

# 宁国市人民政府办公室 关于发展保障性租赁住房的实施意见

宁政办〔2022〕12号

有关镇人民政府、街道办事处，市直有关单位：

为深入贯彻落实《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）、《安徽省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117号）、《宣城市人民政府办公室关于发展保障性租赁住房的实施意见》（宣政办秘〔2022〕54号）文件精神，扎实推进我市保障性租赁住房建设，妥善解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，结合我市实际，制定本实施意见。

## 一、工作目标

统筹经济社会发展和基本民生保障，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断提升住房保障水平。“十四五”期间，计划筹建保障性租赁住房约2000套（间），按照“供需匹配、职住平衡”原则，满足新市民、新青年等群体阶段性居住需求，不断提升住房保障水平。

## 二、筹集方式和保障标准

### （一）筹集方式

保障性租赁住房通过新建、改建、盘活存量等方式筹集。

具体通过利用企事业单位自有土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋、集体经营性建设用地和国有划拨土地等多种方式建设保障性租赁住房。可以将长期闲置公租房和剩余安置房转换作为保障性租赁住房。

坚持“谁投资、谁所有”原则，政府给予政策支持，引导企事业单位、产业园区、农村集体经济组织等多主体投资、多渠道供给，按照市场的逻辑，引导社会各方参与。

## （二）保障对象

保障性租赁住房保障对象在本市无房居民，主要供应新市民、青年人等群体，不设收入门槛。

本市无房是指本人、配偶及未成年子女在我市城市规划区内名下无自有住房。

## （三）户型面积

保障性租赁住房以建筑面积 70 平方米以下小户型为主，并配套基本生活设施，已开工或建成的保障性租赁住房面积可放宽面积标准。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（原则上不高于 20%）。同时，应当合理配套商业服务设施。

## （四）租金标准

保障性租赁住房租金标准接受政府指导，按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90% 设定。针对不同建设方式、不同项目分类确定租金标准，由建设主体结合项目成本、区域供需、享受优惠政策等因素确定，报市保障性租赁住房领导小组办公室备案。享受政府补助、低息贷款、土地出让

价款分期收取等优惠，应在租金定价中相应体现，切实降低租金标准，让利于民。

开发园区、企业投资建设、定向供应本区域或本单位职工的保障性租赁住房，由建设主体自行确定准入条件、租金标准，报市保障性租赁住房领导小组备案后执行。在满足本区域本单位职工住房需求的基础上，剩余房源可面向其他符合保障性租赁住房承租条件的群体供应。

### **三、支持政策**

#### **（一）土地支持政策**

**1. 科学规划布局。**依据国土空间规划编制指南，在规划编制中科学布局保障性租赁住房用地，鼓励在城市建成区、产业园区和城市建设重点片区等区域建设保障性租赁住房。

**2. 加大土地供应。**保障性租赁住房，可以享受以下支持政策：

利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，相关土地使用权出租、出让及其最高年限，转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照住宅用途的国有建设用地执行。

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，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。

在确保安全的前提下，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

到 30%，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。

按照职住平衡原则，合理确定住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，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。

**3.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。

## （二）补助资金支持

对符合规定的保障性租赁住房建设任务，市直各相关部门积极争取中央、省各项补助资金，市财政在现有住房保障资金渠道给予支持。同时，根据当年度中央、省各项补助资金拨付金额，按年度申报套数比例足额拨付至取得保障性租赁住房项目认定书的建设主体。

## （三）金融支持政策

1.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赁住房建设。

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。

#### （四）税费支持政策

利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。自 2021 年 10 月 1 日起，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租金收入，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。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。保障性租赁住房项目符合防空地下室易地建设条件的，免收防空地下室易地建设费。

#### （五）执行民用水电气价格

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。

#### （六）简化审批流程

市直各相关单位要精简保障性租赁住房审批事项和环

节，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”制度，将保障性租赁住房项目审批时限压缩在 40 个工作日内。探索将保障性租赁住房项目的工程建设许可阶段和施工许可阶段予以合并。落实联合验收制度，全面推行“统一受理、并联推进、一口出件”模式。

## **四、监督管理**

### **（一）加强组织领导**

成立宁国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建设管理工作。领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，负责统筹指导、协调和检查考核全市保障性租赁住房工作。领导小组各成员单位根据各自职责落实各项政策措施，注重协调配合和工作衔接，确保各项工作有效落实。

### **（二）落实主体责任**

市保障性租赁住房领导小组办公室会同经开区管委会、有关街道办事处、乡镇人民政府根据辖区人口流入和保障性租赁住房需求情况，科学编制我市年度建设计划。年度保障性租赁住房计划经市住房保障部门审核汇总报市政府同意后，对上申报争取纳入国家保障性租赁住房计划，待国家计划下达后向社会公布。各相关部门和单位要按职责分工加强政策协调和业务指导，及时兑现各类政策资金和税费减免。鼓励国有企业参与国有新建改建或利用集体经营性建设用地建设的保障性租赁住房项目的运营和管理。

### **（三）规范项目认定**

保障性租赁住房项目实行认定机制。根据年度下达的保障性租赁住房计划开展项目认定并发放保障性租赁住房项目认定书，申请流程如下：

### **1.申报阶段。**

项目建设主体向市保障性租赁住房领导小组办公室提交以下申请资料：

- ①宁国市保障性租赁住房项目认定申请表（附件3）。
- ②营业执照或统一社会信用代码。
- ③不动产权证和经批准的项目建设规划方案。
- ④存量非住宅改建保障性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。
- ⑤其他证明材料。

### **2.受理阶段。**

市保障性租赁住房领导小组办公室负责受理审核项目建设主体提交申请资料，整理提交部门联审。

### **3.联合审查阶段。**

市保障性租赁住房领导小组办公室组织由发改委、开发区管委会、自然资源和规划局、城管执法局、税务局、住房城乡建设局、项目所在地街道办事处（乡镇人民政府）等相关职能部门，对申报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。对利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房的，应重点审查项目结构安全、消防安全。

#### **4.项目认定阶段。**

对形成联审意见的保障性租赁住房项目提交市保障性租赁住房工作领导小组研究，经联审同意后，出具保障性租赁住房项目认定书。

#### **5.项目备案阶段。**

对我市已出具保障性租赁住房项目认定书项目及时报宣城市保障性租赁住房领导小组办公室备案。

#### **（四）规范使用管理**

建设主体做好保障性租赁住房申请、合同签订、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。承租人不得擅自装修或者转租、转借和改变使用用途。

#### **（五）严格项目管理**

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新建、改建、改造保障性租赁住房项目工程质量、消防安全以及安全生产的监管，将其作为监督检查的重点，加大监督检查力度，实行全过程监管。保障性租赁住房所有权人和使用权人（或运营管理企业）应按设计用途使用房屋，严禁擅自变动保障性租赁住房建筑主体和承重结构，督促保障性租赁住房物业服务企业协助有关部门做好物业管理区域内的安全防范工作。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；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。



市保障性租赁住房领导小组应加强对保障性租赁住房监督检查，并将保障性住房住房项目纳入宣城市保障性租赁住房管理服务平台统一管理。

本实施意见自印发之日起施行，由市住建局负责解释。

附件： 1.宁国市保障性租赁住房工作领导小组名单  
2.宁国市保障性租赁住房项目认定申请表  
3.宁国市本级保障性租赁住房联合审查机制工作流程  
4.宁国市保障性租赁住房项目认定书

宁国市人民政府办公室

2022 年 9 月 1 日

（此件公开发布）

## 附件 1

# 宁国市保障性租赁住房工作领导小组成员 名单

为贯彻落实《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）《安徽省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117号）《宣城市人民政府办公室关于发展保障性租赁住房的实施意见》（宣政办秘〔2022〕54号）文件精神，推进我市保障性租赁住房建设,按照“供需匹配、职住平衡”原则，妥善解决新市民、青年人等群体的住房问题，经研究，成立宁国市保障性租赁住房工作领导小组，小组成员如下：

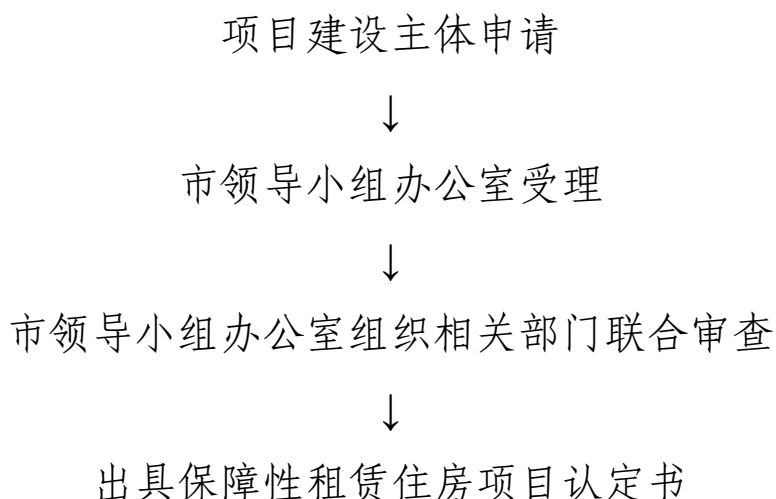
组 长：	唐海宾	市委常委、市政府副市长
副组长：	肖宏亮	住建局局长
	陈 浩	政府办副主任
成 员：	刘文超	经开区管委会副主任
	窦宁枫	发改委副主任
	鲍莉霞	财政局工会主席
	朱湘义	自然资源和规划局党委委员
	何正启	城管执法局党组成员、执法大队教导员
	程学著	税务局副局长
	柯年芳	住建局房管中心主任
	赵东存	人民银行宁国市支行副行长

江顺生	宁国银保监组组长
周 伟	市供电公司总经理
汪 辉	港口镇党委副书记
程 律	西津街道办事处人工委主任
朱 岩	南山街道办事处副主任
陈 杰	河沥溪街道办事处副主任
汪道成	汪溪街道办事处副主任

领导小组下设办公室，办公室设在市住建局（房管中心），市住建局房管中心柯年芳同志兼任办公室主任。若有人员变动，由各单位按照职责分工自行调整，并报市保障性租赁住房工作领导小组办公室。项目涉及行业主管部门，自行承担相关职责，不再另行补充。

## 附件 2

# 宁国市保障性租赁住房联合审查机制工作流程



### 联合审查参加部门：

市发改委、市自然资源和规划局、市城管执法局、市税务局、市住房城乡建设局、项目所在地街道办事处（乡镇人民政府）或开发区管委会等。

### 联合审查项目提供资料：

- 1.宁国市保障性租赁住房项目认定申请表。
- 2.营业执照或统一社会信用代码。
- 3.不动产权证和经批准的项目建设规划方案。
- 4.存量非住宅改建保障性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。
- 5.其他证明材料。

附件 3

宁国市保障性租赁住房项目认定申请表

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		土地用途	
建设方式			
保障性租赁住房 土地面积	m <sup>2</sup>	保障性租赁住房 建筑面积	m <sup>2</sup>
保障性租赁住房套 (间)数		保障性租赁住房投资总 投资	万元
开工(预计)时间	年 月	计划投入使用时间	年 月
承诺事项	<p>我单位承诺,所提供的申请材料真实有效,全面履行出租人各项责任,确保项目规范、安全运行。</p> <p>单位名称: (盖章)</p> <p>承诺日期: 年 月 日</p>		

附件 4

# 宁国市保障性租赁住房项目认定书

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《安徽省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117号）等有关规定，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		土地用途	
建设方式			
保障性租赁住房土地面积	m <sup>2</sup>	保障性租赁住房建筑面积	m <sup>2</sup>
保障性租赁住房套（间）数		保障性租赁住房投资总投资	万元
开工（预计）时间	年 月	计划投入使用时间	年 月

宁国市保障性租赁住房领导小组办公室

年 月 日

---

宁国市人民政府办公室

2022 年 9 月 2 日印

---

发