

淄建发〔2022〕167号

关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各区县发改委、公安局、民政局、财政局、人力资源和社会保障局、自然资源和规划局、住房城乡建设局、卫健局、退役军人事务局、政审批服务局、市场监管局、税务分局、银保监分局监管组、住房公积金管理中心，高新区经济发展局、公安分局、民政局、财政金融局、自然资源和规划分局、建设局、卫健局、退役军人事务局、政审批服务局、市场监管局、税务分局、住房公积金管理中心，经济开发区经济发展局、公安分局、民政局、财政局、自然资源和规划分局、建设局、卫健局、退役军人事务局、政审批服务局、市场监管局、税务分局、住房公积金管理中心，文昌湖省级旅游度假区经发局、公安分局、民政局、财政局、人力资源和社会保障局、自然资源和规划分

局、城乡建设局、卫健局、退役军人事务局、政审批服务局、市场监管局、税务分局、住房公积金管理中心：

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）和省政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（鲁政办发〔2021〕17号），结合我市实际发展保障性租赁住房，缓解新市民、青年人住房需求，制定如下实施意见。

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,全面贯彻党的二十大精神,立足新发展阶段,贯彻新发展理念,构建新发展格局,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,坚持从实际出发,努力实现职住平衡,科学合理确定“十四五”期间保障性租赁住房建设目标,采取新建、配建、改建、收购、长期租赁等多种方式,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、租购并举的住房制度,推进以人为核心的新型城镇化,实现住有所居、住有优居。

二、基础制度

（一）明确对象标准。重点保障在城区工作生活、正常缴纳养老保险、在工作地及相邻区县无自有住房的新市民、青年人等群体，不设收入限制，优先保障新就业、从事基本公共服务的新市民。保障性租赁住房以建筑面积在70平方米以下的小户型为主,占比不得低于80%,最大建筑面积原则上不得超过120

平方米。企事业单位利用自有土地、产业园区配套建设的保障性租赁住房,户型面积标准按照相关规定执行。以改建、收购、长期租赁等方式筹集的保障性租赁住房,户型面积可结合实际确定。不同渠道筹集的保障性租赁住房的保障范围、申请条件,由区县住房城乡建设部门会同相关部门另行制定,向社会公布。住房城乡建设部门负责受理保障性租赁住房申请业务,对符合条件的,纳入当地保障范围。保障对象不得同时享受保障性租赁住房实物保障和租赁补贴,不得重复享受公共租赁住房等其他住房保障政策。

(二) 合理确定租金。保障性租赁住房租金应当按照“可负担、可持续”原则确定,可委托第三方机构依据各类支持政策逐项目测算,原则上不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%,租金年涨幅不超过 5%,具体租金标准由各区县政府确定。租金标准需向社会公示。保障性租赁住房租金标准实行动态调整,调整周期不超过 2 年。企事业单位、各类园区建设运营保障性租赁住房,用于向本单位(园区)职工出租的,租金优惠比例由建设或运营单位自行确定,优惠部分由本单位承担。

(三) 完善项目及计划管理。建立保障性租赁住房项目审批制度,已批准的项目纳入保障性租赁住房项目库,实施建设全过程、运营全流程监管。每年 9 月底前,市住房城乡建设部门会同市发展改革、财政、自然资源和规划等部门,依据需求科

学确定当地下年度保障性租赁住房计划，经市政府同意后，按程序报省有关部门汇总。

（四）强化质量安全管理。对保障性租赁住房工程建设实施监管,确保按计划开工且相关建设手续齐全,并将建设质量安全作为督查重点。保障性租赁住房应当符合集中式租赁住房建设适用标准,实行联合验收,纳入工程建设质量安全监管。非居住存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能开展鉴定,改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。运营单位应当加强维护,严格落实消防安全责任制,完善应急预案及处置机制,定期开展消防安全检查。

（五）加强运营管理。建立健全住房保障管理服务平台，为保障性租赁住房项目建设运营单位和保障对象提供便捷高效服务。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。运营管理单位要加强维护，落实消防安全责任制，完善应急预案及处置机制。坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售,严格依法查处违规出租、假借保障性租赁住房名义违规经营或骗取优惠政策的行为。

（六）建立退出机制。保障性租赁住房项目运营期限不低于10年，运营期自项目投入运营起计算。运营期届满后，可继续作为保障性租赁住房出租，也可根据筹集渠道向区县住建部门申请转为市场化租赁住房出租，经部门联审同意后，完成退出并注销项目认定书。因征收以及不可抗力灭失的保障性租赁住

房项目，需视情况整体或部分申请退出，注销或变更项目认定书。

三、支持政策

(一)增加房源有效供给

1.探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。经市政府同意，区县政府结合实际,在尊重农民集体意愿的基础上,研究确定辖区内集体土地上的保障性租赁住房建设项目。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可用于建设保障性租赁住房。农村集体经济组织可采取自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。建设单位应当按规定完成集体建设用地使用权审批或集体经营性建设用地入市手续,确保项目依法依规建设。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可办理抵押贷款。

2.利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房。集中新建保障性租赁住房的地块可采取出让、租赁或划拨等方式供应,以出让方式供应的,可将保障性租赁住房租金及调整方式作为前置条件,并分期收取土地出让金。根据市政府同意的保障性租赁住房建设计划并结合用地需求,自然资源和规划部门予以优先安排、应保尽保。有条件的区县，在新建普通商品房项目中应配建一定比例的保障性租赁住房。

3.盘活城中村保障房建设用地和商业商务用地建设保障性租赁住房。产业园区、交通站点附近以及商业商务聚集区周边

已收储的城中村保障房建设用地可用于建设租赁型公寓。积极探索制定企业利用商业商务用地建设租赁型公寓的相关办法。

4.利用产业园区配套用地和企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房。在确保安全的前提下，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%提高至 15%，地上建筑面积占项目地上总建筑面积占比不超过 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。鼓励产业园区将各工业项目集中设置、统一建设宿舍型保障性租赁住房。对企事业单位依法取得使用权的土地，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，允许用于建设保障性租赁住房，依法变更土地用途，不补缴土地价款，以划拨方式取得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.引导市场主体盘活利用存量闲置房屋。住房需求较大的区县可通过平台公司集中收购一批房地产开发企业存量商品住房，改造后用于保障性租赁住房。在符合有关规定、尊重群众意愿、满足消防及房屋质量安全要求等前提下，允许住房租赁企业、房地产开发企业等市场主体改建、改造非居住存量房屋用作保障性租赁住房。鼓励住房租赁企业参与盘活政府、企业及个人闲置住房，增加保障性租赁住房房源供给。根据住房租赁企业、房地产开发企业承担的筹建任务数量和完成质量，给予相

应的信用加分。

6.做好保障性租赁住房和人才公寓政策的有效衔接。我市已筹建的租赁型人才公寓项目符合保障性租赁住房项目认定条件的，在满足现有人才居住需求的前提下，可申请纳入保障性租赁住房项目库，按照程序经认定后，择优上报纳入保障性租赁住房年度计划，享受保障性租赁住房相关优惠政策。

(二)优化审批程序。成立市、区县两级保障性租赁住房工作领导小组(以下简称“领导小组”),建立保障性租赁住房项目联合审查工作机制。区县领导小组办公室受理保障性租赁住房新建项目申请后,由区县领导小组负责组织区县住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划、行政审批等部门实施联合审查,重点审查建设方式、项目规模、建设资金筹集、质量安全保障措施、运营管理模式、成本收益分析等内容。项目可行的,由区县出具保障性租赁住房项目认定书(以下简称项目认定书),并纳入保障性租赁住房项目库。非居住存量房屋改建保障性租赁住房的,原则上由区县领导小组审查认定,并出具项目认定书。建设单位凭项目认定书按规定办理立项、规划、土地、施工图设计及审查、施工许可、施工监督和竣工验收等手续。相关部门(单位)应当进一步优化项目审批事项,完善审核数据共享机制。

(三)加强资金保障。积极争取保障性租赁住房中央预算内投资补助、财政奖补等上级资金,加强对资金分配和使用的跟踪监控,确保合规、高效使用补助资金。按照有关规定,鼓励银行业金

融机构创新金融产品、优化信贷流程,提高审核效率,加大信贷支持力度,利用保障性租赁住房基础设施不动产投资信托基金(REITs)盘活存量项目,拓宽融资渠道。

(四)降低税费负担。住房租赁企业税收优惠政策按照《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部、税务总局、住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号)规定执行。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。进一步加大对专业化规模化住房租赁企业的支持力度,有关政策按照省住房城乡建设、财政、税务等部门相关规定执行。

(五)执行民用水电气暖价格。对于利用非居住存量土地建设和非居住存量房屋改建的保障性租赁住房,取得项目认定书后,用水、用电、用气、用暖价格按照民用标准执行。市场监管部门应当做好价格监督检查工作,对不按规定落实优惠政策的,严格依法予以查处。

(六)完善基本公共服务。保障性租赁住房承租人按程序办理住房租赁合同登记备案后,按规定享受落户、医疗保障、养老保障、提取公积金等基本公共服务;保障性租赁住房同步配建基础教育设施后,承租人可按规定享受相应教育服务。

四、保障措施

(一)加强组织领导。市领导小组负责统筹推进保障性租赁住房工作,研究保障性租赁住房工作推进中的重大事项,拟定保障性租赁住房政策措施及发展规划,研究确定年度建设计划及建设

项目。市发展改革、财政、自然资源和规划、住房城乡建设、市场监管、行政审批服务、税务等相关部门(单位)按照职责分工加强协作,形成合力,确保保障性租赁住房发展工作有序推进。

(二)落实属地责任。各区县政府作为发展保障性租赁住房的责任主体,应当优先安排保障性租赁住房建设用地,足额保障所需经费,根据任务指标及时落实保障性租赁住房项目,对于未按规定要求完成房源筹集任务的,应在下批次出让商品住房用地前优先安排租赁住房用地。区县领导小组按照工作安排,做好本辖区房源筹集、项目审批、质量监管、人房动态管理等工作。

(三)完善工作机制。建立保障性租赁住房工作调度、通报及督查、信息报送和数据统计工作。建立监测评价机制,对承担保障性租赁住房建设运营工作的区县政府、各类主体加强督促协调和业务指导,做好保障性租赁住房工作监测。

本实施意见自印发之日起施行。

淄博市住房和城乡建设局 淄博市发展和改革委员会

淄博市公安局 淄博市民政局

淄博市财政局 淄博市人力资源和社会保障局

淄博市自然资源和规划局 淄博市卫生健康委员会

淄博市退役军人事务局 淄博市行政审批服务局

国家税务总局淄博市税务局 淄博市市场监督管理局

淄博市住房公积金管理中心 中国银行保险监督管理委员会淄博监管分局

2022 年 11 月 17 日

信息公开属性：此件主动公开

淄博市住房和城乡建设局办公室

2022 年 11 月 17 日印发
