

三亚市人民政府

关于印发《三亚市发展保障性租赁住房 实施办法》的通知

三府规〔2025〕10号

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市发展保障性租赁住房实施办法》已于2025年6月17日经八届三亚市人民政府第75次常务会议审议通过。现印发给你们，请认真遵照执行。

三亚市人民政府

2025年9月16日

（此件主动公开）

三亚市发展保障性租赁住房实施办法

第一章 总则

第一条 根据《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）、《海南省住房和城乡建设厅等9部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（琼建规〔2022〕12号）等文件精神，为解决新市民、青年人等群体住房困难问题，结合本市实际，特制定本办法。

第二条 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，通过有效盘活存量房屋资源，以新建和改造、改建存量房屋等方式，稳步有序发展保障性租赁住房（以下简称保租房），促进职住平衡，有效解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，逐步建立和完善多主体供给、多渠道保障的租赁住房制度。

第三条 本市行政区域内保租房的项目筹集、项目认定、房源管理和承租资格、租赁管理、政策支持与监督管理等工作适用本办法。

本办法所称保租房，是指面向符合条件的新市民、青年人等住房困难群体，由政府给予政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持小户型、低租金，注重职住平衡的租赁住房。

本办法所称运营单位是指房屋产权人或受房屋产权人委托的实施单位、受委托代理的整体运营承租人等。

第二章 项目筹集

第四条 本市鼓励和支持新建、改造、改建等多种合法模式筹集保租房。

新建模式：在符合规划的前提下，将项目用地纳入土地利用年度计划，单列指标，优先安排，做到应保尽保；经市人民政府同意后可利用集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的土地建设保租房；可在新建安居房项目、市场化商品住房项目中，配建一定比例的保租房，具体配建比例和管理方式由市人民政府确定，并纳入土地招拍挂条件。

改造模式：可通过对闲置的公房、周转用房、职工宿舍、棚户区改造剩余安置房等存量房进行改造作为保租房；经市人民政府同意后可将部分符合相关户型面积的棚户区旧城改造、危旧房改造安置房源作为保租房使用。

改建模式：产业园区、集体经济、企事业单位可利用其闲置的商业、办公、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房改建为保租房。

第五条 新建的保租房项目，主要以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，适当筹集、建设少量三居室、四居室房源，满足多元化住房租赁需求；项目建筑面积应不少于2000平方米或30套（间），且项目中的小户型要占到70%以上。

第六条 利用闲置住房改造或者非居住存量房屋改建的保租房，可适当放宽住房建筑面积和户型比例要求。改造、改建项目的设计和施工应当符合国家和本省现行相关标准和规范。

第三章 项目认定

第七条 拟新建、改造或改建保租房的项目申请人，应当向市住房和城乡建设主管部门提交下列申请材料：

1. 书面申请书；
2. 承诺书；
3. 项目申请人身份证明资料；
4. 土地房屋权属证明资料；
5. 新建、改造或改建项目方案资料；

市住房和城乡建设主管部门对材料的完整性和真实性进行初审并履行一次性告知义务。

初审通过后，市住房和城乡建设主管部门应当组织发展和改革、自然资源和规划、生态环境、国家安全、人民防空、消防、行政审批等部门，以及水、电、燃气等市政公用服务企业依据相关职责对项目的价格、土地、生态、安全事项、人防、消防等依法开展联合审查，经审查认为不符合条件的，应当向项目申请人书面告知理由和救济渠道。

第八条 市住房和城乡建设主管部门将符合条件的新建、改造或改建保租房的项目上报市人民政府。由市人民政府组织有关部门对符合条件的新建、改造或改建保租房的项目方案进行联合审查，审查通过的，在政府住房租赁服务平台、市人民政府或相关部门的网站进行公示，公示期为 7 日。

公示期内无异议或者异议不成立的，视为审查通过。审查通过的，由市人民政府委托住建或行政审批部门出具保租房项目认定书，同步共享至相关单位，并向社会公告。市人民政府不同意出具保租房项目认定书的，由市住房和城乡建设主管部门向项目申请人书面告知理由和救济渠道。

第九条 保租房坚持“谁投资、谁所有、谁受益”的原则，其中政府投资的保租房租金实行收支两条线。保租房房源由市住房和城乡建设主管部门统筹管理，也可委托有经验、有运营能力的管理机构进行管理。

第十条 保租房项目认定书中应当明确其项目运营的起始日期和终止日期。对于利用新供应土地建设的保租房项目，按照土地出让合同中的相关约定执行，但运营时间不能超过土地剩余使用年限。改造、改建的保租房项目持续运营期限不得超过经批准的土地剩余使用年限，最短运营期限不得低于 5 年。享受中央、省专项奖补资金的保租房项目，持续运营期限不得低于 8 年。

第十一条 保租房项目运营期满后，如需继续作为保租房，产权人应于期届满前 6 个月向市住房和城乡建设主管部门提出续期申请，审批程序参照本办法第七条和第八条的规定。未提出续期申请或未获批准的，保租房项目认定书期限届满后，不再享受保租房的相关支持政策。

第十二条 保租房项目拟在运营期限未满时退出的，项目申请人应当向市住房和城乡建设主管部门提交下列材料：

1. 项目注销申请书；
2. 与承租人协商解决租赁合同争议问题的情况说明（须经承租人签字）；
3. 项目退出后的处置方案。

经市人民政府审批作出项目注销认定书，同步信息共享至相关单位，并向社会公告。

保租房项目经注销后，非居住存量房屋的使用及水、电、气等纳入原用途管理，不再享受保租房的相关支持政策。

第十三条 保租房项目运营单位应当依法处理相关民事主体法律关系，保障承租人的合法权益。不得将相关民事争议归咎于保租房项目认定书到期或注销等行政管理行为。

第四章 房源管理和承租资格

第十四条 取得保租房项目认定书的项目即纳入保租房规范管理，利用闲置住房改造、非居住存量房屋改建的，应当对房屋进行安全质量评估，确保满足安全使用要求。

第十五条 新建的保租房产权须整体确权，由不动产登记部门在不动产证书备注栏注明“保租房项目”，不得分割登记、分割转让、分割抵押。

第十六条 本市保租房主要面向本市范围内无房或家庭人均住房建筑面积低于上年度本市城镇人均住房建筑面积 50%以下的进城务工人员、新就业大学生、财政供养人员、引进人才以及城市基本公共服务行业从业人员等新市民、青年人配租。

本办法中的家庭成员包括申请人、配偶和未成年人子女。

本市城镇人均住房建筑面积具体数据以三亚市统计局、国家统计局三亚调查队当年发布的《三亚统计年鉴》为准。

第十七条 拟承租本市保租房的申请人应当具备下列条件：

1. 已与本市就业单位签订超过 12 个月的劳动合同且已缴纳 6 个月社保或个税；
2. 在本市无自有住房或者住房面积低于上年度本市城镇人均住房建筑面积 50%；
3. 申请时未享受本市其他保障性住房政策。

如申请人或其配偶在本市已享受公共租赁住房保障政策的，可以申请保租房，但在签订保租房租赁合同前应当停止享受公共租赁住房补贴或者退出配租公共租赁住房。

第十八条 申请保租房承租资格的，应当向市住房和城乡建设主管部门提交下列申请材料：

1. 申请人及家庭成员身份证原件（备查）及复印件（不少于 2 份）、户口簿原件（备查）及复印件（不少于 2 份）；

2. 申请人家庭成员的劳动合同原件（备查）及复印件（不少于 2 份）、社会保险缴纳凭证等原件（备查）及复印件（不少于 2 份）；

3. 委托代理人办理的，应当提供授权委托书（原件 1 份）和代理人身份证原件（备查）及复印件（不少于 2 份）；

4. 依法需要提交的其他材料。

第十九条 我市财政供养人员（含编外定额）以单位名义申请保租房的，其承租资格由所属单位进行初核，报市机关事务管理部门进行复核，具体配租办法由市机关事务管理部门根据相关规定另行制定。

第二十条 鼓励用人单位按照规范要求统一收集申请人材料，定期汇总后提交至市住房和城乡建设主管部门或市机关事务管理部门批量审核保租房承租资格。

第二十一条 市住房和城乡建设主管部门或市机关事务管理部门应当及时将承租资格审核结果在官网公示至少 7 天，并告知异议核实程序。

第二十二条 公示后无异议或经核实异议不成立的人员即取得承租资格。申请人未取得承租资格的，市住房和城乡建设主管部门或市机关事务管理部门应当通过网络等渠道书面告知理由和救济渠道。

第五章 租赁管理

第二十三条 保租房可以直接面向符合条件的对象配租，也可以面向园区中的用人单位集中实施配租。

保租房分配方案按分工由市住房和城乡建设主管部门或市机关事务管理部门起草，经市人民政府批准后施行。

保租房分配方案应当包括详细的房源信息、申请条件、申请渠道、申请材料、资格审核程序、选房程序、公证程序、租赁合同模板等内容。

第二十四条 运营管理单位应当在保租房出租后 30 个工作日内办理租赁合同网签备案。

第二十五条 保租房租金实行政府指导价，面向社会供应的保租房，租金应当结合三亚经济发展水平、运营管理成本、市场平均租金等因素综合考量，但最高不得超过同地段同品质市场租赁住房租金的 90%；运营管理单位应当在政府指导价的范围内确定租金，并保持租金稳定。确需调整的，年增幅不得高于 5%。市发展和改革委员会定期（原则上每年 12 月 31 日前）对市场租金进行调查或评估后按照法定程序发布政府指导价。

家庭年均可支配收入低于三亚市上年度城镇居民可支配收入 2 倍的人群，在满足保租房申请条件的前提下，可按不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 70%收取。

第二十六条 保租房合同期限一般应在 1 年以上，最长不超过 3 年，运营单位可根据实际情况予以签订合同，到期仍符合条件可以重新签订，不得上市销售或采取“以租代售”等形式变相销售。

第二十七条 承租人应当按照房屋管理有关规定和保租房租赁合同约定使用房屋。有下列行为之一的，运营单位可以与承租人解除租赁合同，收回住房，并报市住房和城乡建设主管部门、市机关事务管理部门，3 年内不得申请保租房的配租：

1. 以提供虚假证明等欺骗方式取得保租房的；
2. 承租后不再符合保租房申请条件的；
3. 将承租住房转借、转租的；
4. 擅自破坏房屋结构装修、改变承租住房居住用途，拒不恢复原状的；
5. 法定或者约定的其他可以解除合同的情形。

第六章 政策支持

第二十八条 集体经济组织利用集体经营性建设用地建设保租房的，可通过自建、入股、联营等方式建设运营保租房；建设保租房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款，专款用于建设保租房。

企事业单位利用依法取得使用权的土地建设保租房的，经市人民政府同意，在符合规划、权属不变等情况下，可通过变更土地用途的方式建设保租房，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保租房。

产业园区内建设宿舍型保租房的，经市人民政府同意，在确保安全的前提下，可将产业园区中工业项目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%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保租房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保租房。

第二十九条 非居住存量房屋，经市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保租房；用作保租房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

按照规划引领、职住平衡原则，合理安排保租房用地。在编制年度住宅用地供应计划时，单列保租房用地计划、优先安排、应保尽保。保租房用地可采取出

让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保租房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。

第三十条 构建快速审批绿色通道。项目建设主体凭保租房项目认定书，申请办理保租房项目立项、用地、规划、施工、消防等相关手续时，相关审批部门优化审批流程，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率。不涉及土地权属变化的项目，可利用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

第三十一条 加大资金支持力度。对符合规定的保租房项目，积极争取中央、省级财政的各项补助资金，市级财政通过现有政策及资金予以支持。利用非居住存量房屋改建和非居住存量土地建设的保租房，取得保租房项目认定书后，按照国家规定享受增值税、房产税等税收优惠政策，用电、用水、用气价格按照居民标准执行。保租房项目免收城市基础设施配套费。

第三十二条 加强项目融资支持。支持银行等金融机构以市场化方式向保租房自持主体提供长期贷款。支持银行等金融机构发行金融债券，募集资金用于保租房贷款投放。

第七章 监督管理

第三十三条 加强组织领导。市住房和城乡建设主管部门负责调查保租房需求和存量土地、房屋资源情况，并会同有关部门制定保租房发展政策，编制三亚市保租房发展规划和年度计划，做好监督实施工作。

市住房和城乡建设主管部门加强组织协调和督促指导，有关部门加强政策衔接、工作协同，共同形成合力，推进工作落实。

第三十四条 通过媒体宣传，加大宣传力度。充分利用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网、官网官微等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传保租房政策，让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。及时回应社会公众关心的热点问题，同时加强舆情监测，防止散布谣言、恶意炒作等违法违规行为，营造良好的社会舆论氛围。

第三十五条 加强监督检查。相关主管部门对保租房实施事前、事中、事后联合监管。尤其注重采用不定期随机抽查等方式核实出租方和承租方的情况，如发现不符合中央、本省和本市有关规定的，可以通过责令改正、注销相关项目认定、终止其享受土地、规划和税费优惠政策、取消承租人资格、责令腾退房屋等行政手段予以管控，规范市场秩序。严禁以保租房名义进行违规经营或骗取优惠政策，严禁通过保租房的方式实施变相销售。对违法改建、擅自改变用途等违法违规行为，严肃查处追责。

第三十六条 有关行政机关、园区管理机构及其工作人员存在违法情形的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

第八章 附则

第三十七条 本办法自 2025 年 10 月 18 日起施行,有效期至 2030 年 10 月 17 日。本办法的具体应用问题由市住房和城乡建设主管部门会同相关部门解释。