

郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2018〕50号

郑州市人民政府办公厅 关于印发郑州市利用安置住房用作租赁住房 暂行办法的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

《郑州市利用安置住房用作租赁住房暂行办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2018年5月2日

郑州市利用安置住房用作租赁住房

暂行办法

第一条 为认真贯彻落实住房城乡建设部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153号）、《河南省人民政府关于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》（豫政〔2016〕85号）、《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市培育和发展住房租赁市场试点工作方案的通知》（郑政办文〔2017〕43号）等文件精神，有效利用安置住房用作租赁住房，切实增加租赁住房供应，加快建立租购并举的住房制度，结合我市实际，制定本暂行办法。

第二条 本市行政区域内利用安置住房用作租赁住房工作，适用本暂行办法。

第三条 本暂行办法所称“安置住房”是指已列入我市棚户区改造计划，满足居民自住需求以外的待建、在建或已建成的安置住房房源。

第四条 安置住房利用工作应当坚持政府主导、群众自愿、规划引领、县（市、区）级负责、市场运作原则，在保障各方合法权益的前提下，积极稳妥地推进。

第五条 通过本暂行办法筹集的安置住房仅可作为租赁住房出租使用，其中，采取回购方式筹集且已享受政府财税优惠政策的安置住房限制销售。

第六条 安置住房的筹集方式可分为：回购、长期回租或作价入股等方式，所筹集的房源应相对集中。

采取长期回租方式筹集的安置住房，其租赁协议期限原则上不得低于5年。鼓励房屋租赁企业与项目所在地乡镇（办）、村委签订安置住房运营管理战略合作协议，引导和组织村民以房屋产权或使用权作价入股方式成立安置住房项目运营管理公司，探索市场化运作新模式。

第七条 本暂行办法所称“房屋租赁企业”是指已按要求在住房保障部门备案的国有房屋租赁平台公司及社会专业化房屋租赁企业。

第八条 各县（市、区）人民政府、开发区管委会、各有关部门要对利用安置住房用作租赁住房工作齐抓共管、相互配合。各县（市、区）人民政府、开发区管委会是利用安置住房用作租赁住房工作的实施主体，要科学谋划，统筹安排，积极做好前期论证、调查摸底等基础性工作，并对相关工作进行规范管理、监督和指导。各县（市、区）人民政府、开发区管委会要尽快制定本辖区筹集安置住房用作租赁住房工作实施方案，明确近三年的目标任务。

规划部门负责审查调整安置住房项目的规划方案。

建设主管部门及其它工程管理部门按照“谁审批谁监管”的原则，负责新建、在建租赁住房室内改造工程或按照改扩建工程办理相关建设手续的既有建筑室内改造工程的监管。

住房保障部门负责房屋租赁企业的房屋租赁行为监管。

工商行政、城市管理部门负责房屋租赁企业的经营行为监管。

公安、消防部门负责对租赁房屋的治安、消防安全和人口进行监管。

税务部门负责对房屋租赁企业依法纳税进行指导监督。

国土资源（不动产）部门负责用作租赁住房的安置住房不动产产权手续的办理。

城镇办负责全市安置住房项目建设进度的督导、统计、考核等工作。

第九条 安置住房筹集后的对外出租工作，应遵循因地制宜、分类操作、多策并举原则。各县（市、区）、开发区筹集的安置住房，可由国有房屋租赁平台公司统一对外租赁并管理，也可与社会上信誉好、实力强的专业化房屋租赁企业进行合作，交由其进行统一管理，不断提高管理和服务水平。

第十条 鼓励房屋租赁企业及早介入、提前参与安置住房项目建设，各县（市、区）人民政府、开发区管委会在制定改造方案时，要充分考虑住房租赁需求，统一规划，科学布局，为利用安置住房用作租赁住房工作奠定基础。

对于尚未确定改造方案的安置住房项目，由各县（市、区）人民政府、开发区管委会充分征求群众意愿，在制定改造方案时将回购或长期回租的房源纳入规划，并在方案中明确房屋建成后的回购或长期回租相关事宜。

对于待建的安置住房，在充分征求群众意愿后，根据租赁住房市场需求，按照规定程序调整户型、套型，在建成后将满足自住需求之外的安置住房由房屋租赁企业统一进行管理。

对在建的安置住房项目，由项目所在县（市、区）人民政府、开发区管委会协调乡镇（办）、村两委，积极做好群众工作，将满足自住需求之外的安置住房由房屋租赁企业统一进行管理。

对已建成的安置住房，各县（市、区）人民政府、开发区管委会要通过政策引导、宣传鼓励等方式，使安置群众尽量选择将满足自住需求之外的安置住房由房屋租赁企业统一进行管理。

第十一条 筹集的安置住房须纳入全市房屋租赁信息服务与监管平台统一管理，可根据需要优先面向公租房货币化保障对象和新进人才等群体进行租赁。

第十二条 经市房屋租赁信息服务与监管平台或线下服务站点对房屋租赁合同进行登记备案的承租人，将享受办理承租方落户、公积金提取、卫生计生、子女义务教育、社会保障等公共配套服务优惠措施。

承租方落户服务。承租人为非本市户籍且租赁住房的，可根据房屋租赁合同登记备案证明，依法申领居住证；承租人为非本

市户籍且租赁住房，符合郑州市落户条件的，可根据房屋租赁合同登记备案证明，到所在辖区户籍部门办理集体户口落户手续。

公积金提取服务。在郑工作，且连续足额缴存住房公积金满三个月，本人及配偶在本市行政区域内无自有住房且租赁住房的，在取得房屋租赁合同登记备案证明后，本人及配偶的提取总额不得高于租房时期内住房公积金缴存总额的50%；在房屋租赁期内，承租方在按规定提取住房公积金支付房租时，可按年度一次性提取一年的房屋租赁费用，提取的额度按照公积金管理部门的相关规定执行。

卫生计生服务。在本市行政区域内租赁住房的，可根据房屋租赁合同登记备案证明，由承担国家基本公共卫生服务项目的基层医疗卫生机构提供基本公共卫生服务。

子女义务教育服务。在本市行政区域内租赁住房的，可根据房屋租赁合同登记备案证明和户籍证明材料，按照“以流入地政府为主、以公办学校为主”的原则，享有子女相对就近入学的义务教育服务。

社会保障服务。在本市行政区域内租赁住房的，可根据房屋租赁合同登记备案证明，纳入全市统一的社会保险管理信息系统，享有就业失业登记服务和政府职业技能培训补贴，真正实现“应保尽保”。

第十三条 各县（市、区）、开发区国有房屋租赁平台公司回购或长期回租安置住房的资金来源由各县（市、区）、开发区

自行承担，市级财政根据各县（市、区）、开发区回购或长期回租安置住房情况进行奖补。具体意见由市财政部门会同市住房保障部门研究提出。

对开展利用安置住房用作租赁住房工作的房屋租赁企业，政府可按照相关规定，通过税收优惠的方式予以支持。具体意见由税务部门研究提出。

第十四条 鼓励金融机构比照保障性住房建设或棚户区改造贷款优惠条件向其发放长期低息贷款，向参与利用安置住房用作租赁住房工作的房屋租赁企业提供符合经营特点的金融支持。

第十五条 通过回购方式取得且已享受政府财税优惠政策的安置住房，回购主体可正常办理不动产产权手续，但不动产登记簿及不动产登记证书等产权证明文件上应标注为“租赁住房，限制销售”。

第十六条 本暂行办法自2018年5月18日起施行，有效期2年。

主办：市住房保障局

督办：市政府办公厅五处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2018年5月17日印发

