性租赁住房工作。南阳市保障性租赁住房领导小组与南阳市保障性安居工程领导小组合署办公，下设办公室，办公室设在市住房和城乡建设局。

第二十四条 各部门应按照职责分工，密切配合，抓好保障性租赁住房工作。

市住房和城乡建设主管部门会同有关部门负责制定年度计划、拟定政策及监督实施；市发展改革委负责指导县（市、区）保障性租赁住房项目立项、申报中央预算内投资补助；市市场监督管理局监督落实水、电、气按居民价格标准执行；市财政局负责申请中央、省专项补助资金，筹集市级补助资金，加强资金使用监管；市自然资源和规划局负责编制保障性租赁住房土地供应计划，做好用地保障，监督落实各项土地支持政策；人行南阳中心支行负责研究落实相关金融信贷支持政策；市税务局负责落实税收优惠政策；市审计局、教育局、工业和信息化局、公安局、民政局、统计局、银保监分局等部门按照各自职能做好相关工作。

第十章 加强宣传和监督

第二十五条 充分利用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网等新媒体，多渠道、广覆盖，大力宣传报道保障性租赁住房相关政策，让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。畅通线

上线下沟通交流渠道，主动收集整理市场主体和群众的意见建议，及时回应社会关切，加强舆情监测，严肃查处散布谣言、恶意炒作等违法违规行为，营造良好舆论环境。

第二十六条 加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监管。

保障性租赁住房只租不售，不得办理分户不动产登记，不得上市销售或以“以租代售”等形式变相销售，严禁以保障性租赁住房名义集资建房和进行“小产权房”、商品房开发，违规经营或骗取优惠政策。加强对建设单位的监督，对违反保障性租赁住房政策要求的建设单位记入诚信体系。

经原建设主体同意，将符合条件的利用集体建设用地建设租赁住房试点、中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点、发展政策性租赁住房试点建设的租赁住房、人才公寓等各类租赁住房，纳入保障性租赁住房管理，不纳入的不得享受保障性租赁住房有关优惠政策。

保障性租赁住房建设、管理中涉及的职能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，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。市、区住房保障部门要畅通监督举报渠道，设立举报热线及平台，自觉接受人民群众的监督，确保保障性租赁住房公开、公平、公正的使用和管理。

第二十七条 将发展保障性租赁住房工作纳入市政府对各区政府（管委会）、市直相关部门和市属国有企业的年度目标绩效管理，加强督导检查，确保目标任务圆满完成。

保障性租赁住房承租对象的租住行为监督检查参照宛政办〔2016〕62号文件执行。

第十一章 附 则

第二十八条 中心城区以外的各县（市、区）可结合城乡发展规划、现有住房保障能力等因素，合理测算需求，进行科学论证，确有需求的，向市政府提出申请，由市政府批准后也可发展保障性租赁住房，纳入全市保障性租赁住房建设目标和年度建设计划，严格监督管理。

第二十九条 本办法自印发之日起施行，有效期5年，我市原有政策与本办法不一致的，按本办法执行。

主办：市住房和城乡建设局

督办：市政府办公室五科

抄送：市委各部门，市人大办公室，市政协办公室，南阳军分区，市
监委，市中级人民法院，市检察院。

南阳市人民政府办公室

2022年5月18日印发

