

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

各县、市、区人民政府，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）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）精神，扎实推进我市保障性租赁住房建设，解决好新市民、青年人等群体的住房困难问题，经市政府批准，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，计划筹集保障性租赁住房约6500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。

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、存量闲置房屋和集体经营性建设用地等多种方式建设保障性

租赁住房。支持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为本市无房居民，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实际工作地城镇开发边界范围内名下均无自有住房。

（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适当放宽面积标准。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。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，报各县市区保障性租赁住房领导小组办公室或项目所在地开发区管委会（行业主管部门）。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。

各县市区(开发区)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。在满足本区域本单位职工住房需求的基础上,多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。各县市区政府、宣城经开区管委会、宣城现代服务业产业园区管委会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

积极争取中央和省级现有经费渠道的补助资金支持。各县市区政府、宣城经开区管委会、宣城现代服务业产业园区管委会可结合本地实际，制定相关奖励优惠政策支持保障性租赁住房建设。

（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。支持商业保险资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

各县市区和各单位要精简保障性租赁住房审批事项和环节，公布“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”制度，将保障性租赁住房项目审批时限压缩在40个工作日以内。开通绿色通道，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

成立宣城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。领导小组下设办公室，办公室设在市住房和城乡建设局，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。各县市区要相应成立本地区的保障性租赁住房工作领导小组，负责本地区保障性租赁住房工作。

（二）落实主体责任

各县市区政府、宣城经开区管委会、宣城现代服务业产业园区管委会是保障性租赁住房工作的责任主体，根据辖区人口流入和保障性租赁住房需求情况，科学编制辖区内“十

四五”建设计划和年度建设计划。加强年度计划管理，经各县市区政府、宣城经开区管委会、宣城现代服务业产业园区管委会同意后，由各县市区住房保障部门、宣城经开区管委会、宣城现代服务业产业园区管委会（项目行业主管部门）上报市住房保障部门下年度保障性租赁住房计划，市住房保障部门审核汇总报市政府同意后，申报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。

（三）规范项目认定

保障性租赁住房项目实行认定机制。市本级城市规划区范围内的保障性租赁住房项目，由建设主体向项目属地开发区管委会（项目行业主管部门）提出申请，报市保障性租赁住房领导小组办公室组织有关部门审查后，由市保障性租赁住房领导小组办公室发放保障性租赁住房项目认定书。各县市区范围内的保障性租赁住房项目，由所在地县市区保障性租赁住房领导小组办公室认定并发放保障性租赁住房项目认定书，并报市保障性租赁住房领导小组办公室备案，具体认定程序由各县市区自行确定。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。

建设主体取得保障性租赁住房项目认定书后，分别申请办理立项、用地、规划、施工、消防、人防等手续，享受保障性租赁住房各项支持政策。

（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

保障性租赁住房应进行适当装修，配备必要的生活设施设备；加强工程质量安全监管，落实工程质量安全主体责任；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。

市住房保障部门应建立保障性租赁住房管理服务平台。各县市区住房保障部门、宣城经开区管委会、宣城现代服务业产业园区管委会（项目行业主管部门）加强对保障性租赁住房监督检查，将保障性住房项目纳入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

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

2022年7月25日