# 西安印发西安市租赁住房房源筹集工作实施细则（试行）

各区县人民政府、开发区管委会，各企业事业单位，各住房租赁企业、房地产经纪机构：

经市政府同意，现将《西安市租赁住房房源筹集工作实施细则（试行）》印发你们，请认真抓好贯彻落实。

市住建局、市资源规划局

**2021年6月4日**

**西安市租赁住房房源筹集工作实施细则（试行）**

****第一章　总则****

****第一条【****制定依据****】**** 为加快筹集租赁住房房源，完善我市租赁住房供应体系，推动住房租赁试点工作顺利开展，依据国务院办公厅《关于加快培育和发展住`育和发展住房租赁市场的实施意见》（陕政办发〔2016〕112号）精神，结合住房城乡建设部办公厅、财政部办公厅《关于中央财政支持住房租赁市场发展试点有关工作安排的通知》（建办房函〔2019〕483号）、《西安市住房租赁试点工作实施方案》（市政办发〔2020〕44号）及《西安市2021年住房租赁试点工作实施方案》（市政办发〔2021〕16号）等相关文件要求，制定本细则。

****第二条【****适用范围****】**** 本细则适用于我市城市规划区域内**国有土地上**租赁住房的规划用地、建设管理等活动。

****第三条【****名词解释****】**** 本细则所称的租赁住房，是指通过新建租赁住房、非住宅用房改建作为租赁住房、盘活存量住房等方式筹集的租赁住房房源。

****第四条【****平台管理****】**** 租赁住房应纳入“西安市住房租赁交易服务平台”统一管理，进行租赁合同网签备案，按照《西安市住房租赁资金监督管理实施意见（试行）》（市建发〔2020〕94号）要求，接受资金监管。

****第五条【****合同限定****】**** 申请财政资金奖补的，租赁合同网签备案有效期应不低于6个月。

****第六条【****市级工作职责****】**** 市住房建设主管部门负责制定租赁住房房源筹集政策，拟定全市租赁住房发展规划，编制租赁住房年度建设计划，指导区、县住建局，开发区住建管理部门贯彻落实政策，考核年度任务完成情况。

市资源规划部门负责指导区县、开发区资源规划部门做好租赁住房规划用地、不动产登记等工作。

****第七条【****区级工作职责****】**** 区县政府、开发区**管委会是筹集租赁住房房源的责任主体**，负责租赁住房的选址、规划、用地及建设管理等工作。

区、县住建局，开发区住建管理部门具体负责辖区内租赁住房房源筹集的日常管理工作。

****第八条【****信息共享****】**** 不动产登记机构和区、县住建局，开发区住建管理部门应加强不动产登记信息和房屋租赁信息共享。

****第二章新建租赁住房****

****第九条【****筹集方式****】****新建租赁住房是指在符合国土空间规划和住房建设规划的前提下，通过新出让土地、单位自有闲置或低效土地（以下简称自有地）、商品住房配竞企业自持、工业（产业）园区配套**四种方式筹集**，以市场配置为主新开工建设的租赁住房。

****第十条【****项目选址****】**** 新建租赁住房项目应重点布局在高校及科研院所周边、科创园区、产业集聚区、商业商务集聚区，以及交通枢纽地区（含轨道交通枢纽站点周边）等交通便捷、生产生活便利、租赁住房需求集中的区域。

****第十一条 【****项目设计****】**** 新建租赁住房应统筹考虑基础设施、公共服务设施的承载能力，科学配置社区服务、文化教育和停车位等配套设施，达到人均配建标准原则上不得低于同等规模普通商品住房标准，配套设施应与租赁住房建设同步规划、同步设计、同步建设、同步交付使用。

****第十二条【****装修标准****】**** 新建租赁住房装修标准参照《西安市商品住房项目配建租赁型保障房实施细则》（市政办发〔2018〕118号）规定执行，不得低于本市保障房装修标准，应具备起居、就寝、盥洗等基本居住功能，提供家具、家电等生活设施。

****第十三条【****租金监管****】**** 新建租赁住房，租赁运营期内，租金应纳入住房租赁资金监管账户管理。

****第十四条【**新出让土地供应**】**** 新出让租赁住房建设用地，以招拍挂出让方式供应，单宗用地规模原则不少于45亩（3公顷）。**出让前**，各区县政府、开发区**管委会应拟定建设监管协议**，就套型面积、装修标准、租赁运营期等提出要求，纳入土地出让文件，与出让公告一并向社会发布。

****第十五条【****新出让土地类建设程序****】**** 宗地成交后，土地竞得人与各区县政府、开发区管委会签订建设监管协议，依法依规办理建设手续。

****第十六条【****自有地供应****】**** 利用自有闲置或低效用地建设租赁住房的，自有土地须符合国土空间规划的**居住用地性质**，使用用途或使用现状为住宅区，且建设规模应符合现行技术规范和居住区配套设施建设要求。**有上级主管部门和资产管理部门的**，应取得上述部门批准后，办理项目立项、规划、用地、建设相关手续。

****第十七条【****自有地类建设条件****】**** 单位利用自有地建设租赁住房应符合以下条件：

（一）应经职工代表大会表决或民主程序决策同意。

（二）单位申请利用自有地建设租赁住房的，应由申请单位上级主管单位及资产管理部门出具同意建设的批复意见。

（三）申请单位拟建租赁住房的自有地（含附属物）未设定抵押、担保等任何他项权利。

****第十八条 【****自有地类建设程序****】**** 利用自有地新建租赁住房按以下程序进行：

（一）项目申请。申请单位持申请报告、职工代表大会表决或民主程序决策决议、《**国有土地使用证**》、上级主管单位或资产管理部门批复等有关材料向所在地区、县住建局，开发区住建管理部门提出申请。

（二）初步确认。区、县住建局，开发区住建管理部门牵头，会同同级发改、资源规划等相关部门对申请项目进行初步确认，提出拟建规模建议后，**提交市住房建设主管部门审议**。

（三）征求意见。市住房建设主管部门负责书面征求市发改、市资源规划局等相关部门意见，取得一致意见后，出具**项目建设确认书**。

（四）立项建设。申请单位依据项目建设确认书依法依规办理建设手续。

****第十九条【****自持类土地供应****】**** 商品住房配竞企业自持租赁住房土地出让按照《西安市2021年住房租赁试点工作实施方案》（市政办发〔2021〕16号）规定执行。

****第二十条【****自持比例****】**** 本市城市规划区域内（不含临潼、高陵、阎良、蓝田、周至、航空基地）新出让商品住房用地，按照**宗地地上住宅规划建筑面积的5%设定企业自持租赁住房面积**，轨道交通枢纽站点半径800米以内的商品住房用地按照宗地地上住宅规划建筑面积的10%设定企业自持租赁住房面积，当地价达到最高限价时，也可转竞自持租赁住房面积。

西咸新区沣东新城商品住宅用地出让时，**出让方案中应明确企业自持租赁住房比例不低于宗地规划建筑面积的5%**。

《西安市2021年住房租赁试点工作实施方案》（市政办发〔2021〕16号）发布前，已取得城棚改批复的项目及住宅用地出让方案已通过市资源规划领导小组审核的项目，仍按原批准方案执行。

****第二十一条【****自持类户型标准****】**** 商品住房**配竞企业自持租赁住房**以中小户型为主，户均建筑面积60平方米左右，最大户型建筑面积原则不超过90平方米。

****第二十二条【****自持类建设原则****】**** 商品住房配竞企业自持租赁住房原则上应相对集中，按幢布局，建设进度不得滞后于所在出让地块商品住房。

****第二十三条【****自持类建设程序****】**** 商品住房配竞企业自持租赁住房建设按以下程序进行：

（一）申报方案。商品住房配竞企业依据土地供应前置条件，向区、县住建局，开发区住建管理部门申报项目建设方案。

（二）方案审核。区、县住建局，开发区住建管理部门对项目建设方案进行审核，**重点审核户型、面积、套数、位置、装修标准、配建比例等内容**，审核通过后，区、县住建局，开发区住建管理部门与申报企业签订《**西安市商品住房配竞企业自持租赁住房建设合同**》。

（三）备案建设。区、县住建局，开发区住建管理部门将审核通过的项目**报市住房建设主管部门备案**，企业持《西安市商品住房配竞企业自持租赁住房建设合同》依法依规办理建设手续。

****第二十四条【****自持类运营要求****】****商品住房配竞企业不得一次性收取超过12个月租金，不得签订超过法定租赁期限的合同，收取押金不得超过1个月，不得以收取保证金等形式**变相销售、以租代售**。

****第二十五条【****自持年限****】**** 商品住房配竞企业自持租赁住房，自持年限不低于10年，自持期满后，租赁住房可上市交易，按上市当年商品房销售有关规定进行管理。

****第二十六条【****自持类特殊规定****】**** 因企业合并、重组、股权转让、破产清算或依据司法机关生效法律文书等涉及自持租赁住房产权转让的，经区县政府，开发区管委会**审核同意后整体转让**。转让后，不得改变自持租赁住房规划用途，并继续用于租赁经营。

****第二十七条【****自持类违约责任****】**** 商品住房配竞企业未按照《西安市商品住房配竞企业自持租赁住房建设合同》要求建设租赁住房，或存在以租代售、变相销售行为的，区、县住建局，开发区住建管理部门应责令整改，记入企业信用档案，暂停商品住房网上签约；对整改不到位或拒不整改的，依法从严查处，直至取消其开发企业资质，并将有关信息通报资源规划、税收、金融、市场监管等部门，由相关部门实施联合惩戒。

****第二十八条【****园区类土地供应****】**** 集中连片的工业（产业）园区，可在园区周边集中规划布局一定规模的租赁住房，用地以招拍挂出让方式供应。

****第二十九条【****园区类户型标准****】**** 工业（产业）园区建设租赁住房，以宿舍为主，人均居住面积不应低于5平方米，单套建筑面积原则不得大于45平方米，建设方案报区、县住建局，开发区住建管理部门审核备案。

****第三十条【****园区类建设程序****】**** 工业（产业）园区配套建设租赁住房的，依法依规办理建设手续。

****第三十一条【****产权登记****】**** 在新建租赁住房的不动产权证书和登记簿上记载“**自持期内租赁住房**”。

自持租赁住房运营期内不得分割转让、不得分割抵押，不得改变租赁用途。

****第三章非住宅用房改建作为租赁住房****

****第三十二条【****筹集方式****】**** 非住宅用房改建作为租赁住房是指政府支持将取得房屋所有权证书或其它合法权属证明的闲置**厂房、办公用房、仓储用房和其它商业用房**等非居住类型的现有房屋，在符合国土空间规划的基础上，依法改造投入市场运营的租赁住房。

****第三十三条【****改建主体****】****非住宅用房**改建主体**应为房屋所有权人，非房屋所有权人的，应取得房屋所有权人的书面同意。

****第三十四条【****改建方案****】**** 非住宅用房改建方案应该委托具有相应设计资质等级的设计单位进行设计，符合《消防法》《西安市居住建筑节能设计标准》和国家工程建设消防技术标准等规定。

****第三十五条【****改建原则****】**** 非住宅用房改建作为租赁住房，不得改变原有建设用地性质和用途、建筑面积等，改建完成后应保证房屋结构和消防安全，具备物业管理、给排水、正式供电、采光通风、污水纳管等基本居住条件，满足基本公共服务和市政基础设施配套要求。

改建项目原则上应在租赁住房需求集中、交通便捷、生产生活便利、公共和生活配套设施完善的区域实施，工业厂房类项目改建前需进行**土地污染检测**，确保房屋改建后可用于居住使用。

改建项目**不应存在抵押等限制交易**的情形，存在抵押登记的，应取得他项权利人书面同意。

****第三十六条【****改建程序****】**** 非住宅用房改建作为租赁住房项目按以下程序进行：

（一）项目申请。改建主体持申请报告、房屋权属证明材料、改建方案等向区、县住建局，开发区住建管理部门提出申请。

（二）审核认定。区、县住建局，开发区住建管理部门会同同级相关部门对申请项目进行审核，审核通过的项目应向社会进行公示，公示期为5个工作日，公示期满后**出具改建意见书**，同时向市住房建设主管部门备案。

（三）立项建设。改建主体依据项目改建意见书依法依规办理建设手续。

****第三十七条【****改建要求****】**** 改建项目应以整栋、整单元、整层为基本单位，规模原则上不少于50套（间）或使用面积不少于1500平方米。

****第三十八条【****验收要求****】**** 项目改建完成后，**改建主体**持**竣工验收资料及房屋安全检测**报告向区、县住建局，开发区住建管理部门提出申请，区、县住建局，开发区住建管理部门组织相关职能部门进行**联合验收**，验收合格的项目可投入使用。

****第三十九条【****运营管理****】**** 改建主体应将**房产测绘单位出具**的以套（间）为最小单元的测绘成果等信息，录入“西安市住房租赁交易服务平台”。

改建主体应按规定向公安部门申报租住人员信息，改建项目除恢复原有用途外，不得改变住房租赁用途，不得用于酒店、宾馆、旅馆及民宿等特种行业经营，若因城市规划需要拆除补偿的，按改建前的房屋用途和建筑面积予以补偿。

****第四十条【****退出机制****】****房屋所有权人提出恢复原有用途或相关职能部门根据区域规划调整等相关政策要求改建项目退出的，由区、县住建局，开发区住建管理部门注销改建项目相关信息并**向同级相关部门及市住房建设主管部门报备**，相关部门同时取消民用水、电等价格的优惠。

****第四章　盘活存量住房筹集租赁住房****

****第四十一条【****筹集方式****】**** 盘活存量住房是指**住房租赁企业**通过与房屋所有权人或其他权利人签订长期租赁合同的方式，筹集社会存量住房并进行出租，或者受房屋所有权人或其他权利人的委托，以企业的名义进行出租房屋的行为。

盘活存量住房用于出租的，应**权属清晰，拥有合法权属证明**。包括不动产权证书（房产证）、商品房网签合同、拆迁安置协议等，**房屋为共有产权的**，须提供共有产权人同意租赁的书面证明，应符合安全、消防和卫生等要求。

****第四十二条【**盘活主体**】**** 盘活存量住房用作租赁住房的住房租赁企业，主要包括专业住房租赁运营机构、房地产开发企业、物业服务企业、房地产经纪机构、企事业单位等。住房租赁企业必须具备企业法人主体资格，经营范围包含“住房租赁”业务，具备一定经营规模、较强管理能力和良好社会信誉。

****第四十三条 【****品质化提升****】**** 盘活存量住房应以“设施完善、安全环保、制度完备、智慧互联”为原则，提升租赁住房的性能与居住品质。

（一）室内外装修设计有统一的企业主题标识，位置合理，与周边环境协调，体现租赁企业经营文化特色，装修标准参照《西安市商品住房项目配建租赁型保障房实施细则》(市政办发〔2018〕118号）规定执行，不得低于本市保障房装修标准，应具备起居、就寝、盥洗等基本居住功能，提供家具、家电等生活设施。

（二）设有专职出租房屋管理人员，建立有**出租住房运营管理制度**，出租房屋日常报修维护平台，企业文化教育培训制度及客户投诉处理机制等规范性制度。

（三）广泛应用**智能门禁、互联网+等科技手段**，提供高效、规范、便利的智能化管理服务。

****第四十四条 【****品质化提升程序****】**** 盘活存量住房品质化提升按以下程序进行：

（一）项目备案。项目品质化提升前，住房租赁企业应将提升方案报区、县住建局，开发区住建管理部门备案，并将项目信息录入“西安市住房租赁交易服务平台”。

（二）前期认定。区、县住建局，开发区住建管理部门对住房租赁企业备案项目，品质化**提升前的现状进行认定**，并留存影像资料。

（三）竣工验收。备案项目品质化提升结束后，住房租赁企业须提供**甲醛含量检测报告**，区、县住建局，开发区住建管理部门在此基础上依据提升方案对照验收，符合条件的出具《品质化提升验收确认书》，住房租赁企业凭《品质化提升验收确认书》，办理后续相关手续。

****第四十五条【****房源发布****】****住房租赁企业、房地产经纪机构经营的存量住房应通过“西安市住房租赁交易服务平台”发布房源信息，并对房源信息的真实性负责。

****第四十六条【****房源管理****】**** 盘活存量住房应按照住房租赁网格化管理要求，纳入社区综合管理，做好出租房屋信息采集、登记备案。

****第五章　政策支持****

****第四十七条【****资金奖补****】**** 新建租赁住房、非住宅用房改建作为租赁住房、盘活存量住房，可按《西安市支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法》（市建发〔2021〕13号）相关规定，申报财政奖补资金。

****第四十八条【****金融政策****】**** 支持房地产企业、住房租赁企业结合自身运营现状和财务需求，通过发行房地产投资信托基金（REITs）、企业债券等方式融资，有效拓宽融资渠道。

****第四十九条【****配套政策****】**** 按照本细则规定筹集并实际用于居民居住的租赁住房，其水、电、气、暖等设施的建设和收费标准，按照居民类房屋标准执行，实际使用量按照居民生活用水、用电、用气、供暖标准计价。

****第六章　附则****

****第五十条【****施行时间****】**** 本细则自发布之日起施行。

附件：****1****. 西安市新建（配建）、改建租赁住房项目申报表

****2****. 西安市品质化提升盘活租赁住房项目申报表

****3****. 承诺书

****4****. 西安市非住宅存量用房改建为租赁住房项目认定意见

****5****. 注销项目通知

****6****. 撤销项目通知

****7****. 西安市品质提升租赁住房验收确认书

****8****. 西安市商品住房项目配竞租赁住房建设合同

附件下载地址：西安市住建局官网便民下载中心

（http://zjj.xa.gov.cn/zxcx/bmxz.aspx）