

武义县人民政府文件

武政发〔2022〕54号

武义县人民政府关于 加快发展保障性租赁住房的实施意见

各镇人民政府、街道办事处、联盟，县政府各部门：

为加快完善住房保障体系，有效解决新市民、青年人等群体的住房困难，根据《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《金华市加快发展保障性租赁住房实施意见》（金政办发〔2021〕89号）等文件精神，结合我县实际，制定本实施意见。

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，紧紧围绕住有所居、推进共同富裕的目标，聚焦新市民、青年人等群体的住房需求，按照“坚持政策支持、多方参与，坚持突出重点、统筹兼顾，坚持城市主体、规范管理”的原则，积极引导市场主体参与投

资建设、运营保障性租赁住房，通过新建、改建、改造、闲置住房调整等渠道，增加保障性租赁住房供给，构建完善以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

二、目标任务

“十四五”期间，全县建设筹集保障性租赁住房 3000 套（间），其中：县建设局 1000 套（间）、开发区 1000 套（间）、桐琴镇 500 套（间）、泉溪镇 500 套（间）。

三、基本要求

（一）保障对象。保障性租赁住房主要面向就业所在地无房，有租住需求的新市民、青年人。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房优先保障新引进人才、从事基本公共服务人员等群体；产业园区或工业项目配建的保障性租赁住房，重点解决企业员工居住问题。

（二）建设标准。保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，其中新开工住宅型项目建筑面积 70 平方米以下户型占比不少于 80%，宿舍型项目建筑面积 20~45 平方米户型占比不少于 80%；已开工、建成（含收购）的住房转为保障性租赁住房的，可以适当放宽建筑面积标准，但原则上不超过 100 平方米，户型面积大的可以按间出租，适合改造成小户型的应予以改造。新建的保障性租赁住房，原则上应独立成栋（幢）、建筑面积不少于 3000 平方米且不少于 50 套（间）。保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，有条件的项目可配置家具、电器等。

（三）租金标准。保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准应按低于同地段同品质的市场租赁住房租金的标准执行。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目现场平均租金的 85%；其他主体投资或持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的 90%。具体租金标准由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构评估确定，原则上每两年评估一次，并报县发展保障性租赁住房工作领导小组办公室。

（四）发展方式。可以利用存量闲置房屋和新供应国有建设用地发展保障性租赁住房。支持将政府或者国有企事业单位投资的人才租赁住房、蓝领公寓，闲置安置房等保障性安居工程住房调整作为保障性租赁住房。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。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。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、建设重点片区等区域。

四、支持政策

（一）土地支持政策。

1. 支持新建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%，提高部分主要用于建设宿舍型保

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。

2. 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、满足安全要求的前提下，经县政府批准，允许改建为宿舍型保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款。

3. 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，并结合城县功能定位和产业布局，合理安排保障性租赁住房用地，优先保障、应保尽保。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，允许出让价款分期收取。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。

（二）审批流程简化。

建立健全保障性租赁住房联审机制，及时组织相关部门对申报的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，出具保障性租赁住房项目认定书；经联合验收通过的交付使用。同时，建立健全财政、建设、税务、金融、供电、水务、供气等部门（单位）的联动机制，通过保障性租赁住房项目认定书，落实项目税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。

1. 利用新供应国有土地建设保障性租赁住房的，组织县发改局、经济商务局、财政局、自然资源和规划局、建设局、国资办、生态环境局武义分局等部门，对项目立项、用地选址定点、建设、

分配、运营管理方案、环境影响等进行联合审查，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。

2. 利用非居住存量房屋、企业既有职工宿舍或公寓改建为保障性租赁住房的，组织县发改局、经济商务局、自然资源和规划局、建设局、水务局、生态环境局武义分局、供电公司、消防救援大队、华润燃气公司等部门单位，重点审查结构安全、消防安全、建设、分配和运营管理方案，形成联审意见，按照各自职能出具保障性租赁住房项目认定书。

3. 利用现有建成或在建住房转为保障性租赁住房的，组织县发改局、人力社保局、自然资源和规划局、建设局等部门，重点审查建设、分配、运营管理方案，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。

对取得项目认定书的保障性租赁住房项目，由县发改局、自然资源和规划局、建设局、生态环境局武义分局等相关部门，通过省投资项目在线审批监管平台，分别办理立项、用地、规划、环评、施工、消防等手续。

（三）税收、财政、金融等支持政策。

1. 对符合相关规定的保障性租赁住房建设项目，由税务部门按照《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 第 24 号）等有关规定执行。

2. 对符合相关规定的保障性租赁住房建设项目，要积极争取中央、省级各项补助资金，并结合实际情况，统筹从土地出让收

益中提取的保障性住房建设资金、存量工业用地出让提取的“腾笼换鸟”专项经费，用于发展保障性租赁住房。

3. 对符合相关规定的保障性租赁住房建设项目，免收城市基础设施配套费。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。

4. 加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持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。支持具有持续稳定现金流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。保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

五、监督管理

（一）项目准入管理。保障性租赁住房项目应纳入规范管理。要对现有已享受中央、地方各类政策支持的租赁住房项目进行全面梳理，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，不纳入的不得享受对保障性租赁住房的专门支持政策，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。要对保障性租赁住房不同的建设方式或不同的建设项目，分层分类制订准入退出的具体条件。

（二）项目建设管理。保障性租赁住房项目应合理配套商业服务设施和其他公共服务设施，满足日常生活所需；集中式保障性租赁住房项目应遵照《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。相关责任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监管，加大监督检查力度，实行全过程监管。

（三）项目租住管理。根据省建设厅统一部署，建立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、出租和运营管理的全过程管理。房源、租金价格、租赁合同等信息应通过平台备案，实行一房一码，同时按要求申报租住人员信息。承租对象获得当地公租房保障或取得当地产权型住房的，应在取得公租房保障或取得当地产权型住房的6个月内退出保障性租赁住房。保障性租赁住房面向公共服务行业等特定行业的租赁对象出租的，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。要推进信用体系建设，建立健全涵盖投资主体、建设单位、运营管理单位、用人单位、承租对象等主体的诚信档案，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

（四）项目权属管理。保障性租赁住房项目须整体确权，权证应附记保障性租赁住房的内容，严格按照“只租不售”管理模式，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，须经县政府审核批准，转让后原保障性租赁住房性质不变，土地用途和土地取得方式不变。工业项目范围内的保障性租赁住房与生产性厂房一并转让，不得单独转让。利用企

事业单位非居住存量房屋改建的保障租赁住房，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。成立武义县加快发展保障性租赁住房工作领导小组，由县政府分管负责人担任组长，县府办分管副主任、县建设局主要负责人担任副组长，县发改局、经济商务局、财政局、人力社保局、自然资源和规划局、建设局、生态环境局武义分局、税务局、供电公司、人行武义支行、水投集团、华润燃气公司等部门单位分管负责人为成员。领导小组下设办公室（设在县建设局），具体负责统筹协调、督查指导、宣传发动等领导小组的日常工作。开发区、桐琴镇、泉溪镇也需要成立相应的工作专班，确保发展保障性租赁住房工作有效推进。

（二）压实主体责任。开发区、桐琴镇、泉溪镇承担属地发展保障性租赁住房工作的主体责任，要按照各自“十四五”期间保障性租赁住房建设筹集目标，制定年度保障性租赁住房建设筹集计划，并向社会公布。领导小组办公室要细化发展保障性租赁住房的操作办法和具体任务，完善项目准入退出、建设、运营管理等配套文件；建立健全联审机制，落实土地、税收、财政等扶持政策，明确各项工作的具体牵头部门、责任单位以及相应职责分工，确保发展保障性租赁住房工作高效协同推进。

（三）严肃督查考核。将发展保租房工作纳入县政府对相关部門单位的年度目标考核内容，强化日常督促检查，确保目标任务圆满完成。

（四）强化宣传引导。要充分利用报刊、广播、电视、网站、公众号等媒体，广泛宣传保障性租赁住房相关政策，让各类投资建设主体和新县民、青年人了解掌握政策、熟悉办理流程，充分调动各方参与发展保障性租赁住房工作的积极性和创造性，共同营造加快发展保障性租赁住房的良好氛围。

本实施意见自 2022 年 6 月 10 日起实施。

武义县人民政府

2022 年 5 月 5 日

（此件公开发布）

抄送：县委各部门，人大常委会、县政协办公室，县人武部，县监委，
县法院，县检察院，各群众团体。

武义县人民政府办公室

2022年5月6日印发
