

《关于加快发展保障性租赁住房的 实施意见》的起草说明

一、起草背景

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）和《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，要求进一步健全完善我县住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，切实解决新市民、青年人等群体住房困难问题。省建设厅于2021年10月23日召开会议，要求各地出台本地发展保障性租赁住房实施的意见，结合我县实际，起草了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（以下简称《实施意见》）。

二、起草依据

1. 《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）
2. 《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）
3. 《嘉兴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》（嘉政办发〔2021〕57号）

三、起草过程

（一）供需摸底。组织各镇（街道）全面梳理现有保障性

租赁住房房源、存量闲置土地、存量房屋，摸清居住半年以上城镇流动人口对保障性租赁住房的需求量，为制定《实施意见》打好基础。

(二) 拟订初稿。2021年8-12月期间，县住建局3次召开保障性租赁住房建设计划相关会议，在充分听取各镇（街道）和部门意见建议的基础上，结合我县实际，起草《实施意见》（初稿）。

(三) 意见征集。2022年3月5日，县住建局将《实施意见》（征求意见稿）发各镇（街道）和部门征求意见建议，共收到反馈意见1条，采纳1条，根据反馈意见对《实施意见》进行修改完善。

四、主要内容

《实施意见》主要包括指导思想、目标任务、保障标准、工作原则、支持政策、监督管理、组织保障7部分内容。

(1) 指导思想方面，主要提出构建多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，扩大保障性租赁住房供给，提升住房保障水平。

(2) 目标任务方面，主要明确“十四五”发展保障性租赁住房目标指标，“十四五”期间计划新增保障性租赁住房0.8万套(间)，并对各镇（街道）年度新增保障性租赁住房套数占比提出具体要求，分别为武原街道0.25万套(间)、西塘桥街道0.26万套(间)、望海街道0.15万套(间)、秦山街道0.04万套(间)、沈荡镇0.015万套(间)、百

步镇 0.04 万套（间）、于城镇 0.015 万套（间）、澉浦镇 0.015 万套（间）、通元镇 0.015 万套（间）。

（3）保障标准方面，主要明确保障性租赁住房保障对象、建设标准和租金标准。

（4）工作原则方面，主要提出“四个坚持”，即坚持主体责任，坚持多方参与，坚持供需匹配，坚持监测评价。

（5）支持政策方面，主要明确发展保障性租赁住房在土地、财政、金融、税费、用水用电等方面的支持政策，并明确项目审批流程。

（6）监督管理方面，主要明确保障性租赁住房的准入管理、建设管理、租住管理和权属管理。

（7）组织保障方面，主要明确发展保障性租赁住房的组织保障，包括成立领导小组、明确职责分工、做好政策衔接以及强化宣传引导。

五、重点说明情况

（一）关于目标任务方面

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）和《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）要求，嘉兴市区确定为“人口净流入的大城市”，我县为“其他重点发展城市”，新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到15%以上。

1. 住房需求。根据省建设厅下发的保障性租赁住房需求

测算，“十四五”期间我县保障性租赁住房需求为 0.8 万套(间)。

2. 供给测算。“十四五”期间我县计划建设筹集保障性租赁住房 0.8 万套(间)，目前已开工或建成住房转为保障性租赁住房使用的共 0.5712 万套(间)，剩余 0.2288 万套(间)计划利用企事业单位闲置土地、产业园区配套用地、新供应国有土地建设和已建成住房多种方式筹集。

(二) 关于基本要求方面。

1. 保障对象。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)主要面向城区无房新市民、青年人，特别是从事基本公共服务人员等群体。

2. 建设标准。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)和《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，明确我县保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两种类型，其中：住宅型以 70 平方米小户型为主；宿舍型以 20-45 平方米户型为主。同时，文件要求，已经开工建设或通过现有建成住房转化的，可以适当放宽面积标准。

3. 租金标准。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)和《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)规定，按照“租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”的基础上，将我县保障性租赁住房租金定为“原则上不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金的85%”。

(三) 关于支持政策方面

1. 财政支持政策。一是明确在积极争取中央、省级财政各项补助资金外，县级财政要在现有经费渠道基础上给予支持。二是明确保障性租赁住房项目可申请中央预算内投资专项资金。

2. 税费等支持政策。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)和《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)相关政策，对用水、用电、用气方面存在混合性质的情况作了补充说明，即“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，应分表计量，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。”

3. 简化审批流程。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)要求，建立健全保障性租赁住房联审机制，住建、发改、经信、自然资源规划、生态环境等相关部门组织联合审查，并出具保障性租赁住房项目认定书。同时，对利用新供应国有土地建设保障性租赁住房的、利用集体经营性建设用地及

利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房的、利用非居住存量房屋改建(改造)保障性租赁住房的、利用现有建成住房转为保障性租赁住房的 4 种不同类型明确由不同的部门进行联合审查并出具保障性租赁住房项目认定书。

六、其他事项

《实施意见》经县政府常务会议审议通过后，建议以县政府办公室名义印发。