

# 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

(征求意见稿)

为加快发展保障性租赁住房，有效解决新市民、青年人等群体的住房困难，根据《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）精神，结合我市实际，现就加快发展保障性租赁住房工作，提出如下实施意见：

## 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，全面贯彻落实中央和省委、省政府决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，进一步深化住房供给侧结构性改革，推动建立多主体供给、多渠道保障，租购并举的住房制度。以人口净流入的大城市和其他重点发展城市为重点，落实城市主体责任，将发展保障性租赁住房作为“十四五”期间住房建设的重点，其它城市也要根据实际需要发展保障性租赁住房，不断提升住房保障水平，促进实现住有所居、职住平衡，为奋力打造高质量发展推进共同富裕先行示范的浙中板块提供住房保障支撑。

## 二、工作目标

“十四五”期间，金华市区、义乌市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30%以上，兰溪市、东阳市、永康市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。“十四五”期间，全市建设筹集保障性租赁住房16万套（间），其中：婺城区0.71

万套（间）、金义新区（金东区）1.32 万套（间）、金华开发区 0.97 万套（间）、兰溪市 0.5 万套（间）、东阳市 2.5 万套（间）、义乌市 7.3 万套（间）、永康市 2.1 万套（间），浦江县 0.2 万套（间）、武义县 0.3 万套（间）、磐安县 0.1 万套（间）。到 2025 年，住房保障体系基本完善，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解。

### 三、基本要求

#### （一）保障对象

保障性租赁住房主要面向就业所在城区无房，有租住需求的新市民、青年人。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房主要面向新引进人才、从事基本公共服务人员等群体；产业园区或工业项目配建的保障性租赁住房，重点解决企业员工居住问题。

#### （二）建设标准

保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，其中住宅型保障性租赁住房建筑面积 70 平方米以下户型占比不少于 80%，宿舍型保障性租赁住房建筑面积 20~45 平方米户型占比不少于 80%。已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房的，可以适当放宽面积标准，适合改造成小户型的应予以改造。新开工的保障性租赁住房，原则上应独立成栋（幢）、建筑面积不少于 3000 平方米且不少于 50 套（间）。保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，有条件的项目可配置家具、电器等，实现拎包入住。

#### （三）租金标准

保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准应按低于同地段同品质的市场租赁住房租金的标准执行。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的 85%；其它主体投资或持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的 90%。具体租金标准由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构评估确定，原则上每年评估一次，报各地发展保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。

#### （四）发展方式

充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有”原则，积极引导市场主体参与投资建设。金华市区（婺城区、金义新区<金东区>、金华开发区）、兰溪市、东阳市、义乌市、永康市等重点发展城市可以利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、闲置和低效利用非居住存量房屋和新供应保障性租赁住房用地发展保障性租赁住房。浦江县、武义县、磐安县等城市可以利用存量闲置房屋和新供应国有建设用地发展保障性租赁住房。支持各地将政府或者国有企事业单位投资的人才租赁住房、蓝领公寓，闲置的公租房、安置房等保障性安居工程住房调整作为保障性租赁住房。新开工的保障性租赁住房，应按照职住平衡原则，主要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。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

### 四、支持政策

#### （一）土地支持政策

1.支持农村集体经济组织在尊重农民集体意愿的前提下，经县（市、区）政府、金华开发区管委会批准，通过自建或联营、入股等方式，利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权，可以办理抵押贷款用于项目建设。

2.支持企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，利用依法取得使用权的闲置土地建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，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障性租赁住房。

3.支持产业园区内的存量工业项目，以及产业园区外亩均效益 A、B 类龙头骨干企业用地面积 50 亩以上的存量工业项目，在确保安全、满足职工居住需求、符合产业发展政策的前提下，可将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%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。产业园区内的新建工业项目，可结合实际和职工居住要求，充分利用上述支持政策建设宿舍型保障性租赁住房。鼓励产业园区统筹各工业项目配套比例对应的用地面积或建筑面积，按照优化布局、合理配套的原则，统一规划、建设宿舍型保障性租赁住房，打造工业邻里中心。项目可由产业园区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。

4.对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划、权属不变、满足安全要求、

尊重群众意愿的前提下，允许改建为宿舍型保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款。

5.在编制年度住宅用地供应计划时，单列保障性租赁住房用地计划，并结合城市功能定位和产业布局，合理安排保障性租赁住房用地，优先保障，应保尽保。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，允许出让价款分期收取。新建普通商品住房项目可配建一定比例的保障性租赁住房。

## （二）简化审批流程

县（市、区）政府、金华开发区管委会要建立健全保障性租赁住房联审机制，组织相关部门对申报的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，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书；经联合验收通过的，方可交付使用。同时，建立健全财政、建设、税务、金融、供电、水务等部门单位的联动机制，通过保障性租赁住房项目认定书，落实项目税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。

1.利用新供应国有土地、集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的闲置土地、产业园区配套用地建设保障性租赁住房的，组织发改、经信、资规、生态环境、建设等部门，对项目立项(备案)、选址定点、建设规模、生态环境等进行联合审查，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。

2.利用非居住存量房屋、企业既有职工宿舍或公寓改建为保障性租赁住房的，组织发改、经信、资规、生态环境、建设、消防、水务、供电、供气等部门，重点审查结构安全、消防安全和

运营管理方案，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。

3.利用现有建成或在建住房转为保障性租赁住房的，组织发改、人社、资规、建设等部门，重点审查分配、运营管理方案，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。

取得保障性租赁住房项目认定书后，由发改、资规、生态环境、建设等相关部门，通过省投资项目在线审批监管平台，分别办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续。

### （三）税收、财政、金融等支持政策

1.取得保障性租赁住房项目认定书后，税务部门按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 第 24 号），对住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房的全部收入，减按 1.5% 计算收缴增值税；对企事业单位、社会团体以及其它组织向专业化住房租赁企业出租保障性租赁住房的收入，减按 4% 的税率征收房产税。专业化住房租赁企业标准为企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房 500 套（间）及以上，或者建筑面积 1.5 万平方米以上的租赁企业。

2.对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取中央、省级财政的各项补助资金。各地结合实际情况，统筹从土地出让收益中提取的保障性住房建设资金，住房公积金增值收益计提的建设城市廉租住房的补充资金，存量工业用地出让提取的“腾笼换鸟”专项经费，用于发展保障性租赁住房。

3.取得项目认定书的保障性租赁住房项目免收基础设施配套费和政府性基金；用水、用电、用气价格按照居民标准执行，

存在混合性质情况的，应分量计量；未分表计量的，由供用双方协商混合用量比例，执行分类价格。

4.加大对保障性租赁住房运营的信贷支持力度，支持金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款。支持具有持续稳定现金流的保障性租赁住房企业，在银行间市场发行住房租赁担保债券。支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施不动产投资信托基金（Reits）试点。

## 五、监督管理

（一）准入管理。保障性租赁住房项目在取得项目认定书后，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。各地要对现有已享受中央、地方各类政策支持的租赁住房项目进行全面梳理，符合规定的均应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，不纳入的不得享受对保障性租赁住房的专门支持政策，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。各地要对保障性租赁住房不同的建设方式或不同的建设项目，分层分类制订准入退出的具体条件。

（二）建设管理。相关责任部门应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，实行全过程监管。保障性租赁住房项目应合理配套商业服务设施和其他公共服务设施，满足日常生活所需；集中式保障性租赁住房项目应遵照《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》有关规定执行。

（三）租住管理。建立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、出租和运营管理

的全过程管理。房源、租金价格、租赁合同等信息应通过平台备案，实行一房一码，同时按要求申报租住人员信息。承租对象获得当地公租房保障或取得当地产权型住房的，应在取得住房的6个月内退出保障性租赁住房。保障性租赁住房面向公共服务行业等特定行业的租赁对象出租的，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。各地要推进信用体系建设，建立健全涵盖投资主体、建设单位、运营管理单位、用人单位、承租对象等主体的诚信档案，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

（四）权属管理。保障性租赁住房项目须整体确权，权证应附记保障性租赁住房的内容，严格按照“只租不售”管理模式，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售。涉及整体转让的，须经所在地县（市、区）政府、金华开发区管委会审核批准，并报市加快发展保障性租赁住房工作领导小组办公室备案，转让后原保障性租赁住房性质不变，土地用途和土地取得方式不变。工业项目范围内的保障性租赁住房与生产性厂房一并转让，不得单独转让。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、产业园区工业项目配套建设用地、闲置和低效利用非居住存量房屋建设（改建）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。

## 六、组织实施

（一）加强组织领导。成立金华市加快发展保障性租赁住房工作领导小组，市政府分管负责人任组长，市政府分管副秘书长

长、市建设局主要负责人任副组长，市发改委、市经信局、市财政局、市人社局、市资规局、市生态环境局、市建设局、市税务局、人行金华市中心支行、金华银保监分局、国网金华供电公司、市水务集团等部门单位分管负责人为成员，统筹指导、协调推进全市加快发展保障性租赁住房工作。下设办公室，由市建设局具体承担领导小组办公室日常工作，各部门（单位）按照各自职责牵头做好相关工作。

（二）压实主体责任。县（市、区）政府、金华开发区管委会对辖区发展保障性租赁住房工作负主体责任，应按辖区“十四五”期间保障性租赁住房建设筹集目标，制定年度保障性租赁住房建设筹集计划，并向社会公布；抓紧细化发展保障性租赁住房的操作办法，完善项目准入、建设、运营管理、退出等配套文件；建立加快发展保障性租赁住房工作领导小组统筹推进发展保障性租赁住房工作，建立健全联审机制，明确各项工作的具体牵头部门、责任单位以及相应职责分工，确保发展保障性租赁住房工作高效、协同推进。

（三）严格考核评价。市建设局会同发改、经信、财政、资规等相关部门，加强对县（市、区）、金华开发区发展保障性租赁住房工作的监测评价，重点监测评价各地发展保障性租赁住房计划完成情况以及促进解决新市民、青年人等群体住房困难情况成效。强化结果运用，监测评价结果纳入市政府对县（市、区）政府、金华开发区管委会的绩效考核。

（四）强化宣传引导。县（市、区）政府、金华开发区管委会以及市级有关部门单位要充分利用报刊、广播、互联网等媒

体，广泛宣传保障性租赁住房相关政策，让各类投资建设主体和新市民、青年人了解掌握政策、熟悉办理流程，充分调动各方参与发展保障性租赁住房的积极性和创造性，共同营造加快发展保障性租赁住房的良好氛围。