

7月6日,记者从成都市住建局获悉,为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,支持居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房,有效增加保障性租赁住房供给,成都市保障性租赁住房工作领导小组办公室印发了《关于居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房操作指南》(以下简称《操作指南》),自2022年7月11日起施行,有效期5年。

《操作指南》对居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房的房源条件、认定程序、租赁对象、租金标准等一系列操作规范进行了明确,目的是切实让新市民、青年人等群体“租得到、租得近、租得起、租得稳、租得好”。

据了解,成都市保障性租赁住房管理服务平台也将于近期开通。

成都居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房 怎么申请? 如何认定? 操作指南来了

什么样的住房可以申请? 又如何认定?

在房源条件方面,申请纳入保障性租赁住房的居民自有住房,必须符合安全要求,同时还须符合以下3个条件:第一,已取得权属证书;第二,无权属纠纷且无查封登记、限制信息;第三,具备基本入住条件。

在认定程序方面,第一步是房源入库申请。居民应登录成都市保障性租赁住房管理服务平台,阅知《居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房权利义务告知书》,从成都市保障性租赁住房管理服务平台的企业库中自愿选择一家运营服务企业,填写本人及住房相关信息,提交申请并上传本人身份证明,以及自有住房权属证书。

第二步是房源审核认定。成都市保障性租赁住房管理服务平台对居民和房源信息等数据进行比对核实后,运营服务企业对住房情况进行实地核查,与居民签订《保障性租赁住房运营服务协议》,拍摄上传影像资料,居民签署《居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房承诺书》,经区(市)县住房保障部门审核通过后,住房纳入保障性租赁住房房源库并在成都市保障性租赁住房管理服务平台发布。

纳入保障性租赁住房房源库后,房源如何管理?

在租赁管理方面,运营服务企业负责保障性租赁住房日常运营管理,承担房源核查、房源发布、房源带看、签约备案、日常巡查、隐患排查、使用监管等工作。

值得注意的是,住房纳入保障性租赁住房管理后,5年内不得上市交易(包括转让、市场租赁等),通过房屋交易和不动产登记系统进行限制,期限以房源纳入保障性租赁住房房源库之日起计算。因法院判决、继承等情形造成住房所有权转移的,该套住房仍须作为保障性租赁住房直至5年期满。存在违规违约行为的,将延长纳管期限。

纳入保障性租赁住房房源库后,那么谁来租?怎么租?《操作指南》明确,申请保障性租赁住房的租赁对象,为在成都创业就业的新市民、青年人等群体,须同时符合3个条件:年满十八周岁且具有完全民事行为能力;在租住的保障性租赁住房所在区(市)县无自有住房;在成都市未享受其他方式住房保障。

租赁对象可登录成都市保障性租赁住房管理服务平台提出资格申请,审核通过后取得“保障性租赁住房天府租赁码”,进入保障性租赁住房房源库选择房源。

在合同方面,出租人、承租人、运营服务企业三方协商一致后,通过成都市保障性租赁住房管理服务平台签订三方租赁合同、办理房屋租赁登记备案。

纳入保障性租赁住房管理后,每次合同租赁期限最低不少于1年,最长不

超过5年。承租人因工作、生活需要,经与出租人、运营服务企业协商一致后,可提前解除租赁合同。

保障性租赁住房租金怎么收? 标准是多少?

租金收取方面,租金由出租人直接向承租人按月或按季度收取,不得一次性收取超过3个月的租金,押金不得超过1个月租金,租赁双方应在收缴租金后3日内将收缴凭证上传至成都市保障性租赁住房管理服务平台。

此外,出租人应按合同约定在完成合同登记备案后,向运营服务企业缴纳运营服务费。除服务费外,运营服务企业不得向出租人或承租人收取其他任何未经约定的费用。

在租金标准方面,保障性租赁住房租金接受政府指导,租金标准不超过市场租金的90%,且租金年涨幅不超过5%。市场租金标准按照市房屋租赁服务中心定期发布的《成都市租赁住房平均租金水平信息》执行。

服务费标准方面,运营服务企业应在成都市保障性租赁住房管理服务平台公示服务费收费标准,服务费应低于行业平均标准,鼓励运营服务企业降低服务费标准。

运营服务企业、出租人、承租人均应遵守国家、省、市保障性租赁住房相关规定和有关承诺事项,按照法律法规规定、运营服务协议、合同约定履行相关权利义务。

住房纳入保障性租赁住房房源库后,对新增购房资格有何要求?

《操作指南》明确,住房纳入保障性租赁住房房源库后,居民即可申请在出租住房所在限购区域取得新增购买一套住房资格。

购买新建商品住房的,通过登录“商品住房购房登记系统”申请购房资格预审码;购买存量住房的,通过登录“成都住房租赁交易服务平台”线上进行存量住房网签备案。

居民一次或多次,将一套或多套自有住房用于保障性租赁住房,均只能新增一次性购买一套住房的资格。居民将名下唯一住房用于保障性租赁住房的,不认定为无房家庭。

在房源退出方面,有到期退出和提前退出两种情况。

纳入保障性租赁住房管理5年期满后,不再继续纳管的,可申请退出保障性租赁住房房源库,同时解除上市交易限制。

纳入保障性租赁住房管理后,住房未出租,居民也未申请新增购房资格或已经申请购房资格但未购房的,可申请提前退出保障性租赁住房房源库,经审核后解除上市交易限制,同时取消该政策所支持的购房资格。

华西都市报-封面新闻记者 朱珠

焦点问答

1 居民自有住房纳入保障性租赁住房房源库后,房源如何展示?

答:申请入库的居民自有住房应符合保障性租赁住房小户型、低租金的要求。房源入库后,应通过成都市

保障性租赁住房管理服务平台统一发布房源信息,其中144平方米以上的住房应按间展示房源信息并对外出租。

2 新市民、青年人等群体如何申请租住住房?

答:新市民、青年人等群体通过成都市保障性租赁住房管理服务平台提出申请,审核通过后取

得“保障性租赁住房天府租赁码”,进入保障性租赁住房房源库选择房源。

3 “保障性租赁住房天府租赁码”如何申请?

答:登录成都市住房和城乡建设局官网(<http://cdzj.chengdu.gov.cn/>),点击“住建蓉e办”,进入“保障

性租赁住房”专栏,在“资格申请”界面进行申请。审核通过后取得租赁码,并显示当前可租赁的全部区域。

4 承租人租住保障性租赁住房有哪些要求?

答:按照合同约定规范租住保障性租赁住房,不得在保障性租赁住房内从事违法违规活动,不得将承租的住房转租、转借、分租,合理

使用住房及室内设施设备,不得有违法改建、擅自改变用途等其他违规行为,如违反相关规定将依法依规处理。

5 运营服务企业主要承担哪些工作?

答:运营服务企业按照与出租人签订的《保障性租赁住房运营服务协议》有关约定,负责保障性租赁住

房日常运营管理,承担房源核查、房源发布、房源带看、签约备案、日常巡查、隐患排查、使用监管等工作。

6 运营服务费标准如何,何时缴交?

答:运营服务企业应在管理服务平台公示服务费收费标准,服务费应低于行业平均标准。例如服务费标准为合同金额的8%,每月合同租金为1500元,则出租人每月应交

运营服务费:1500×8%=120元。
出租人应在完成合同登记备案后,向运营服务企业缴纳运营服务费。除服务费外,运营服务企业不得向出租人或承租人收取其他任何未经约定的费用。

7 什么时候可以取得新增购买1套住房资格?

答:住房纳入保障性租赁住房房源库后,居民信息自动推送至房屋交易部门,购买新建商品住房的,通过登录“商品住房购房登记

系统”申请购房资格预审码;购买存量住房的,通过登录“成都住房租赁交易服务平台”线上进行存量住房网签备案。

8 居民将名下多套住房纳入保障性租赁住房管理的,可新增购买几套住房?

答:居民1次或多次,将1套或多套自有住房用于保障性租赁住房的,均只能新增购买1套住房资

格。居民将名下唯一住房用于保障性租赁住房的,不认定为无房家庭。

9 在出租住房所在限购区域取得新增购买1套住房资格如何理解?

答:可在出租住房所在区(市)县对应的限购区域新增购买1套住房资格。例如居民将名下位于武侯

区的住房申请纳入保障性租赁住房房源库后,可取得除高新南区外全市所有区域新增购买1套住房资格。

10 居民自有住房纳入保障性租赁住房房源库后,未申请新增购房资格或已经申请购房资格但未购房的,可否提前退出?

答:可以,居民提出申请,经入库住房所在地住房保障部门审核后解除上市交易限制。

11 对纳入保障性租赁住房管理的住房如何监管?

答:申请纳入保障性租赁住房管理的居民,须签署《居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房承诺书》,除按法律法规履行出租人的义务外,还需履行承诺书、租赁合同约定的其他义务。同时,通过线上管

理服务平台监测和线下运营服务企业核查的方式,对日常租赁行为进行监管,发现违规行为的,依法依规进行处置。

华西都市报-封面新闻记者 朱珠