

# 金华市婺城区人民政府办公室文件

婺区政办〔2023〕1号

## 金华市婺城区人民政府办公室 关于印发婺城区加快发展保障性租赁住房 实施办法的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），区政府有关部门：

《婺城区加快发展保障性租赁住房实施办法》已经区政府第19次常务会同意，现印发给你们，请认真组织实施。

金华市婺城区人民政府办公室  
2023年4月3日



# 婺城区加快发展保障性租赁住房实施办法

为进一步构建和完善我区住房保障体系，扩大保障性租赁住房供给，不断提升住房保障水平，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）、《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）、《金华市加快发展保障性租赁住房实施意见》（金政办发〔2021〕89号）等文件精神，结合我区实际，制定本实施办法。

## 一、指导思想

全面贯彻落实中央、省、市决策部署，遵循“政府指导、政策支持，多方参与、市场主导，供需匹配、职住平衡，专业运营、规范管理”原则，结合婺城实际，以政府、国有企事业单位为引领，积极引导其它市场主体参与投资建设、运营保障性租赁住房（以下简称保租房），通过新建、改建、改造、闲置住房调整等渠道，增加保租房供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

## 二、工作目标

推动各类保租房项目全面落地，实现保租房房源稳定供给、政策保障覆盖面大幅提升，打造我区保租房“婺安居”品牌。

“十四五”期间新增保租房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数的比例达到30%以上，全区建设筹集保租房0.71万套（间）。

### 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优先保障新引进人才、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。保租房分为住宅型和宿舍型两类，其中新开工住宅型项目建筑面积70平方米以下户型占比不少于80%，宿舍型项目建筑面积20-45平方米户型占比不少于80%；已开工、建成（含收购）的住房转为保租房的，可以适当放宽建筑面积标准，但原则上不超过100平方米，户型面积大的可以按间出租，适合改造成小户型的应予以改造。保租房项目要提供简约、环保的基本装修，有条件的项目可配置家具、电器等。

（三）租金标准。保租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%；其他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%。探索租房券、租房补贴等多种租金优惠方式，将保租房政策与我区人才招引政策有效结合。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，原则上每两年评估一次，并报区保租房工作领导小组办公室。

（四）发展方式。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、存量闲置房屋和新供应国有建设用地发展保租房。支持将政府和国有企事业单位持有的人才租赁住房、蓝领公寓，闲置公租房、安置房等保障性安居工程住房调整作为保租房。支持新建的产业园项目中配建保租房。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保租房。

#### 四、支持政策

（一）土地支持政策。支持各乡镇街道在尊重农民集体意愿的基础上，经市政府批准，探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。支持各企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿以及符合自身需要的前提下，经区政府同意报市政府批准，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，涉及用地的容积率、建筑密度、建筑高度等指标调整的，经综合评估，依法按程序办理相关项目审批手续。

（二）审批简化政策。明确项目审批流程，对申报的保租房项目的建设、分配、运营管理方案实施联合审查，形成联审意见后出具保租房项目认定书，经联合验收通过的交付使用。通过保租房项目认定书，由税务、金融、供电、水务等相关部门落实项目税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。对取得项目认定书的保租房项目，由相关部门分别办理项目审批手续。

（三）财政支持政策。保租房及其配套基础设施在项目建

设阶段，未享受其他中央财政资金补助的，可以申请中央预算内投资专项资金。区财政视情予以配套支持，补助资金从土地出让收益或土地出让收入总额中统筹提取，按需按实保障落实，补助标准和办法另行制定明确。

#### （四）税费、金融等支持政策。

1.保租房项目有关税收优惠政策，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年第24号）等有关规定执行。符合相关规定的保租房项目免收城市基础设施配套费。

2.加大对保租房建设运营的信贷支持力度，支持金融机构以市场化方式向保租房自持主体提供长期贷款。支持具有持续稳定现金流的保租房建设运营企业，在银行间债券市场发债融资。

（五）水电气优惠政策。保租房取得保租房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民分类标准执行。区域内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。有条件的保租房项目可由承租对象直接支付水、电、气等费用。

### 五、项目管理

（一）准入管理。保租房项目应纳入规范管理。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租房项目认定书，纳入保租房规范管理，不纳入的不得享受对保租房的专门支持政策，严禁以保

租房为名违规经营或骗取优惠政策。对保租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。保租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；集中式保租房项目应遵照《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》（建办标〔2021〕19号）有关规定执行。各建设主体要做好施工组织和项目管理，抓好项目工程质量和施工安全管理。相关责任部门应加强保租房项目工程质量、消防安全以及安全生产的监管，加大监督检查力度，实行全过程监管。

（三）租住管理。我区保租房纳入全省保障性租赁住房管理服务平台统一管理，要加强对保租房项目申报、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，租住人员信息应按要求填报，实现人、房动态数据化实时管理，提高保租房使用效率，减少空置率。承租对象获得我区公租房保障或取得我区产权型住房的，应在取得后的6个月内退出保障性租赁住房。保租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、租金收取、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。

（四）权属管理。保租房坚持“谁投资、谁所有”。保租房项目须整体确权，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。涉及整体转让的符合条件项目，须经区

政府批准，转让后原保租房性质和土地用途不变。其中，工业项目范围内建设的保租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。不动产权证应附记保障租赁住房项目，并附记上述内容。

## 六、组织实施

（一）组织领导。成立区发展保租房工作领导小组，区政府分管领导任组长，区相关部门分管领导任成员，负责统筹、协调推进全区保租房工作。领导小组下设办公室（设在区住建局），区住建局主要领导兼任办公室主任，具体承担领导小组日常工作，指导各相关单位做好保租房项目认定、建设、出租、运营管理等工作，负责做好发展保租房的监测评价工作。

（二）明确责任。各乡镇（街道）对辖区发展保租房负属地主体责任，加快项目建设和房源供给，加强对保租房供应主体的市场监管。发改、经商、人社、财政、资规、生态环境、建设、税务、婺开区、城投、交投等部门单位要按职责分工加强政策协调和业务指导，确保项目建设、房源供给等各项工作落实。建立疑难问题定期会商机制，解决实施保租房工作中碰到的重大问题。

（三）加强监管。加强对参与保租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。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，依法予以查处。

（四）监测评价。组织做好保租房建设、管理情况的监测评价。重点监测评价发展保租房对于促进解决新市民、青年人等群体住房困难情况成效。强化结果运用，纳入年度绩效考核。

（五）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、广覆盖大力宣传报道保租房相关政策，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，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。

本实施办法未规定的事项，按省、市有关政策规定执行。

本实施办法自2023年2月3日起实施。

