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。