# 平阳县加快发展保障性租赁住房实施方案

（征求意见稿）

为加快发展保障性租赁住房，进一步完善住房保障体系，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难问题，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）、《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）和《温州市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（温政办〔2021〕75号）等文件精神，结合我县实际，特制定如下实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕“住有所居”、推进共同富裕的目标，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，突出住房的民生属性，通过新建、配建、改建、购买、长租和存量盘活等方式扩大保障性租赁住房供给，加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，为我县打造高质量发展建设共同富裕示范区26县标杆提供有力支撑。

（二）目标任务

“十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，建设筹集保障性租赁住房9000套（间），新增保障性租赁住房套（间）数占新增住房供应套（间）数比例达到15%以上。到2025年，以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系更加完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度更加定型，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，住房突出问题基本解决。

（三）工作原则

坚持政府引导，市场运作。充分发挥市场机制作用，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，实行“谁投资、谁所有”，引导企事业单位、农村集体经济组织等多主体投资、多渠道供给。

坚持把握标准，适度管理。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、经营可持续的原则确定标准。

坚持供需匹配，职住平衡。坚持需求导向，充分利用存量土地和存量房屋建设，引导城人产融合、人地房联动，科学制定保障性租赁住房建设规划、计划，因地制宜，既要适度超前，也要避免浪费，杜绝盲目建设。

坚持突出重点，合理布局。人口净流入的区域及其他经济体量大、集聚能力强、产业工人多的区域要重点发展保障性租赁住房，其他区域要根据经济社会发展需要，合理发展保障性租赁住房。布局按照就近、便利原则，突出重点区域，在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，以缓解交通压力，促进减碳、降碳。

二、基本要求

（一）保障对象

保障性租赁住房主要面向在平无房且稳定就业的新市民、青年人，特别是从事基本公共服务人员和创新创业人员等群体供应。申请对象应符合下列条件：

1.本人及配偶在平无住房；

2.已与用人单位签订全职正式劳动合同一年（含）以上；

3.申请时以用人单位名义依法缴纳社会养老保险或个人所得税连续3个月以上。

（二）建设标准

保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类。新开工建设的保障性租赁住房，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，其中宿舍型保障性租赁住房以建筑面积20-35平方米的户型为主；住宅型保障性租赁住房以建筑面积35-70平方米的户型为主，可根据保障对象实际租赁需求适当建设部分70-90平方米的户型，70平方米以下的小户型建筑面积占比原则上不低于80%。

已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，可适当放宽建筑面积标准，户型建筑面积大的可按间出租，适合改造成小户型的应予以改造。

（三）租金标准

保障性租赁住房租金标准不高于市场租赁住房租金的80%，具体标准可根据保障性租赁住房项目、所在区域的实际情况确定，租赁期限应不超过5年。因特殊原因确实需要继续租住的，续租期限不超过3年，续租期间的租金标准不低于市场租赁住房租金的80%。由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构，结合建设方式、项目成本、区域供需、支持政策等因素，定期评估确定市场租赁住房租金和保障性租赁住房租金下浮比例，或依据政府发布的参考价格确定。

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，按市场租赁住房租金执行。

三、发展方式

可以利用企事业单位自有空置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋、集体经营性建设用地和新供应国有建设用地发展保障性租赁住房。新开工的保障性租赁住房，应按照职住平衡原则，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导城人产融合、人地房联动。

（一）支持将闲置或已作为保障性租赁住房用途的政府、国有企事业单位投资的公租房和安置房等保障性安居工程住房及在商品住房项目中配建的保障性住房、政策性住房（人才住房）调整为保障性租赁住房使用管理。

（二）支持利用工业区块线之外且未纳入近期出让计划范围的工业用地建设保障性租赁住房。

（三）支持企业将闲置的存量居住房屋和商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，改建为保障性租赁住房。

（四）支持企业向社会购买房屋作为保障性租赁住房，支持企业利用社会租赁房源、通过全省保障性租赁住房管理服务平台集中承租后作为保障性租赁住房向保障对象出租。

（五）支持国有企业发挥带头引领作用，利用自有特色资源建设保障性租赁住房，打造特色服务品牌。

（六）鼓励利用轨道交通、公交停保基地等上盖物业新（改）建保障性租赁住房。

四、支持政策

严格贯彻落实国家、省、温州市提出的土地、财税、金融、项目审批、居民用电用水用气等支持政策。

（一）土地政策方面

1.按照规划引领、职住平衡原则，结合城市功能定位和产业布局，合理安排保障性租赁住房用地。在编制年度住宅用地供应计划时，单列保障性租赁住房用地计划，实施优先保障。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应。合理利用新供应国有建设用地发展保障性租赁住房，新开工建设的保障性租赁住房，原则上应独立成栋（幢）、可封闭管理、建筑面积不少于3000平方米且不少于50套（间）。利用产业园区配套用地和非居住存量闲置房屋建设的保障性租赁住房，应为宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。新建普通商品住房项目可配建一定比例的保障性租赁住房。

2.产业园区内的存量工业项目和产业园区外亩均效益A类、B类龙头骨干企业用地面积50亩以上的存量工业项目，在确保安全、满足职工居住需求、符合产业发展政策的前提下，可以通过新建、拆除重建、扩建等方式建设宿舍型保障性租赁住房，并将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%，提高部分用于建设宿舍型保障性租赁住房。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，其中小微企业园区必须由园区统一规划、建设。

3.在尊重农民集体意愿的基础上，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；严禁建设成套商品住宅。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地，可办理抵押贷款用于项目建设。

4.企事业单位依法取得使用权的闲置土地，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发展需要的前提下，经县政府批准，可用于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；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

5.对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研

教育等非居住存量房屋，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，经县政府批准，可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）项目审批方面

建立项目联审机制，由县保障性租赁住房工作领导小组牵头，组织发改、经信、自然资源和规划、住建、生态环境等相关部门，对保障性租赁住房申报项目的建设、分配、运营管理方案进行联合审查、联合验收。经联合审查同意的，出具保障性租赁住房项目认定书；经联合验收通过的，方可交付使用。对已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，主要审查分配、运营管理方案；对已建成的利用非住宅改建为保障性租赁住房使用的，主要审查结构安全、消防安全和分配、运营管理方案。

项目投资主体取得保障性租赁住房认定书后，由发改、自然资源和规划、生态环境、住建等相关部门，通过省投资项目在线审批监管平台，分别办理项目立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续。对不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。探索以告知承诺制的方式，办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续，实行联合验收。建立联动协调机制，住建、财政、税务、供电、金融等相关部门要及时共享保障性租赁住房项目认定、建设、验收、运维管理及住房租赁企业名录等信息，落实项目税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。

（三）财税金融方面

对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取上级财政各项补助资金，县级财政通过现有政策及资金予以支持，同时，结合实际情况，统筹从10%以上的土地出让金净收益或2%以上的土地出让金收入总额中提取保障性住房建设资金、从土地出让收入总额中提取“腾笼换鸟”专项经费等各级各类有关资金，用于发展保障性租赁住房，加大资金支持力度。

加大对保障性租赁住房的信贷支持力度，支持符合条件的保障性租赁住房建设运营企业在银行间债券市场发债融资，支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。

保障性租赁住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）、《浙江省住房和城乡建设厅浙江省财政厅国家税务总局浙江省税务局关于明确专业化规模化住房租赁企业标准及做好有关数据共享工作的通知》（浙建函〔2021〕25号）等文件有关规定执行。

保障性租赁住房项目用水、用电、用气价格，按照居民标准执行，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。

五、监督管理

（一）严格准入管理

政府给予政策支持的租赁住房项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，纳入保障性租赁住房规范管理，享受保障性租赁住房相关支持政策。现有已享受中央、地方各类政策支持的租赁住房项目，符合规定的均应申报取得保障性租赁住房项目认定书，纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不得享受保障性租赁住房的专门支持政策。新开工建设的租赁住房项目，未纳入保障性租赁住房规范管理的，不得享受保障性住房相关支持政策。

（二）强化建设管理

相关部门应加强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，加大监督检查力度，实行全过程重点监管。要合理配套商业服务设施，满足日常生活所需；利用新供应国有建设用地建设的，应加强公共服务设施和基础设施配套。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。集中式保障性租赁住房项目建设，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。鼓励符合条件的项目采取代建模式，引入品牌企业参与项目建设，提升住房品质。

（三）规范租住管理

按照全省统一部署，建立和完善保障性租赁住房管理服务平台，加强对保障性租赁住房项目申报、认定、建设、出租和运营的全过程管理。坚持“谁投资、谁所有、谁收益”的原则，其中政府投资的保障性租赁住房租金实行收支两条线，由产权单位统一管理，鼓励产权单位选聘经验丰富、运营能力强的第三方专业机构负责运营管理。保障性租赁住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、租金收缴、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，提高使用效率，降低空置率。承租对象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，不得破坏其承租的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。推进信用体系建设，建立健全涵盖投资主体、建设单位、运营管理单位、用人单位、承租对象等多主体的诚信档案，完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

1. 加强权属管理

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。涉及整体转让的符合条件项目，须经属地管委会、乡镇初审、领导小组审核、县政府批准，转让后原保障性租赁住房性质和土地用途不变。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。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。

六、组织实施

（一）加强组织领导

成立县保障性租赁住房工作领导小组，负责统筹指导、协调推进全县保障性租赁住房工作，领导小组办公室设在县住建局。县发改局、县经信局、县财政局、县自然资源和规划局、市生态环境局平阳分局、县住建局、县国资办、县金融服务中心、人行平阳县支行、县税务局、国网平阳县供电公司、温州银保监分局平阳监管组、县城投公司、县公投公司等部门，要按照各自职责完善相关政策措施，注重协同配合和工作衔接，形成工作合力，确保各项工作顺利实施。统筹房源筹集、项目审批、质量监管、人房动态管理等工作，优先安排保障性租赁住房建设用地，足额保障所需经费。

1. 落实主体责任

各管委会、乡镇对本区域发展保障性租赁住房工作负主体责任，要按照城人产融合和职住平衡原则，明确“十四五”期间本区域保障性租赁住房建设目标，制定年度建设计划，建立健全联动协调机制，加快项目建设和多渠道筹集房源，加快解决本区域内新市民、青年人及城市基本公共服务人员等群体的住房困难。要加强对保障性租赁住房供应主体的市场监管，全面建立保障性租赁住房市场主体信用体系，落实信用评价和联合奖惩机制，加大对未经批准擅自改变房屋用途等违法违规行为的查处力度。

（三）加强宣传引导

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、广覆盖大力宣传保障性租赁住房政策，让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。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，及时回应社会关切，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，营造良好的工作氛围。

1. 加强监督检查

加强对参与保障性租赁住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，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。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，严肃追责。

（五）严格目标考核

将发展保障性租赁住房工作纳入县政府对各管委会、乡镇以及相关部门和县属国有企业的年度目标绩效管理，加强督导检查，确保各项目标任务落实落细。

本方案自2022年X月X日起施行，有效期五年。