

为贯彻落实《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）、《四川省住房和城乡建设厅等8部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（川建保发〔2021〕338号）和《达州市住房和城乡建设局等7部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（达市住建发〔2022〕145号）等文件精神，大力发展保障性租赁住房，缓解新市民、青年人等群体住房困难问题，经县住房保障领导小组同意，提出以下实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记对四川工作系列重要指示精神，全面贯彻落实省委省政府、市委市政府决策部署，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动以人为核心的新型城镇化，促进实现县域内全体人民住有所居，为加快争创全国“百强县”、勇当达州振兴“主力军”提供坚强支撑。

二、工作目标

2022年，基本形成发展保障性租赁住房制度框架、政策体系和工作机制。到“十四五”末期，全县筹集保障性租赁住房800套（间），力争筹集5000套（间），其中产业园区建设宿舍型保

障性租赁住房 1500 套（间），县属国有企业筹集（改建、改造）公寓型保障性租赁住房 3400 套（间），引导其他市场主体发展个性型保障性租赁住房 100 套（间），建成保障性租赁住房示范项目 1 个，发展规模化专业化住房租赁企业 1 家，“2+X”住房保障体系基本完善，有效缓解新市民、青年人等群体住房困难，基本实现职住平衡。

三、基础制度

（一）保障对象及条件。重点保障符合条件的新市民、青年人等无房或阶段性住房困难群体，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。县属国有企业建设（改造）的公寓型保障性租赁住房，重点供应符合条件的各级各类引进人才、从事基本公共服务的住房困难新市民；产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的新市民、青年人；其他市场主体发展的个性型保障性租赁住房，主要供应城区合法、稳定创业就业半年以上且住房困难的新市民、青年人等群体。申请保障性租赁住房基本条件为，在城区、产业园区稳定就业或创业半年以上、工作地无房或阶段性住房困难且未在我县享受其他住房保障政策的新市民、青年人个人或家庭，一个家庭或单身人士只能申请一套保障性租赁住房。保障性租赁住房产权或运营主体可在以上基本条件的基础上，根据实际进一步细化制定具体条件，并报县住建局备案。

（二）住房和租金标准。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，可适当配置三居室、四居室房源，满

足多子女家庭租赁需求，合理控制各类保障性租赁住房的标准和比例。租金标准原则上不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的 90%，并保持相对稳定。保障性租赁住房产权或运营主体应充分调研保障性租赁住房周边市场租赁住房租金水平合理确定租金标准并建立动态调整机制，报县价格行政主管部门、住房城乡建设行政主管部门备案后，及时向社会公开并执行。保障性租赁住房产权或运营主体按“谁投资谁所有、谁运营谁管理”原则，承担日常维护、运营管理责任，并依法获得租金或服务费收益。

（三）进入与退出机制。保障性租赁住房纳入租赁住房管理服务平台，形成房源和保障对象“两张清单”。申请人对照保障范围条件，填写《宣汉县保障性租赁住房申请表》（附件 1）并准备相关资料，按《宣汉县申请保障性租赁住房办事指南》（附件 2）和《宣汉县保障性租赁住房工作流程图》（附件 3），提交工作地社区（街道办）或用人单位受理、初审，初审合格公示无异议的推送产权单位或运营主体审核，审核合格公示无异议的纳入保障范围并报备县住建局后，产权或运营主体进行实物配租或报财政部门核发租赁补贴。落实减证便民，上述材料能够通过大数据手段获取的信息、材料，申请人无需重复提供。面向本单位、本系统职工定向供应的宿舍型保障性租赁住房，以及由用人单位整体租赁的宿舍型保障性租赁住房，申请材料可以适当简化。保障对象租赁期内存在调（搬）离我县、解除劳动关系不在我县就业、在工作地购买住房并已交付等情况之一的，应当退出保障性租赁住房。保障性租赁住房产权或运营管理主体应加强租赁合同期内

入住人员的动态管理，清退不再符合保障条件以及空置、转租（借）等应当退出保障性租赁住房的原保障对象，及时投放符合条件的其他保障对象，切实提高保障效率和运营效益。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不短于 1 年，最长不超过 3 年，租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租，不再符合准入条件的，应当退出。

（四）坚持多渠道筹集。充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有”，引导多主体投资、多渠道供给，主要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，适当利用新供应国有土地，采取新建、改建（造）、租赁补贴和将政府的存量闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式筹集保障性租赁住房，重点依托产业园区建设宿舍型、县属国有企业将撤并乡镇等政府存量闲置公有安全住房用作或新建（改建、改造）公寓型、其他市场主体发展个性型保障性租赁住房。打通保障性租赁住房与市场租赁住房通道，支持专业化规模化租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。注重发挥国有企业、事业单位发展保障性租赁住房的引领带动作用，引导民营企业、集体经济等多主体参与保障性租赁住房建设，鼓励房地产项目未售难售存量安全商品房、居民城区自有闲置安全住房用于保障性租赁住房，保障多元住房需求，有效缓解公共服务行业、重点产业和创新创业就业新市民、青年人住房困难。

（五）规范项目运行。保障性租赁住房筹集建设计划及项目报县人民政府确定后，纳入国家、省、市计划，享受相关支持政

策。保障性租赁住房项目业主根据建设方式，分别按照《宣汉县新建保障性租赁住房办事指南》《宣汉县改建保障性租赁住房办事指南》《宣汉县筹集保障性租赁住房工作流程图》（附件 4、5、6），向县住建局提交《宣汉县保障性租赁住房项目申请书》或《宣汉县改建（造）保障性租赁住房项目申请书》（附件 7、8）及相关资料，经发改、住建、自然资源规划、经信、财政、国资等相关部门研究讨论和联合审查，审查通过的发放《保障性租赁住房项目认定书》（附件 9）并公示。项目业主凭《保障性租赁住房项目认定书》，办理立项、用地、规划、建设等审批手续。工程竣工或项目完成后，项目业主向住房保障行政主管部门申请并联竣工验收，验收合格的纳入保障性租赁住房管理服务平台备案管理并投入使用。

（六）加强监督管理。县住建、发改、自然资源规划、财政、市场监管等有关部门及属地按职能职责加强对保障性租赁住房建设、出租和运管管理的全过程监督，指导保障性租赁住房建设和运营管理主体制定建设运营方案。保障性租赁住房新建、改建（造）及使用过程必须严格执行质量、安全及消防管理等相关要求。严格把握非居住类建筑改建为集中式租赁住房必须进行安全性能鉴定、保证安全使用的前置条件，严禁土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑改建为集中式租赁住房。鼓励建设单位投保工程质量潜在风险保险，督促运营单位严格依法开展租赁活动，禁止违法群租并加强保障性租赁住房维护，落实消防安全责任制。全面建立保障性租赁住房市场主体信

用记录，落实信用评价和联合惩戒机制，加强对保障性租赁住房体的市场监管和检查，对上市销售或变相销售保障性租赁住房、以保障性租赁住房为名违规经营或骗取享受优惠政策、未经批准擅自改变保障性租赁住房用途等违法违规行为依法予以查处。

四、支持政策

严格落实《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）、《四川省住房和城乡建设厅等8部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（川建保发〔2021〕338号）和《达州市住房和城乡建设局等7部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（达市住建发〔2022〕145号）明确的保障性租赁住房项目土地、资金、金融支持政策，简化审批流程，降低税费负担，确保我县“十四五”期间保障性租赁住房加快发展、规范发展。上级针对保障性租赁住房发展支持政策有变化或有新规定的，按新政策或新规定文件执行。

五、保障措施

一是加强组织领导、协作配合。建立健全政府统筹、条块协作、齐抓共管的专门工作机制，县住房保障工作领导小组充分发挥组织领导、统筹协调、督促指导作用，县住建局作为牵头部门，负责全县保障性租赁住房发展规划方案制定、推进落实、业务指导等工作，县发改、财政、自然资源规划、税务、国资、行政审批、人民银行、县属国有企业等相关部门（单位）及属地街道（乡镇）按职能职责抓好政策协调、工作衔接，形成合力，确保各项工作落实到位。二是做好政策衔接、兑现落实。各地各部门（单

位)要把解决新市民、青年人住房困难问题摆上重要议事日程,高度重视保障性租赁住房建设发展,对现有各类租赁住房政策进行梳理,对接保障性租赁住房发展支持政策,确保土地、税费、资金、金融、行政审批等各项支持政策落地落实。三是严格监测评价、绩效管理。县住建局牵头、相关部门配合,按照国家住建部、省住建厅发展保障性租赁住房重点监测评价内容及评分标准,从确定发展目标、落实支持政策、建立工作机制、严格监督管理、取得工作成效等方面作好自评及应对上级监测评价工作,县财政局牵头做好中省财政保障性安居工程补助资金绩效管理工作,各保障性租赁住房新建、改建(造)、筹集项目业主单位做好项目申请、前期工作、推进实施及后期运营管理等各项工作。

- 附件: 1.宣汉县保障性租赁住房申请表(参考样式)
- 2.宣汉县申请保障性租赁住房办事指南(参考模版)
- 3.宣汉县申请保障性租赁住房工作流程图(参考样式)
- 4.宣汉县新建保障性租赁住房项目办事指南(参考模版)
- 5.宣汉县改建保障性租赁住房项目办事指南(参考模版)
- 6.宣汉县筹集保障性租赁住房项目流程图(参考样式)
- 7.宣汉县新建保障性租赁住房项目申请书(参考模版)
- 8.宣汉县改建(造)保障性租赁住房项目申请书(参考模版)
- 9.保障性租赁住房项目认定书(参考样式)

附件 1

宣汉县保障性租赁住房申请表

(参考样式)

申请人基本情况	姓名		性别		身份证号码	
	户籍所在地				实际居住地址	
	婚姻状况		居住证号		社保卡号	
	工作单位		劳动合同编号		就业时间	年 月 日
	申请地(就业所在地)现住房情况	是否享受公租房、租赁补贴及其他保障性住房政策和自有住房情况				☐ 是 ☐ 否
		拟申请保障性租赁住房所有地(城市)		房屋坐落_____		
共同申请家庭成员		共_____人		申请户型	☐ 单间 ☐ 一室一厅 ☐ 二室一厅 ☐ 三室一厅 ☐ 其他	
共同申请人基本情况						
姓名	与申请人关系	身份证号码	婚姻状况	工作单位/职业	社保卡号	联系电话
申请人承诺	本人郑重承诺：严格遵守宣汉县保障性租赁住房管理有关规定，所申报的劳动合同、居住证、申请地住房等情况及提供材料真实有效，同意住房保障、人社、公安、不动产登记中心等部门核查本人及共同申请人享受保障性住房政策、劳动合同、居住证、申请地（就业地）自有住房等信息，自愿接受公示和社会监督，并承诺以上情况属实。如有不实之处，愿意承担相应法律责任。					
	申请人签名： 年 月 日					

受理及初审意见	经办人：(公章) 年 月 日
信息信息比对及审核意见	1.居住证及家庭人员信息是否属实：☐是 ☐否 2.参工、就业、社保等信息是否属实：☐是 ☐否 3.工作地是否存在房屋产权登记信息：☐是 ☐否 4.企业（个人）诚信（征信）是否存在问题：☐是 ☐否 5.申请人是否享受住房保障政策：☐是 ☐否 经办人：(公章) 年 月 日
	审核人：(公章) 年 月 日

附件 2

宣汉县申请保障性租赁住房办事指南

(参考模板)

一、申请条件

保障性租赁住房的供应对象是在宣汉县合法稳定就业半年以上，且住房困难的新市民、青年人等群体，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的新市民、青年人。

二、供应标准

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，合理控制住宅型保障性租赁住房的供应标准。

三人以下家庭和单身人士可以入住二居室及以下户型，二孩、三孩家庭可以入住三居室及以下户型。一个家庭或单身人士只能入住一套保障性租赁住房。

三、申请材料

- 1.保障性租赁住房申请表；
- 2.本人身份证明；
- 3.本人有效期内的劳动合同（或劳务合同、聘用协议）等合法证明材料；

4.提交本人、配偶及子女的申请地房屋查询结果证明;

5.其他材料。

上述申请材料中，能够通过大数据手段获取的材料，申请人无需重复提供。面向本单位、本系统职工定向供应的宿舍型保障性租赁住房，以及由用人单位整体租赁的宿舍型保障性租赁住房，申请材料可以适当简化，具体由项目所在单位及其主管部门结合实际确定。

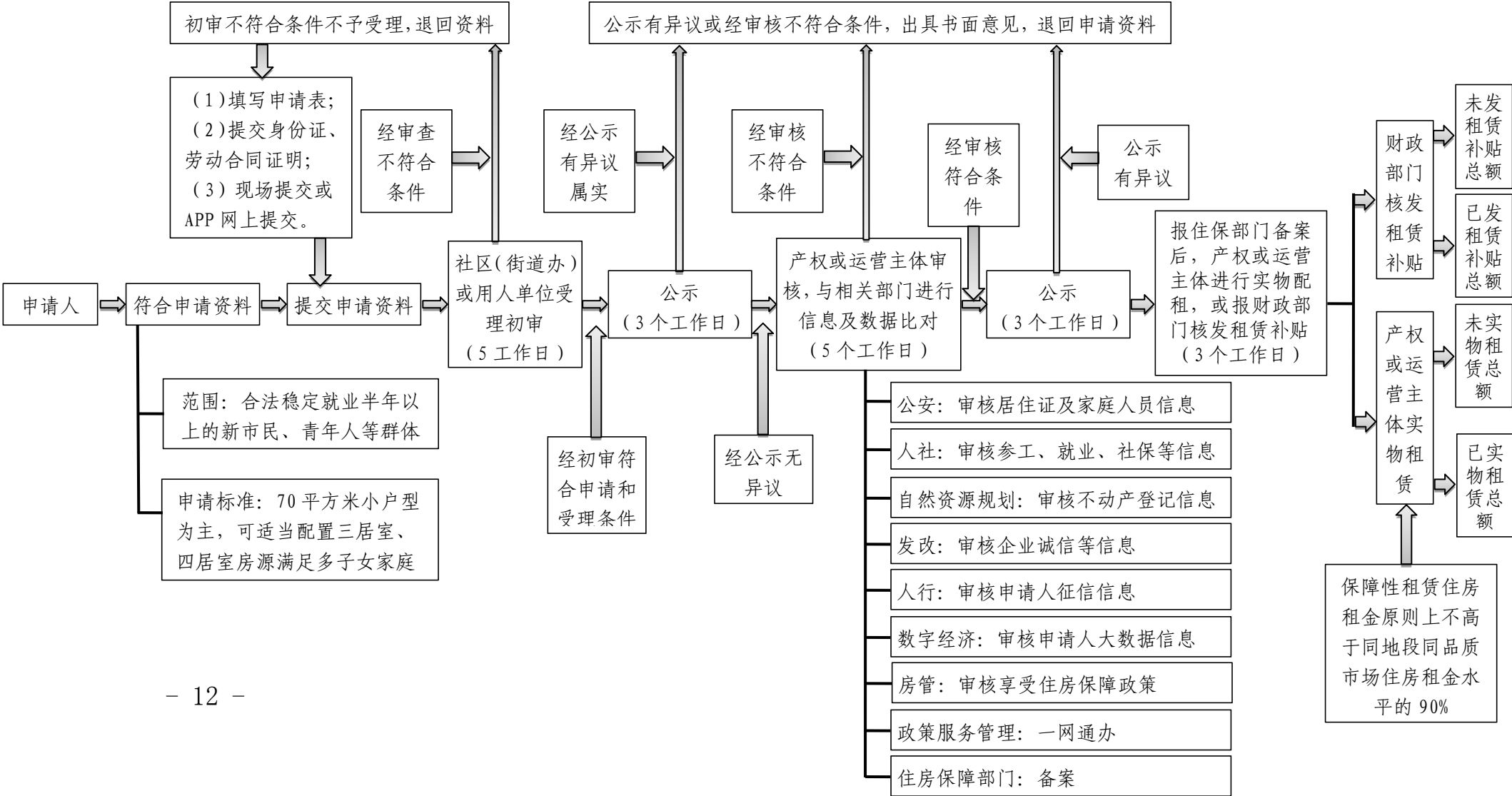
四、租赁期限

保障性租赁住房租赁合同期限，原则上不短于 1 年，最长不超过 3 年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。

附件 3

宣汉县申请保障性租赁住房工作流程图

总计 19 个工作日（参考样式）



附件 4

宣汉县新建保障性租赁住房项目办事指南

(参考模板)

一、前置条件

新建保障性租赁住房项目用地，应符合以下条件之一：

(一) 非居住存量土地建设，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，企事业单位依法取得使用权的土地。

(二) 单列保障性租赁住房用地集中新建，申请单位在项目属地范围内，已通过划拨、租赁、出让等方式，取得保障性租赁住房用地。

(三) 产业园区中工业项目配套用地建设，申请单位在项，目属地范围内，已取得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，提高部分用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

(四) 集体经营性建设用地建设，在尊重农民集体意愿的基础上，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。

二、建设流程

(一) 申请。申请单位向项目所在地县人民政府住房保障行政主管部门提出申请，提交以下申请资料：

- 1.项目申请书;
- 2.申请人营业执照等相关身份证明;
- 3.土地权属证明;
- 4.项目建设方案;
- 5.群众或农民集体意愿的证明材料（若涉及）;
6. 其他所需的资料。

项目建设方案应包含设计方案、建设计划及可行性综合分析等内容，项目设计、建设、管理等方面应符合国家、省、市的规范和技术标准。

（二）联合审查。县人民政府或县住房保障工作领导小组组织县住建、发改、自然资源规划、经信、财政、国资等相关部门，对申请单位提交资料进行研究讨论和联合审查，审查通过的出具《保障性租赁住房项目认定书》。审查未通过的，书面告知未通过原因。

（三）审批手续。申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》，依据现行工程建设项目审批流程办理国土、规划、建设相关行政审批手续。变更土地用途的，可按程序办理。工程竣工后，申请单位应向县人民政府住房保障行政主管部门申请并联竣工验收，验收合格后纳入保障性租赁住房管理服务平台进行管理。

三、主体责任

申请单位应建立健全管理机制，依法依规进行建设运营，认真履行治安、消防、安全等职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管，禁止“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

附件 5

宣汉县改建（造）保障性租赁住房项目办事指南

（参考模板）

一、改建（造）范围

（一）居住存量房屋，可申请改建为保障性租赁住房，改建项目以整栋（或整单元）为基本改建单位。

（二）申请单位现有商业办公用房、厂房等非居住存量房屋，可申请改建（造）为保障性租赁住房，改建（造）项目以整栋（或整单元、整层）为基本改建（造）单位。

二、改建（造）条件

（一）房屋权属。改建（造）项目应为已取得合法权属证明的建筑，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；存在抵押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意。

（二）房屋安全。改建（造）前应对房屋安全性能进行鉴定，办理房屋结构安全审批手续，保证满足安全使用的要求，改建（造）后的保障性租赁住房应确保房屋质量安全。

（三）技术标准。改建（造）项目在设计、建设、管理和最小居住面积等方面应符合国家、省、市的规范和技术标准。

（四）改建（造）规模。原则上改建（造）后的保障性租赁住房不少于 50 套（间）或建筑面积不低于 2000 平方米。

（五）存在以下情况的存量房屋不能申请改建（造）。存量

房屋已达到设计使用年限的；土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的；存在违法违规行为未处理的；已纳入政府土地征收或储备计划的；其他不得改建（造）的情形。

三、改建（造）流程

（一）申请。申请单位向项目所在地县人民政府住房保障行政主管部门提出申请，提交以下申请资料：

- 1.项目申请书；
- 2.申请人营业执照等相关身份证明；
- 3.房屋合法权属证明；
- 4.申请人与房屋权利人不一致的需提交授权委托书和房屋权利人身份证明；
- 5.房屋所有权人、抵押权人等相关权利人同意改建的书面意见；
- 6.项目建设方案；
- 7.其他所需的资料。

项目建设方案应包含拟改建（造）房屋现状及规模说明、设计方案、改建（造）后房源数量、房屋安全性能鉴定书、户型设计及可行性综合分析等内容。

（二）联合审查。县人民政府或县住房保障工作领导小组组织属地住建、发改、自然资源规划、经信、财政、国资等部门，对申请单位提交资料进行研究讨论和联合审查；审查通过的出具《保障性租赁住房项目认定书》；审查未通过的，书面告知未通

过原因。

（三）项目立项。申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》，向属地发改等部门申请办理立项手续。

（四）规划审查。保障性租赁住房项目立项后，申请单位持《保障性租赁住房项目认定书》和立项手续，向属地自然资源规划部门提出申请，自然资源规划部门对符合条件的项目予以核定。

（五）施工图设计和审查。申请单位委托设计单位依据自然资源规划部门的核定意见，按规定送施工图审查机构开展施工图设计文件审查（含特殊建设工程消防设计审查），审查合格的由审查机构出具施工图审查合格书。

（六）施工许可。申请单位凭房屋合法权属证明、自然资源规划部门的核定意见、施工图审查合格文件等要件，向属地行政审批、住建部门申请办理施工许可、质量监督和安全监督登记手续等。

（七）建设监督。由属地建设工程质量、安全监督机构对建设工程施工质量、安全进行监督。

（八）竣工验收。工程竣工后，申请单位应向项目属地县人民政府住房保障行政主管部门，申请并联竣工验收，验收合格后纳入保障性租赁住房管理服务平台进行管理。

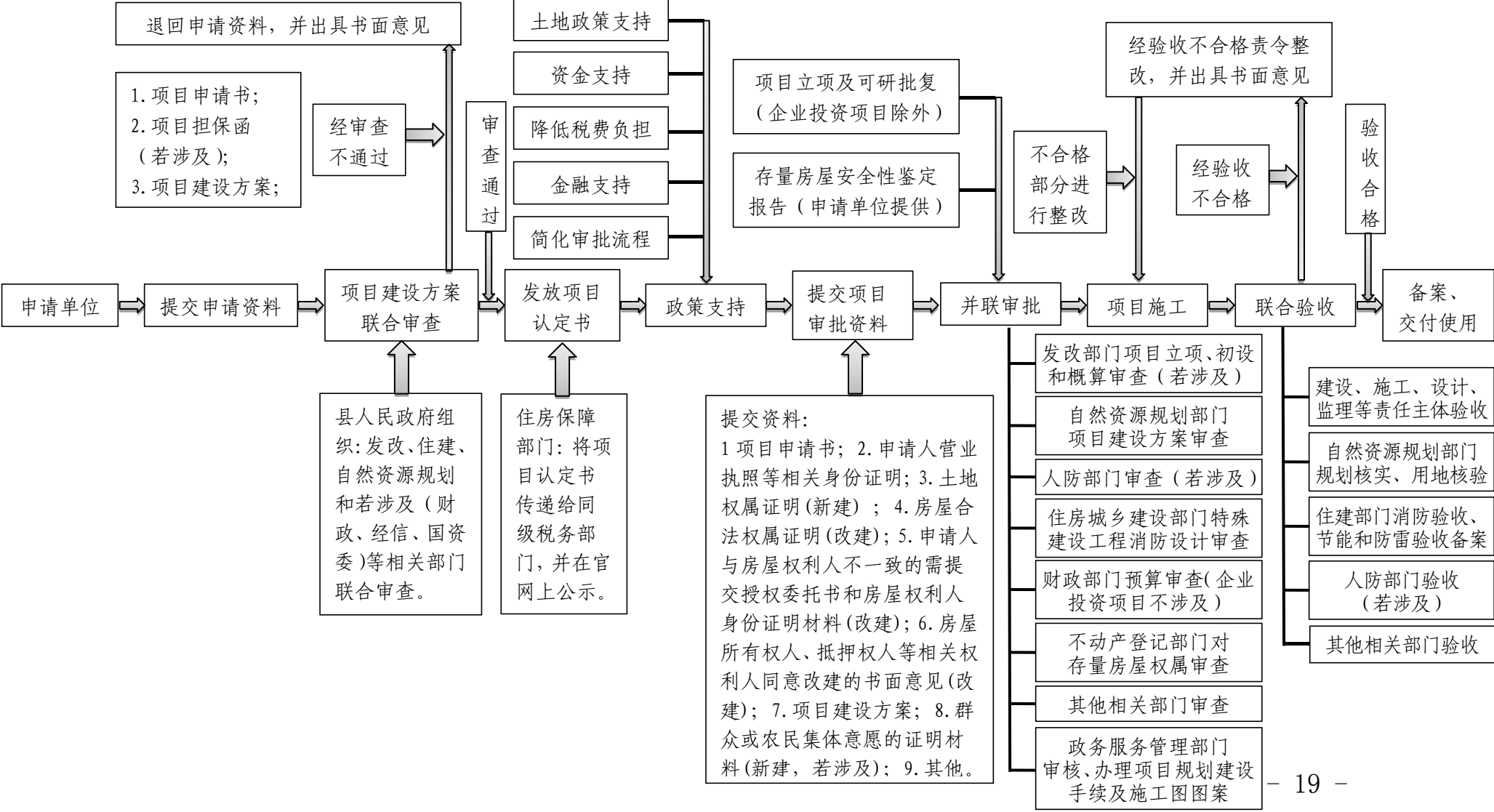
四、主体责任

申请单位应建立健全管理机制，依法依规进行建设运营，认

真履行治安、消防、安全等职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管，禁止“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

附件 6

宣汉县筹集保障性租赁住房项目工作流程图（参考样式）



附件 7

宣汉县新建保障性租赁住房项目申请书

(参考模板)

宣汉县人民政府住房保障行政主管部门:

我单位已取得达州市宣汉县_____集体经营性建设用地(或非居住存量土地、单列保障性租赁住房用地、产业功能区中工业项目配套用地),现申请建设保障性租赁住房,项目具体情况如下:

1.项目名称、地块基本情况;

2.项目规模、套型分布、总套数、总面积;

3.计划总投资、资金筹集方式;

4.相关承诺(包括对提供材料的真实性负责,建立健全管理机制,依法依规进行建设运营,认真履行治安、消防、安全等职责,自觉接受属地政府和行业主管部门的监管,不得“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售等内容);

5.其他。

附: 1.申请人营业执照等相关身份证明

2.项目建设方案

.....

单位名称(盖章)

年 月 日

附件 8

宣汉县改建（造）保障性租赁住房项目申请书

（参考模板）

宣汉县人民政府住房保障行政主管部门：

我单位拟将达州市宣汉县_____居住存量房屋（或非居住存量房屋）申请改建为保障性租赁住房，改建项目具体情况如下：

- 1.项目名称、地理位置；
- 2.项目的产权或使用权来源说明、现用途类别；
- 3.项目改建内容和规模、改建总面积；
- 4.计划总投资、资金筹集方式；

5.相关承诺（包括对提供材料的真实性负责，建立健全管理机制，依法依规进行建设运营，认真履行治安、消防、安全等职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管，不得“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售等内容）；

- 6.其他。

附：1.申请人营业执照等相关身份证明

2.项目建设方案

单位名称（盖章）

年 月 日

附件 9

保障性租赁住房项目认定书
(参考样式)

项目编号：宣汉县 202X—00X

项目名称						
建设类型				固定资产投资 项目代码		
申请 单位 基本 信息	企业名称			统一社会 信用代码		
	法定代表人 及联系电话			经办人姓名 及联系电话		
	办公地址					
项目 信息	房屋用途			土地性质		
	项目位置	(集中房源应明确到楼栋，分散房源可明确到社区)				
	建设套数 (套/间)		房屋建筑 面积(万 平方米)		建设投资 (万元)	
建设 概况	建筑结构(如砖混结构、钢混结构、钢结构、装配式等)、占地面积、总建筑面积、总楼层、户武进情况、周边交通、教育和医疗设施等。					
联合 审核 意见	运营单位可凭项目认定书办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受相关税收优惠政策，执行民用水电气价格，获得金融支持等。 审核单位(盖章) 年 月 日					
备注	1. 项目认定书有效性可在官网 https://xxxxxx 或 xxw 保障性租赁住房管理服务平台(https://xxxxxx)进行查验。 2. 项目认定书仅适用于保障性租赁住房支持政策的事项。否则，造成不良后果由建设运营单位自负。					

