关于规范自持租赁住房运营管理的通知

**（征求意见稿）**

各区政府、开发区管委会，各区（开发区）住建局（建发局），各相关房地产开发企业等：

为加强我市自持租赁住房运营管理，盘活存量租赁住房资源，根据《合肥市人民政府办公室关于加快发展和规范合肥市住房租赁市场的通知》（合政办〔2020〕13号）等规定，现就有关事项通知如下：

1. 在我市土地出让过程中，要求房地产开发企业配建指定比例或面积并自持的租赁住房（以下简称“配建自持租赁住房”），以及通过竞投自持比例确定的、由房地产开发企业开发建设并自持的租赁住房（以下简称“竞自持租赁住房”）管理，适用本通知。

配建自持租赁住房、竞自持租赁住房统称为自持租赁住房。以上配建自持租赁住房不包括单独出让用地建设的租赁住房，以上竞自持租赁住房不包括保障性租赁住房。

1. 市住房保障和房产管理局会同市自然资源和规划局指导、协调全市自持租赁住房管理工作。各区住房和城乡建设部门、自然资源和规划部门负责对辖区内企业自持租赁住房进行监督和管理。

三、自持租赁住房房屋所有权应按栋（幢）首次登记至竞得人或其全资子公司名下，在不动产登记簿和不动产权证书注记“租赁住房”，不得按套（间）分割办证、按套（间） 分割转让、按套（间）分割抵押。

四、自持租赁住房取得不动产权证书30日内，通过合肥市住房租赁交易服务平台公开发布全部租赁房源信息，并按规定办理租赁合同网签和登记备案。

五、自持租赁住房应整体运营并全部用于租赁，单次租期不得超过15年。

六、自持租赁住房的租赁经营行为实行市场化调节机制，租金价格由租赁双方根据市场水平协商确定。鼓励采取“押一付一”方式逐月收取租金，不得以租代售或变相出售自持租赁住房。

七、《国有建设用地使用权土地出让合同》等相关合同、协议、承诺书未约定不得销售转让、整体转让、整体抵押的，自持租赁住房所有权人可申请整体转让一个地块或小区的自持租赁住房项目；相关合同、协议、承诺书约定自持租赁运营期的，须待期满后方可申请整体转让。

八、整体转让的受让方应具备运营或管理相当规模租赁住房的条件和能力。转让后，自持租赁住房性质不变，应继续整体用于租赁，原土地使用权出让合同中关于租赁住房的约定须继续遵守。

九、自持租赁住房所有权人申请整体转让自持租赁住房的，应当向项目所在县(市)区(开发区)住建部门、自然资源和规划部门提交下列材料：

1.自持租赁住房项目整体转让报告（自持租赁住房所有权人与受让方共同签章）；

2.自持租赁住房不动产权证书；

3.受让方资料。主要包括企业营业执照、企业简介（企业基本情况、财务状况、经营业绩、平台登记时间、筹集房源数量、实际运营和管理租赁住房证明材料等）；

4.受让方承接后的运营方案；

5.自持租赁住房整体转让承诺书；

6.其他所需材料。

十、项目所在县（市）区（开发区）住建部门、自然资源和规划部门对企业提交材料进行联合初审，符合条件的应在辖区网站和拟转让项目现场预公示，预公示期不少于10天。公示无异议或异议不成立的，报市住房保障和房产管理局和市自然资源和规划局共同审核。审核通过后，办理不动产登记手续，仍按栋（幢）登记，在不动产登记簿和不动产权证书注记“租赁住房”，不得按套（间）分割办证、按套（间） 分割转让、按套（间）分割抵押。

十一、自持租赁住房所有权人发生破产清算的，其自持租赁住房按相关法律法规规定处理；自持租赁住房所有权人进行合并重组或股权转让涉及自持商品住房产权转让的，须经项目所在区政府同意后整体转让，转让后，不得改变自持商品住房规划用途，并应继续用于出租。

十二、企业违反本通知规定，将自持租赁住房以租代售或变相销售的，由项目所在区（开发区）住建部门责令整改；情节严重或拒不整改的，依据《关于修订印发<合肥市房地产开发企业信用管理办法>的通知》（合房〔2023〕32 号）等相关规定，记入企业不良信用信息；涉嫌违法违规的，依法依规查处。

十三、本通知自印发之日起施行，有效期2年。此前有关规定与本通知不一致的,以本通知为准。

附件1：

合肥市企业自持租赁住房项目整体转让联合审核表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申报单位名称 | |  | | | | | |
| 统一社会信用代码 | |  | | | | | |
| 法人代表 | |  | | 经办人  联系电话 | | |  |
| 项目名称 | |  | | | | | |
| 项目位置 | |  | | | | | |
| 项目权属证书号 | |  | | | | | |
| 建筑面积（㎡） | |  | 房源数量（套） | | |  | |
| 项目基本情况 | |  | | | | | |
| 受让单位名称 | |  | | | | | |
| 统一社会信用代码 | |  | | | | | |
| 法人代表 | |  | 经办人  联系电话 | | |  | |
| 企业类型 | |  | 是否在租赁平台登记备案 | | | 是 🞎  否 🞎 | |
| 上年度租赁合同  网签备案量  （套/间） | |  | 本年度租赁合同  网签备案量  （套/间） | | |  | |
| 提交材料情况 | | 🞎 1.竞自持租赁住房项目整体转让报告  🞎 2.竞自持租赁住房不动产权证书  🞎 3.受让方资料  🞎 4.受让方承接后的运营方案  🞎 5.承诺书  🞎 6.其他所需材料 | | | | | |
| 单位  意见 | 申报单位意见：  （签章）  年 月 日 | | | | 受让单位意见：  （签章）  年 月 日 | | |
| 联合初审意见  （可附页） | 区（开发区）住建  部门审核意见：  （签章）  年 月 日 | | | | 区（开发区）自规  部门审核意见：  （签章）  年 月 日 | | |
| 联合审核意见  （可附页） | 市住房保障和房产  管理局审核意见：  （签章）  年 月 日 | | | | 市自然资源和规  划局审核意见：  （签章）  年 月 日 | | |

附件2：

自持租赁住房整体转让承诺书

本单位申请将 自持租赁住房项目整体转让给受让方 。本单位与受让方共同承诺以下事项:

1.本单位与受让方提交的申报材料真实有效，无弄虚作假。

2.本项目无相关合同、协议、承诺书约定不得销售转让、整体转让、整体抵押；无相关合同、协议、承诺书约定自持租赁运营期限。

3.受让方将继续履行本项目《国有建设用地使用权出让合同》及补充合同中有关自持租赁住房的各项约定，转让后不改变自持租赁住房性质和用途，仍然继续用于住房租赁。

4.本单位与受让方如违反以上承诺，接受有关单位追究责任，并承担由此造成的一切法律责任。

5.其他补充事项

。

法定代表人签名： 法定代表人签名：

（申请单位公章） （受让方单位公章）

年 月 日 年 月 日

附件2：

关于《关于规范自持租赁住房运营

管理的通知》的起草说明

一、起草背景

2017年以来我市先后作为四项住房租赁工作试点城市，为了有效增加租赁住房供应，2018年5月—2021年5月在国有建设用地使用权出让方式上，鼓励房地产开发企业从开发建设的自有商品住房项目中，长期持有部分房源，仅能面向市场出租用于居住，不得改变用途。为健全监管制度，规范我市自持租赁住房运营管理，根据《合肥市人民政府办公室关于加快发展和规范合肥市住房租赁市场的通知》（合政办〔2020〕13号），结合《国有建设用地使用权出让合同》《合肥市住房租赁试点工作领导小组办公室建设用地供应条件建议函》等有关条款，起草本通知。

二、起草过程

2023年4月我局启动自持租赁住房运营管理制度的起草工作。5月5日召集部分含有自持租赁住房项目的房地产开发企业座谈，并对企业自持租赁住房项目建设进度、经营意向等进行摸底调研。6月在参考借鉴北京、杭州等城市经验做法的基础上，形成初稿。7月3日我局分别向市自然资源和规划局、市司法局以及各区（开发区）住建部门征求意见。8—9月聘请专业评估机构进行社会稳定风险评估，10月19日通过市委政法委风险评估报告备案。10月23日报局长办公会集体讨论，并根据办公会意见对征求意见稿做了进一步修改。

三、主要内容

通知共十三条。其主要内容如下：

**（一）适用范围及对象。**包括配建自持租赁住房和竞自持租赁住房，其中配建自持租赁住房不包括单独出让用地建设的租赁住房，竞自持租赁住房不包括纳入保障性租赁住房管理的项目。

**（二）管理职责。**市住房保障和房产管理局会同市自然资源和规划局指导、协调全市自持租赁住房管理工作。各区住房和城乡建设部门、自然资源和规划部门负责对辖区内企业自持租赁住房进行监督和管理。

**（三）产权登记。**自持租赁住房房屋所有权应按栋（幢）首次登记至竞得人或其全资子公司名下，在不动产登记簿和不动产权证书注记“租赁住房”，不得按套（间）分割办证、按套（间） 分割转让、按套（间）分割抵押。

**（四）对外出租运营。**自持租赁住房应及时在合肥市住房租赁交易服务平台公开发布全部租赁房源信息，签订的住房租赁合同要及时办理登记备案手续；自持租赁住房应整体运营并全部用于租赁，单次租期不得超过15年；租赁经营行为实行市场化调节机制。

**（五）整体转让的申请、审核。**有整体转让需求且符合通知规定条件的，由产权人提交申请材料，项目所在县（市）区（开发区）住建部门、自然资源和规划部门经过联合初审、预公示，报市住房保障和房产管理局和市自然资源和规划局共同审核。整体转让后自持租赁住房性质不变，应继续整体用于租赁，原土地使用权出让合同中关于租赁住房的约定须继续遵守。

**（六）发生破产清算、合并重组等的处理。**自持租赁住房所有权人发生破产清算的，其自持租赁住房按相关法律法规规定处理；自持租赁住房所有权人进行合并重组或股权转让涉及自持商品住房产权转让的，须经项目所在区政府同意后整体转让，转让后，不得改变自持商品住房规划用途，并应继续用于出租。

**（七）违规处理。**对企业违法违规行为的查处进行了明确。

**（八）其他事项。**有效期暂定2年。