

温州浙南沿海先进装备产业集聚区管委会
温州经济技术开发区管委会 文件
温州市瓯飞开发建设管委会

温浙集（开）管〔2022〕15号

温州浙南沿海先进装备产业集聚区
（经开区、瓯飞）管委会
关于印发《温州经济技术开发区关于加快发展
保障性租赁住房的实施方案》的通知

各局（室）、街道、直属企事业单位：

《温州经济技术开发区关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》已经管委会同意，现印发给你们，请认真执行。

温州浙南沿海先进装备产业集聚区
（经开区、瓯飞）管委会

2022年6月6日

温州经济技术开发区 关于加快发展保障性租赁住房的实施方案

为认真贯彻落实《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）、《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）、《温州市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（温政办〔2021〕75号）等文件精神，加大保障性租赁住房供给，有效解决新市民、青年人等群体住房困难问题，结合我区实际，现就加快发展保障性租赁住房建设，制定如下实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕住有所居、推进共同富裕的目标，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，以深化住房供给侧结构性改革为主线，通过新建、配建、改建、购买、长租等方式扩大保障性租赁住房供给，加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，实现新市民、青年人“租得到、租得起、租得近、租得稳、租得好”。

二、目标任务

“十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，坚持从实际出发，根据保障性租赁住房需求，科学合理

确定保障性租赁住房建设目标，全区建设筹集保障性租赁住房达到 9076 套（间）以上。新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数的比例达到 15%以上。到 2025 年，以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系更加完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度更加定型。

三、基本要求

（一）建设要求。坚持多方参与，充分发挥市场机制作用，实行谁投资、谁所有，积极引导企事业单位、农村集体经济组织等多主体投资、多渠道供给；坚持供需匹配，科学制定保障性租赁住房建设规划、计划，因地制宜，既要适度超前，也要避免浪费，杜绝盲目建设；坚持合理布局，按照就近、便利原则，突出重点区域，安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域建设保障性租赁住房，缓解交通压力，促进减碳、降碳，引导产城人融合、人地房联动。

（二）明确对象标准。保障性租赁住房主要面向我区无房且稳定就业的新市民、青年人，特别是从事基本公共服务人员和创新创业人员等群体。申请对象应符合下列条件：1. 本人及配偶在温州经济技术开发区无住房；2. 与用人单位签订劳动合同一年以上；3. 以用人单位名义依法缴纳社会养老保险或个人所得税连续 3 个月以上。

新开工建设的保障性租赁住房，以建筑面积不超过 70 平方

米的小户型为主，其中宿舍型保障性租赁住房以建筑面积 20-35 平方米的户型为主；住宅型保障性租赁住房以建筑面积 35-70 平方米的户型为主，根据保障对象实际租赁需求适当建设部分 70-90 平方米的户型，70 平方米以下的小户型建筑面积占比原则上不低于 80%。已建成的住房转为保障性租赁住房使用的，可视实际情况适当放宽建筑面积标准，户型建筑面积大的可按间出租，适合改造成小户型的可予以改造。

（三）租金接受政府指导。保障性租赁住房租金不高于市场租赁住房租金的 80%，具体标准根据保障性租赁住房项目、所在区域的实际情况确定。租赁期限原则上不超过 5 年，因特殊原因确实需要继续租住的，续租期限不超过 3 年，续租期间租金标准不低于市场租赁住房租金的 80%。市场租赁住房租金由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构定期评估，或依据政府发布的参考价格确定。

四、发展方式

（一）支持将闲置或已作为保障性租赁住房用途的政府、国有企事业单位投资的公租房和安置房等保障性安居工程住房及在商品住房项目中配建的保障性住房、政策性住房（人才住房）调整作为保障性租赁住房使用；

（二）支持利用工业区块线之外且未纳入近期做地计划范围的工业用地建设保障性租赁住房；

（三）支持企业闲置的存量居住房屋和商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，改建为保障性租赁住房；

（四）支持企业向社会购买房屋作为保障性租赁住房，支持企业利用社会租赁房源、通过全省保障性租赁住房管理服务平台集中承租后作为保障性租赁住房向保障对象出租；

（五）支持区属两大集团发挥带头引领作用，利用自有特色资源建设保障性租赁住房，打造特色服务品牌；

五、支持政策

（一）土地政策方面。产业园区劳动密集型亩均效益 A 类、B 类龙头骨干企业用地面积 50 亩以上的存量工业项目，在确保生产、消防安全的前提下，为满足职工居住需求，通过新建、拆除重建、扩建等方式建设职工集体宿舍，相关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到 30%，提高部分用于建设集体宿舍，依法办理相关项目审批手续。产业园区按照优化布局、合理配套的原则，统筹园区内企业需求，统一规划、建设宿舍型保障性租赁住房，打造工业邻里中心。项目可由管委会委托两大集团投资建设或与工业项目企业联合投资建设，其中小微企业园区，必须由园区统一规划、建设。

新开工建设的保障性租赁住房，原则上应独立成栋（幢）、可封闭管理、建筑面积不少于 3000 平方米且不少于 50 套（间）。利用产业园区配套用地和非居住存量闲置房屋建设的保障性租

赁住房，应为宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

（二）项目审批方面。建立健全部门联审机制，明确项目审批操作指引，组织交建、经发、自然资源规划、生态环境等相关部门通过管委会专题会议，定期对申报认定为保障性租赁住房项目的建设、分配、运营管理方案实施联合审查、研判，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。

新建项目主要确定容积率、建筑密度、建筑高度、停车位、绿地率、公配设施、套数和户型面积等技术经济指标，按程序做好规划论证；改扩建项目主要核定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和建筑面积占比。已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，主要审查分配、运营管理方案。

项目投资主体取得保障性租赁住房认定书后，由经济发展、自然资源规划、生态环境、行政审批、交通和建设等相关部门，通过省投资项目在线审批监管平台，分别依法依规办理项目立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续，由财政、税务、电力、金融等相关部门落实税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。不涉及土地权属变化的项目，可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。探索以告知承诺制的方式，办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续，实行联合验收。

（三）财税金融方面。对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取中央、省各项补助资金，区级财政在现有经费渠道

予以支持。统筹从土地出让金净收益的 10%以上或土地出让金收入总额的 2%以上中提取的保障性住房建设资金、从土地出让收入总额中提取的“腾笼换鸟”专项经费等各级各类有关资金，用于发展保障性租赁住房。支持符合条件的保障性租赁住房建设运营企业在银行间债券市场发债融资，支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。保障性租赁住房项目有关税收政策，按照《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号）和《浙江省住房和城乡建设厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局关于明确专业化规模化住房租赁企业标准及做好有关数据共享工作的通知》（浙建函〔2021〕25 号）等有关规定执行。

六、监督管理

（一）准入管理。政府给予政策支持租赁住房项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，方可纳入保障性租赁住房规范管理，享受保障性租赁住房相关支持政策。对现有已享受中央、地方各类政策支持的租赁住房进行全面梳理，符合规定的申报取得保障性租赁住房项目认定书，纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不得享受保障性租赁住房的专门支持政策。

（二）建设管理。相关责任部门加强保障性租赁住房项目工程质量、消防安全以及安全生产监管，加大监督检查力度，实行全过程重点监管。合理配套商业服务设施，满足日常生活所需；

利用新供应国有建设用地建设的，要加强公共服务设施和基础设施配套。保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，满足拎包入住的基本要求。集中式保障性租赁住房项目建设，遵照《住房和城乡建设厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）有关规定。鼓励符合条件的项目采取代建模式，引入品牌企业参与项目建设，提升住房品质。

（三）租住管理。按照省、市工作部署，建立和完善保障性租赁住房管理服务平台，加强对保障性租赁住房项目申报、认定、建设、出租和运营的全过程管理。针对保障性租赁住房不同的建设方式或不同的建设项目，分层分类制定准入、退出的具体条件、小户型的具体面积标准及低租金的具体标准。保障性租赁住房项目面向公共服务行业等特定行业、特定对象出租的，用人单位要配合项目投资主体做好申请、配租、租金收缴、退出等日常管理工作；面向本单位、本系统职工出租的，用人单位要做好日常管理工作，提高使用效率，降低空置率。承租对象获得当地公租房保障或取得当地其他产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房，不得破坏其承租的保障性租赁住房设施设备，不得擅自装修或者转租、转借，也不得转变租住用途。推进信用体系建设，建立健全涵盖投资主体、建设单位、运营管理单位、用人单位、承租对象等多主体的诚信档案。

（四）权属管理。保障性租赁住房项目须整体确权，不得分

割登记、分割转让、分割抵押。涉及整体转让的符合条件项目，须经管委会审核批准，转让后原保障性租赁住房性质和土地用途不变。其中，工业项目范围内建设的保障性租赁住房须与生产性厂房一并转让，不得单独转让。利用企事业单位自有闲置土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

七、组织实施

（一）加强组织领导。成立以管委会领导为组长的保障性租赁住房工作领导小组，负责统筹指导、协调推进全区保障性租赁住房工作。交通和建设局、经济发展局、财政局、自然资源和规划分局、金融、消防等部门按职责分工加强政策协调和业务指导。统筹房源筹集、项目审批、质量监管、人房动态管理等工作，要优先安排保障性租赁住房建设用地，足额保障所需经费。

（二）加强宣传引导。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、广覆盖大力宣传保障性租赁住房政策，让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。畅通线上线下沟通交流渠道，主动收集整理市场主体和群众的意见建议，及时回应社会关切，加强舆情监测，严肃查处散布谣言、恶意炒作等违法违规行为，营造良好舆论环境。

（三）加强监督检查。加强对参与保障性租赁住房建设运营单位的事前事中事后联合监管，规范市场秩序，严格租金管理，保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住

房为名违规经营或骗取优惠政策。加强对补助资金的使用监管，实行全过程动态管理，严格落实审计督查，确保专款专用和资金安全。加强对商改租、工改租等行为的监管，依法依规按程序办理，对违法改建、擅自改变用途等违规行为，严肃追责从严处罚。

（四）严格目标考核。做好保障性租赁住房情况监测评价，将监测评价结果纳入管委会各街道、部门和区属国有企业的年度目标绩效考核。

本实施方案自 2022 年 7 月 6 日起施行，有效期五年。