

《伊宁市深化农村集体经营性建设用地入市试点改革建设保障性租赁住房实施办法（试行）》，已经伊宁市人民政府2024年第五次常务会审议通过，伊宁市人民政府办公室于2024年8月10日印发。本办法自2024年8月20日起施行。

伊宁市深化农村集体经营性建设用地入市试点改革建设保障性租赁住房实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为落实自然资源部办公厅《关于印发 深化农村集体经营性建设用地入市工作方案 的通知》自然资办函〔2023〕364号文件要求，建立城乡统一的建设用地市场，健全城乡发展一体化体制机制，保障农村集体经营性建设用地入市各方的合法权益，促进农业现代化和新型城镇化发展，助力国家乡村振兴发展战略，规范农村集体经营性建设用地入市管理，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）《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），结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称保障性租赁住房，是指政府专项资金投资建设和具备条件的国有企业、民营企业、单位和社会组织投资建设、筹集，纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的“两新家庭”（即新市民、新青年。新市民指外来务工人员、特殊引进人才；新青年指新就业人员、创业人员，含本市居民、消防救援人员、退役军人、援（留）疆干部人才、进城务工人员）。保障性租赁住房只能出租，不得出售。

第三条 市住房和城乡建设局（以下简称“住建局”）负责本市内保障性租赁住房申请人员资格审核、房屋分配全过程的监督、政策制定、业务培训及管理工作的监督指导。

第四条 保障性租赁住房建设应当遵循“多方参与、政府支持、供需匹配、属地负责、产城融合、职住平衡、部门联审、安全环保”的原则。符合条件的保障性租赁住房项目统一纳入住房租赁服务管理平台进行管理，享受保障性住房建设相关配套政策。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。鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业等各类市场主体设立子公司拓展保障性租赁住房业务，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。支持相关国有企业转型为住房租赁企业，发挥国有企业的引领和带动作用。

第五条 市住建局统筹管理全市保障性租赁住房工作，保障性住房建设领导小组对涉及全市保障性租赁住房的重大事项进行决策、协调和监督。市住建局系本市保障性租赁住房行政主管部门。负责牵头制定全市保障性租赁住房政策及相关配套措施；会同相关部门编制保障性租赁住房发展规划和年度建设计划；负责督促、指导全市保障性租赁住房保障工作。

第二章 房源筹集

第六条 集体经营性建设用地入市开发建设保障性租赁住房以小型、适用、满足基本居住需求为原则。保障性租赁住房可以是住宅型租赁住房，也可以是宿舍型租赁住房。

入市土地不得用于建设商品房开发建设。用于保障性租赁住房建设的入市土地应一并纳入年度住宅用地供应计划。严格规范入市土地用于保障性租赁住房建设要求，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，同时依据政府住建部门保障性租赁住房建设方案可适当调整至90平方米户型，严禁改变保障性租赁住房性质，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优惠政策。

第七条 保障性租赁住房主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有存量集体建设用地、产业园区配套存量集体建设用地和存量闲置集体建设用地。支持农村集体经济组织、企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等各类主体按规定投资建设保障性租赁住房。

第八条 建设保障性租赁住房必须权属明晰、满足安全要求、尊重群众意愿。根据建设方式，可享受相应的政策支持，利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的，在符合规划的前提下，农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

第九条 利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的建设用地，应在市政府年度土地供应计划中单列计划、优先安排、应保尽保，并在土地利用年度计划中予以重点保障，确保供应。产业园区及周边、综合批发市场片区等附近和城市建设重点片区应优先适量建设保障性租赁住房。

第十条 集体经营性建设用地入市开发建设保障性租赁住房，结合伊宁市实际，凡竞得国有建设用地使用权从事房地产开发企业，允许房地产开发项目购置集体经营性建设用地开发建设的保障性租赁住房进行异地配建。

第十一条 将保障性租赁住房纳入工程质量安全监管，对质量结构安全、消防安全等进行重点监管。保障性租赁住房建设应符合集中式租赁住房建设使用标准，应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。

第十二条 保障性租赁住房项目应严格按照国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。

第三章 审批政策

第十三条 按照“放管服”改革和“五型政府”建设要求，建立保障性租赁住房联合审批机制，由市住房城乡建设部门出具保障性租赁住房项目认定书，从项目申请到完成认定原则上不超过10个工作日。凭保障性租赁住房项目认定书可到相关部门按程序办理立项、用地、规划、人防、施工、消防设计和民用水、电、气价格等手续。