

珠海市住房和城乡建设局 文件 珠海市自然资源局

珠建保规〔2022〕5号

珠海市住房和城乡建设局 珠海市自然资源局 关于利用产业园区配套用地建设保障性 租赁住房的通知（试行）

各区政府（管委会）、各有关单位：

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）《广东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》（粤府办〔2021〕39号）

和《珠海市人民政府办公室关于印发〈珠海市加快发展保障性租赁住房实施意见〉的通知》（珠府办函〔2021〕131号）精神，有效增加保障性租赁住房供应，进一步拓宽保障性租赁住房筹集渠道，促进我市产业实体经济高质量发展，结合我市实际，就利用产业园区配套用地配套建设保障性租赁住房有关事项通知如下：

一、适用范围

本通知适用于本市行政区域内的新型产业用地、产业园区中工业项目的一类产业用地及满足安全条件的二类产业用地配套建设运营保障性租赁住房及相关配套设施的行为。

二、基本原则

（一）科学规划。产业园区配套用地建设保障性租赁住房项目，须符合国土空间规划；在符合权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许将项目产业用地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%，建筑面积占比由15%提高到上限30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。所在区自然资源部门在项目审批时明确建筑面积占比。同时，经区政府（管委会）批准，鼓励将产业园区中各工业项目提高的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中统一建设宿舍型保障性租赁住房。

（二）市场主导。政府落实保障性租赁住房的土地、财税、金融等支持政策，调动市场主体的积极性，充分发挥市场配置资

源的决定性作用，引导产业园区或工业项目企业自行建设运营，或通过与市场化专业机构合作建设运营保障性租赁住房项目。

（三）属地认定。各区住房保障工作领导小组，指导协调本辖区保障性租赁住房建设管理相关工作。各区住房城乡建设、自然资源、发改等相关部门要建立联合会审制度，强化服务指导，对申报项目进行审核，并为通过审核的项目核发保障性租赁住房项目认定书，引导申报主体按要求实施建设；已认定的保障性租赁住房项目报市住房保障联席会办公室备案。

（四）政府监管。保障性租赁住房的运营管理应遵守保障性租赁住房有关规定，应整体确权，只租不售，坚决防止“以租代售”。出租人、承租人、房源、合同等信息均应纳入珠海市保障性住房管理平台统筹监管。

三、规划建设要求

（一）权属合法。利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房的用地，应依法取得享有土地使用权，且土地使用权没有查封登记、异议登记等限制转移登记等情形，存在抵押等其他权利限制的，应当依法取得相关权利人书面同意。

（二）规划管理。经批准的利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房项目须符合国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划）。确因实际需求、场地条件限制等原因，须提高项目用地容积率的，应向所在区自然资源部门提出申请，原则上依照珠海市产业用地控制性详细规划调整相关规定办理手续，土地用途保

持不变，不需额外补缴地价。

（三）申报主体。主体应为我市产业园区内已依法取得产业用地使用权的企业或园区管委会。单个工业项目企业经园区管委会与区政府（管委会）批准同意且符合条件的，可以利用自用产业用地的行政办公及生活服务设施配套指标，自行或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房项目。产业园区中各工业项目配套比例对应的提高部分专用于建设保障性租赁住房的用地面积或建筑面积，由产业园区管委会统筹计划，鼓励所有权主体联合有经验的合作商共同开发，报区政府（管委会）及相关主管部门审批，统一建设。

（四）户型要求。项目用房户型建筑面积原则上不超过 70 平方米，其中应以 50 平方米以下小户型为主，小户型占比不低于 70%，项目户型面积及户型配比由区住房城乡建设部门出具审查意见。

（五）配套设施。利用产业园区多个工业项目的配套指标集中统一建设保障性租赁住房项目，根据项目实际需求及周边情况测算，可按需配建公共服务设施，向所在区自然资源部门提出申请，建筑规模原则上不高于地上计容总建筑面积的 10%，服务覆盖园区产业员工且便于统一管理。单个工业项目企业建设保障性租赁住房项目应根据项目实际和需求特点，合理配置公共服务设施。

（六）技术标准。项目设计应符合住建部办公厅印发《关于

集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）及省、市的相关技术要求，在建设、管理和最小居住面积等方面应符合国家、省和本市的规范和技术标准，建成后的保障性租赁住房应确保房屋质量安全。项目具备条件的应实施全装修成品交房和装配化建造。

项目的供水、供电、供气系统设计应符合国家、省和本市的规范和技术标准，建成后的保障性租赁住房供水、供电、供气系统应符合新建住宅要求，确保与主体工程同步规划、同步建设、同步交付使用。

（七）环保要求。项目应按规定开展用地环境状况调查评估，避开噪音污染、有毒危害、易燃易爆等区域，避开恶臭异味、污水集中处理、喷涂中心等环保基础设施（含规划建设项目），项目应具备环境可行性。

（八）建设监管。获批的利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房项目应按照项目方案批复文件等要求按期开发建设，完成项目竣工验收等工作。项目所在区自然资源、住房城乡建设等部门按各自职能加强监管。

（九）物业规范。保障性租赁住房企业应当具备良好的物业管理能力，对保障性租赁住房的管理应符合我市物业管理的相关规定。

四、申报流程

由工业项目企业或产业园区管委会组织全面调查摸清建设

的可行性分析以及职工住房需求情况，并与镇、区政府（管委会）及相关主管部门沟通，取得可以实施的倾向性意见后，按以下程序组织正式申报：

（一）提交申请

单个工业项目企业申报的，实施主体持项目申请书、实施方案、土地使用权属材料、书面承诺书等申报材料向产业园区管委会申报，审核同意的，向所在区住房城乡建设部门提交申请。

产业园区内多个工业项目统一集中申报的，由产业园区管委会统筹计划并委托专业机构开展实施方案设计，由园区管委会持项目申请表、实施方案、土地使用权属材料、书面承诺书等申报材料向所在区住房城乡建设部门申请。

（二）审核认定

所在区住房城乡建设部门收到申请后，会同区发改、自然资源、生态环境等相关主管部门依据相关规定进行项目审查，各区可组织开展项目联合预审。审核通过的，报区政府（管委会）同意后，由区住房城乡建设部门出具保障性租赁住房项目认定书，并报市住房保障联席会办公室备案。区政府（管委会）认为项目较为复杂需经市政府审批的，应以区政府（管委会）名义向市政府书面请示。

（三）组织实施

实施主体凭项目认定书向住房城乡建设、自然资源等部门申请办理相关手续。项目备案文件、用地审查意见、建设用地规划

许可证和建设工程施工许可证等均应注明“产业园区配套用地项目仅用于保障性租赁住房建设和运营”。

实施主体应按规定选择具备承接资质的施工、监理单位等参建单位，及时开展项目建设实施工作。项目开工后，住房城乡建设部门应开展工程质量安全监督，加强项目建设过程的监管和技术服务。

建成后项目按栋整体核发不动产权证，不予分割办理不动产权证书。权利证书应注明“产业园区配套用地保障性租赁住房项目仅用于保障性租赁住房建设和运营，不予按层、套、间分割办理不动产权证书、不得擅自改变房屋和土地用途”。

（四）项目验收

项目建设完成后，由实施主体自行组织竣工验收，验收通过的项目将验收备案资料报区住房城乡建设等部门备案。

五、运营监督管理

（一）项目建成后首次出租的，须经专业检测并符合室内空气质量标准。由所在区住房城乡建设部门将项目纳入保障性租赁住房管理。项目竣工验收后10个工作日内，产权人或其委托的项目实施主体应在珠海市保障性住房管理平台办理相关项目备案登记。按照《珠海市保障性租赁住房准入退出管理规定》要求，住房运营企业必须在珠海市保障性住房管理平台注册并实名认证，将所有出租房源的房屋信息等如实录入。项目租金价格接受政府指导，低于同地段同品质市场化租赁住房租金。

（二）房屋出租后，住房运营企业应在合同签订、变更、终止之日起 15 日内通过珠海市保障性住房管理平台办理租赁合同相关备案。

（三）项目申报时剩余土地使用年限原则上不低于 10 年；土地使用年限期满的，应按相关约定执行，没有约定的，按相关法律法规规定执行。

（四）住房运营企业与租住对象签订的租赁合同约定租期原则上不少于 3 个月，一次性收取租金数额原则上不超过 3 个月租金，收取押金数额不超过 2 个月租金。出现租户拖欠或拒绝按约缴纳房租的，项目产权人或住房运营企业有权利依照双方签订的租赁合同或协议违约规定对其进行处置。

（五）项目因遇不可抗力因素无法继续运作的，实施主体应向所在区政府（管委会）报告情况，区政府（管委会）会同辖区自然资源、住房城乡建设等有关部门就具体项目进行研究，确定处理方案。

（六）项目建成后，所在区政府应组织住房城乡建设、自然资源、市场监管等部门加强协同监督管理，发现问题及时依照法定职责处理。

（七）坚决杜绝变相开发经营性房地产或建设小产权房，对提供虚假资料申请、将建成后的保障性租赁住房用于非保障性租赁住房用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”等行为，各有关职能部门应采取制止违规建设行为、限期改正、撤销保障性租

赁住房项目认定书等措施；涉嫌违法的，由相关职能部门依法查处；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

六、保障措施

（一）加强组织领导。市土地管理委员会和市住房保障联席会统筹协调，研究解决利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房工作中的重大问题，强化部门协作，有序推进。各区政府（管委会）住房保障工作领导小组，指导和协调本辖区各部门及产业园区，加强项目规划建设与管理。

（二）落实属地责任。各区政府（管委会）对辖区发展保障性租赁住房负主体责任。利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房项目方案的审批、规划、计划统筹等工作原则上由所在区政府（管委会）、发改、自然资源、住房城乡建设等有关部门负责；项目后续监管等工作主要由本辖区有关部门负责。

（三）提高审批效率。针对利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房项目，各区、各单位需增强服务意识，精简项目审批流程，努力构建快速并联审批或专门“绿色通道”，从项目申请到完成项目认定，原则上不超过30个工作日，各区应根据实际情况进一步压缩办理时限，提高审批效率。实施主体凭保障性租赁住房认定书通过上述并联审批或专门通道办理相关手续。

（四）强化全程管控。区政府（管委会）及相关部门要依照相关规定做好保障性租赁住房项目的立项审批、规划建设、监督管理和服务保障等全过程管控工作。切实做到规范运行、风险可

控，促进保障性租赁住房建设运营可持续发展。

本通知自 2022 年 10 月 1 日起试行，有效期至 2025 年 9 月 30 日。

市住房城乡建设部门已制定保障性租赁住房项目认定书及申请模板，可到珠海市住房和城乡建设局官方网站下载。

珠海市住房和城乡建设局

珠海市自然资源局

2022 年 8 月 30 日

公开方式：主动公开

珠海市住房和城乡建设局办公室

2022 年 8 月 30 日印发
