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，进一步完善我市住房保障体系，解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，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《安徽省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（皖政办秘〔2021〕117号）文件精神，结合我市实际，制定本实施意见。

一、工作目标

全面贯彻党中央、国务院和省委、省政府决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障体系，帮助新市民、青年人、城市基本公共服务人员等缓解住房困难，服务全市“双招双引”工作，有力支撑城镇化进程健康发展。“十四五”期间，全市计划发展保障性租赁住房不少于0.5万套/间。

二、工作原则

1.政府引导，市场运作。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，坚持“谁投资、谁所有”，引导多主体投资、多渠道供给。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。

2.把握标准，适度管理。保障性租赁住房坚持小户型、低租金，采取适度约束管理，按照政府保基本、租金可承受、经营可持续的原则分类确定对象标准。各级住房保障主管部门要落实好主体责任，做好房源筹集、项目审批、建设管理等工作。

3.供需匹配，职住平衡。坚持需求导向，科学确定保障性租赁住房建设目标和项目规划，利用存量土地和存量房屋建设保障性租赁住房，引导产城人融合，解决结构性和区域性错配问题，有效缓解租不到与租不出的矛盾，促进职住平衡。

三、基本要求

（一）发展方式。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。发展保障性租赁住房主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，以及发放租赁补贴和将政府闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，在满足户籍人口应保尽保的前提下，支持将闲置的公租房调整作为保障性租赁住房使用管理，切实增加供给，引导产城融合、人地房联动，解决职住平衡问题。保障性租赁住房租赁补贴主要包括新就业无房职工和稳定就业外来务工人员公租房货币化补贴和引进人才租房补贴。

（一）保障对象。保障性租赁住房主要是解决符合条件的新市民、青年人、城市基本公共服务人员等群体的住房困难问题，原则上不设收入门槛，要求与本地用人单位签订两年以上劳动合同，足额缴纳社会保险满半年，本人及配偶、未成年子女在本地城区范围内无自有住房且未承租各类保障性住房。

（三）建设标准。保障性租赁住房原则上以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，考虑到三孩生育政策的实施，可建设少量建筑面积不超过90平方米的户型，合理配套必要的商业服务设施。已经开工或建成的用作保障性租赁住房，可适当放宽面积标准。

（四）租金标准。保障性租赁住房租金接受政府指导，低于同地段同品质市场租赁住房租金。具体由投资主体或运营管理主体委托房地产估价机构，结合建设方式、项目成本、区域供需、享受优惠政策等因素，评估确定保障性租赁住房租金标准，报各地住房保障主管部门审查。正在领取公租房货币化补贴和人才安居住房租赁补贴的对象，可选择承租保障性租赁住房，租金按市场租金标准执行。保障性租赁住房在满足本区域住房需求的情况下，多余房源可面向社会出租。

四、支持政策

（一）土地支持政策。

1.在尊重集体意愿的基础上，支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房；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。

2.在符合规划、权属不变、满足安全要求的前提下，允许利用企事业单位依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；土地使用权人可采取自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

3.在符合规划和确保安全的前提下，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障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；涉及工业用地的容积率、建筑密度、建筑高度等指标调整的，经综合评估，按程序调整有关控制性详细规划，并依法办理相关项目审批手续。产业园区内的新建工业项目，可结合实际和职工居住需求，充分利用上述支持政策建设宿舍型保障性租赁住房。鼓励产业园区统筹小微企业需求，统一规划、建设宿舍型保障性租赁住房，项目可由产业园区管委会投资建设或与工业项目企业联合投资建设。

4.支持非居住存量房屋改建。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将闲置和低效利用的非居住存量房屋，改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

5.按照职住平衡原则，在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保。新建普通商品住房项目，鼓励配建一定比例的保障性租赁住房。

（二）简化项目审批。

精简保障性租赁住房审批事项和环节，公布审批“一张表单”，依托工程建设项目审批管理系统，全面落实“并联审批、限时办结、超时默认”要求，将保障性租赁住房项目审批时限压缩至40个工作日以内。实行联合验收制度，全面推行“统一受理、并联推进、一口出件”模式。

（三）财政支持政策。

积极争取中央现有经费渠道的补助资金和省级配套奖补资金支持，市、县（区）财政按照财权事权相匹配的原则予以配套保障性租赁住房资金支持。

（四）税费等支持政策。

1.住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，减按4%的税率征收房产税。住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。

2.对新开工建设的保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

3.取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民阶梯价格标准执行。除国家规定的高可靠性供电费外，供电企业在用户用电报装过程中不得收取其他任何费用；用电价格可选择执行居民峰谷电价。

（五）金融支持政策。

1.加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业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；向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

2.支持银行业金融机构和保障性租赁住房建设运营企业，通过发行金融债券、公司信用类债券、租赁担保类债券等方式，多渠道筹集资金支持保障性租赁住房的建设运营，支持商业保险金按照市场化原则参与保障性租房住房建设。

3.支持保障性租赁住房建设运营企业发行不动产投资信托基金（REITs）融资。

（六）公共服务政策。

保障性租赁住房承租人可凭住房租赁合同备案证明，申领居住证，享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。

五、组织实施

（一）加强组织领导。

成立市保障性租赁住房工作领导小组，统筹推进全市保障性租赁住房工作。领导小组办公室设在市房产管理服务中心，负责指导、协调和检查考核全市保障性租赁住房工作。各县区人民政府作为保障性租赁住房工作的责任主体，要参照成立保障性租赁住房工作领导小组，要按照产城融合和职住平衡的原则，摸清辖区保障性租赁住房需求和存量土地等资源。充分发挥市场力量，挖掘存量土地和非住宅房屋等要素，多渠道筹集房源，加快解决辖区新市民、青年人等群体的住房困难。同步做好保障性租赁住房项目审批、建设运营、监督管理等工作。各相关部门要依职责完善相关政策措施，注重协同配合和工作衔接，确保各项工作任务有效落实。

（二）形成工作机制。

各级发改、财政、住建、自然资源规划、生态环境、人防、人社、人民银行、银保监局、税务等部门形成联动机制，统筹推进发展保障性租赁住房工作。建立联合审查机制，申报项目投资主体报送保障性租赁住房建设和运营方案，提供相关证明材料，上会讨论确定后由领导小组办公室出具保障性租赁住房项目认定书。通过项目认定书，相关部门办理立项、用地、规划、人防、施工、消防等手续。落实住房租赁税收和民用水电气价格等各项优惠政策，加强与金融机构的对接，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，推动项目尽快落地。

（三）强化质量安全管理。

保障性租赁住房应执行集中式租赁住房建设适用标准。非居住存量房屋改建前应对房屋安全性能进行鉴定，严格执行施工图审查、消防验收、竣工验收制度，确保安全使用。保障性租赁住房建设严格执行基本建设程序，按规定实行招标投标，确保合理工期和造价。落实工程质量安全主体责任，加强工程建设质量安全监管，并作为监督检查的重点，确保保障性租赁住房建设质量。加强公共服务设施和基础设施配套，提供简约、环保的装饰装修，配置必要的生活设施，具备入住要求。

（四）准入和退出条件。

按照职住平衡的原则，满足符合条件的新市民、青年人、城市基本公共服务人员等群体的住房需求，优先满足引进人才住宿需求。投资主体做好保障性租赁住房申请、租金收缴、退出等日常管理工作，可以委托专业化运营公司参与管理。获得公租房保障或取得其他产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房。承租人不得破坏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。加强保障性租赁住房管理，违反规定使用的，应当责令退出。

（五）严格运营监督管理。

建立住房租赁管理服务平台，完善各部门信息数据共享机制，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。完善保障性租赁住房入住后的管理与服务，确保保障性租赁住房符合小户型、低租金、面向新市民和青年人、城市基本公共服务人员的供应要求，充分发挥多渠道供给的住房保障；加强运营管理，坚决防止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各项优惠政策。保障性租赁住房原则上单次租赁合同期限不低于半年，不超过5年，一次性收取租金最长不超过1年，租赁押金不超过1个月。

（六）规范权属管理。

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，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。符合条件项目涉及整体转让的，须报经政府审核批准，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。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；工业项目企业与产业园区管委会联合投资建设的保障性租赁住房，涉及转让其部分产权的，产业园区管委会可优先购买。利用企事业单位自有闲置土地建设和非居住存量房屋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）加强激励约束。

坚持结果导向，强化结果运用，市房产管理服务中心会同有关部门组织做好保障性租赁住房工作监测评价，并将监测评价结果纳入对各县区政府的年度目标管理绩效考核，确保各项目标任务圆满完成。

本意见自印发之日起施行。

附件：1.宿州市保障性租赁住房工作领导小组

2.保障性租赁住房联合审查机制工作流程

3.保障性租赁住房项目认定书文本

 2022年 月 日

**附件1**

宿州市保障性租赁住房工作领导小组

组　长: 市政府分管副市长

副组长:市政府联系住房保障和房产管理工作副秘书长

市房产管理服务中心主要负责人

成 员: 市发展改革委分管负责人

市公安局分管负责人

市财政局分管负责人

市人力资源社会保障局分管负责人

市自然资源局分管负责人

市生态环境局分管负责人

市住房城乡建设局分管负责人

市房产管理服务中心分管负责人

市人防办分管负责人

市城管局分管负责人

市数据资源局分管负责人

市教育局分管负责人

市医保局分管负责人

市公积金中心分管负责人

市市场监管局分管负责人

市地方金融监管局分管负责人

人民银行宿州市中心支行分管负责人

宿州银保监分局分管负责人

市城投集团分管负责人

市税务局分管负责人

宿州经开区管委会分管负责人

市高新区管委会分管负责人

宿马园区管委会分管负责人

埇桥区政府分管负责人

砀山县政府分管负责人

萧县政府分管负责人

灵璧县政府分管负责人

泗县政府分管负责人

领导小组办公室设在市房产管理服务中心，市房产管理服务中心分管负责人兼任办公室主任。

**附件2**

保障性租赁住房联合审查机制工作流程

|  |
| --- |
| 项目投资主体申请 |

↓

|  |
| --- |
| 市或区县政府（管委会）住房保障部门初审 |

↓

|  |
| --- |
| 相关部门联合审查 |

↓

|  |
| --- |
| 出具保障性租赁住房项目认定书 |

联合审查参加部门：

发改委、自然资源和规划局、财政局、税务局、住房城乡建设局、住房保障管理部门。

联合审查项目提供材料：

1．申请函；

2．发展保障性租赁住房建设和运营方案；

3．营业执照或统一社会信用代码；

4．符合国土空间规划证明材料；

5．土地使用权属证明材料（存量非住宅已改建租赁住房项目需出具房屋权属材料、现状照片和产权人、抵押权人等相关权利人同意改建的书面意见）；

6．其他证明材料。

附件3

保障性租赁住房项目认定书

（参考样板）

证书编号：XXXX-XXXX

〔建设（运营）单位名称〕：

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）和宿州市《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》有关规定，现认定\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目为保障性租赁住房，具体信息如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |   |
| 项目地址 |   |
| 建设单位名称 |   | 运营单位名称 |   |
| 建设单位统一社会信用代码 |   | 运营单位统一社会信用代码 |   |
| 土地性质 |   | 土地面积 |   |
| 项目总建筑面积 | m2 | 项目总投资 | 万元 |
| 建设方式 |   |
| 开工（预计）时间 | 年 月 | 投入使用（预计）时间 |  年 月 |
| 保障性租赁住房建筑面积 | m2 | 保障性租赁住房套（间）数 |   |
| 配套设施建筑面积 | m2 | 配套设施主要内容 |   |
| 租金要求 |   |

备注：保障性租赁住房项目认定书文本仅用作发展保障性租赁住房项目使用，建设单位可凭项目认定书办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受相关税收优惠政策，执行民用水电气价格，获得金融支持等。

XX保障性租赁住房领导小组办公室

XXXX年XX月XX日