

关于发展保障性租赁住房的实施意见

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保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117号）和《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管理工作，解决好新市民、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3000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，不断完善我市住房保障体系。

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途径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内无房产居民，主要供应新

市民、青年人等群体，不设收入门槛。

本市内无房产是指本人、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 90% 的标准进行设定。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后，报市保障性租赁住房领导小组办公室。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。

各园区企业投资建设、定向供应本区域或者本单位职工的保障性租赁住房，由建设单位自行制定准入条件、租金标准。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。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：

（1）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。

（2）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。

（3）在确保安全的前提下，可将产业园区中的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性保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

（4）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、省级各类补助资金，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，按照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。

利用非住宅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。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。

市直各有关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。

成立广德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，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广德经开区管委会、各有关乡镇、街道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由市保障性租赁住房领导小组办公室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。各相关单位和部门要按照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。

（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。项目建设主体向广德经开区管委会或所在乡镇、街道提交以下申请资料：

（1）广德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）不动产权证和经审批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。由广德经开区管委会或所在乡镇、街道对保障性租赁住房项目建设主体提交的材料进行受理、审核，审核通过后报市保障性租赁住房领导小组办公室，由市保障性租赁住房领导小组办公室整理提交部门联审。

3.联合审查阶段。市保障性租赁住房领导小组办公室组织发改委、财政局、自然资源规划局、城管执法局、税务局、住建局、广德经开区管委会或项目所在地乡镇、街道等有关职能部门，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。对利用非居民存量房屋改建保障性租赁住房的，应当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租赁住房项目提交市保障性租赁住房工作领导小组办公室研究，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向宣城市保障性租赁住房领导小组办公室及省住建厅备案。

（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。

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，满足“拎包入住”的基本要求；加强工程质量安全监管，落实工程质量主体责任；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。市保障性租赁住房领导小组应加强对保障性租赁住房的监督检查，并将保障性租赁住房项目纳入宣城市保障性租赁住房管理平台统一管理。

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.广德市保障性租赁住房工作领导小组
2.广德市保障性租赁住房联合审查机制工作流程
3.广德市保障性租赁住房项目认定申请表
4.广德市保障性租赁住房项目认定书

附件 1

广德市保障性租赁住房工作领导小组

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保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117号）和《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，加快发展我市保障性租赁住房建设，按照“职住平衡”原则，解决好新市民、青年人等群体的住房问题，经研究，决定成立广德市保障性租赁住房工作领导小组，小组成员如下：

组 长：钱 会（市委副书记、市长）

副组长：莫和义（市政府副市长）

成 员：杨胜怀（广德经开区管委会、市住建局）

毛洋忠（市发改委）

王青松（市财政局）

戴龙强（市自然资源规划局）

扶元金（市城管执法局）

朱立飞（市税务局）

卢宏伟（人行广德支行）

程泽文（宣城银保监分局广德监管组）

段朝华（市供电公司）

李传强（桃州镇）

刘德怀（新杭镇）

刘绍珣（邱村镇）

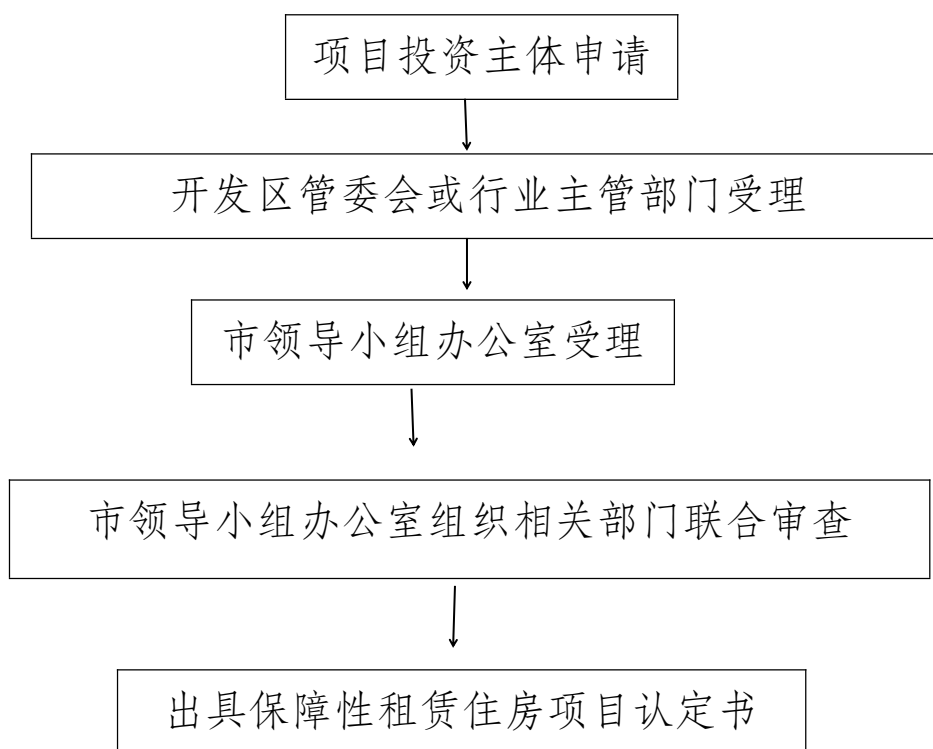
梅德朝（誓节镇）

王德宏（市住建局）

领导小组下设办公室，办公地点设在市住建局，杨胜怀同志兼任办公室主任，王德宏同志兼任办公室副主任，负责日常工作。若有人员变动，由办公室按照职责分工自行调整。项目可能涉及的行业，由主管部门自行承担相关职责，不再另行补充。

附件 2

广德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、市自然资源规划局、市城管执法局、市财政局、市税务局、市住建局、项目所在地乡镇人民政府或广德经开区管委会等。

联合审查项目提供资料：

- 1.广德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

广德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		建设单位统一社会信用代码	
土地性质		建设方式	
保障性租赁住房土地面积	m²	保障性租赁住房建筑面积	m²
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	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。 单位名称：（盖章） 承诺日期： 年 月 日		

联系人：_____联系电话：_____

附件 4

广德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）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		建设单位统一社会信用代码	
土地性质		建设方式	
保障性租赁住房土地面积	m ²	保障性租赁住房建筑面积	m ²
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

×××保障性租赁住房领导小组办公室

年 月 日