保定市加快发展保障性租赁住房实施办法

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《河北省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（冀政办发〔2021〕8号），完善我市住房保障体系，推进保障性租赁住房工作，结合工作实际，制定本实施办法。

一、目标任务

将发展保障性租赁住房作为“十四五”期间重要工作，“十四五”期间，全市计划建设筹集保障性租赁住房1.2万套。中心城区各区人民政府、高新区管委会要加快发展保障性租赁住房，从实际出发，科学确定“十四五”保障性租赁住房筹集目标和政策措施,制定年度筹集计划,并向社会公布。其他县（市）、白沟新城可根据本地实际发展保障性租赁住房。到2025年，形成多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障体系，有效解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。

二、基本要求

（一）保障对象

保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人，解决其阶段性住房困难问题。

（二）保障方式

采取实物配租与租赁补贴相结合的方式,多渠道解决保障对象的居住问题。

1．实物配租。政府产权的保障性租赁住房，优先向符合公共租赁住房保障条件的新市民、青年人配租,并按照公共租赁住房租金标准执行。企事业单位产权的保障性租赁住房，优先向本单位职工中符合条件的人员分配,剩余房源可向社会符合条件的保障对象出租。

2．租赁补贴。符合相关现行政策规定的新市民、青年人，可按照我市引进人才、高校毕业生、燕赵英才卡持卡人等群体的优惠政策规定的标准和程序领取租赁补贴。

（三）房源筹集

充分发挥市场机制作用,引导多主体投资、多渠道供给,坚持“谁投资、谁所有”,主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设,适当利用新供应国有建设用地建设,并合理配套商业服务设施。鼓励房地产开发企业将库存商品房、多余的安置房转化为保障性租赁住房，可自持运营。支持将未纳入国家计划的公租房，调整作为保障性租赁住房使用管理。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。搭建信息交流平台,及时征集并发布可用于建设保障性租赁住房的存量土地和存量房屋信息,促进土地使用人、房屋产权人与其他市场主体对接,引导多主体参与。

（四）建设标准

保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，其中住宅型建筑面积以不超过70平方米的小户型为主；宿舍型建筑面积以不超过50平方米的小户型为主。已经开工建设或通过现有建成住房转化的，可以适当放宽建筑面积标准。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。

（五）租金标准

政府投资新建、改建、转化的保障性租赁住房，租金标准不高于同地段同品质市场租金的90%；企事业单位新建、改建或转化的保障性租赁住房，租金标准应低于同地段同品质市场租金。具体租金应参考政府发布的同地段、同品质租赁住房参考价格标准，由投资建设或运营单位委托第三方专业机构评估确定，并报市安居办备案。

三、支持政策

（一）落实土地支持政策

1．企事业单位自有闲置土地。经县（市、区）人民政府、开发区管委会同意，企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许企事业单位利用依法取得使用权的土地，建设保障性租赁住房，并将非居住用地土地用途变更为居住用地，不再补缴土地价款**，**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。政府机关事务管理机构可统一组织本级事业单位建设筹集保障性租赁住房，统筹纳入保障性租赁住房计划，进行统一规范管理。保障性租赁住房按照新批准的土地或房屋用途办理相关的不动产登记，土地用途或房屋用途注记为批准用途，登记簿附记栏可注记为保障性租赁住房。企事业单位利用自有闲置土地建设的保障性租赁住房优先面向符合条件的本单位职工供应，剩余房源面向社会符合条件的保障对象供应。

2．产业园区配套用地。经县（市、区）人民政府、开发区管委会同意，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，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，工业项目配套用地面积比例及违约责任应在土地使用权出让合同中明确约定；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一规划建设宿舍型保障性租赁住房。利用产业园区配套用地建设的保障性租赁住房主要面向符合条件的园区职工供应。

3．改建非居住存量房屋。各县（市、区）人民政府、开发区管委会在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，支持将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，面向全社会符合条件的保障对象供应。

4．新供应国有建设用地。应根据租赁住房用地需求，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例。要根据发展规划和住房年度建设计划，科学合理编制年度住宅用地供应计划，单列租赁住房用地、优先安排、应保尽保。保障性租赁住房用地主要安排在产业园区及周边、交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动，促进职住平衡。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。新建普通商品住房项目，可配建一定比例的竞得人自持保障性租赁住房，具体配建比例和管理方式根据房源筹集情况由市县人民政府另行确定。在新供应国有建设用地上建设的保障性租赁住房，面向全社会符合条件的保障对象供应。

5．集体经营性建设用地。在尊重农民集体意愿的基础上，经县（市、区）人民政府、开发区管委会同意，可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；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。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。农村集体经济组织建设运营的保障性租赁住房面向全社会符合条件的保障对象供应。

（二）简化审批流程。各县（市、区）人民政府、开发区管委会成立政府负责同志牵头，住房和城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划、行政审批等相关部门参加的保障性租赁住房工作领导小组，对申报的保障性租赁住房项目建设方案实施联合审查, 审查通过后，授权属地住建部门出具保障性租赁住房项目认定书，并报市安居办备案。申请单位凭项目认定书办理相关审批手续，并按规定享受保障性租赁住房优惠政策。对不涉及土地权属变化的项目，可用已有土地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。探索将建设工程规划许可证和施工许可证合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

（三）强化资金支持。积极争取中央财政补助资金，根据中央资金相关补助政策，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。在防范政府债务风险的前提下，积极争取保障性租赁住房专项债券支持。

（四）降低税费负担。严格落实保障性租赁住房有关税费优惠政策，加大支持力度。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。对保障性租赁住房项目（含新建普通商品住房项目配建的保障性租赁住房），按保障性租赁住房建筑面积免收城市基础设施配套费。

（五）执行民用水电气价格。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，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

（六）进一步加强金融支持

1．加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，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；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，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发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。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。

四、监督管理

（一）加强项目管理

项目在取得保障性租赁住房项目认定书后，方可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，保障性租赁住房认定具体办法由市安居办制定。保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售，严禁以保障性租赁住房名义违规经营或骗取优惠政策，坚决防止变相福利分房。

（二）确保住房品质

强化工程质量安全监管,督促项目建设单位落实工程质量首要责任,勘察、设计、施工、监理单位落实工程质量主体责任。保障性租赁住房的建设应符合《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)要求。保障性租赁住房的水、电、气、暖、路、信等城市基础设施要配套齐全,满足基本生活需求。保障性租赁住房应当提供简约、环保的基本装修,具备入住条件。对新建保障性租赁住房项目，鼓励按照接近零能耗建筑标准规划建设，并享受建筑节能相关奖励政策。

（三）规范租住管理

已享受公共租赁住房保障的家庭,不得申请保障性租赁住房;每个家庭只能承租1套保障性租赁住房;承租对象获得当地公租房保障或取得当地其他产权型住房的，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，也不得改变租住用途；不得利用承租的保障性租赁住房从事违法犯罪活动。

五、保障措施

（一）加强组织领导。调整市保障性安居工程领导小组成员和各成员单位工作职责，将保障性租赁住房纳入保障性安居工程，并作为“十四五”期间的重要工作，统筹推进全市保障性租赁住房工作。各县（市、区）人民政府、开发区管委会成立相应的组织机构，做好保障性租赁住房房源筹集、项目审批、建设运营、监督管理等工作。各相关部门要依职责完善相关政策措施，注重协同配合和工作衔接，确保各项工作任务有效落实。

（二）落实主体责任。各县（市、区）人民政府、开发区管委会落实本地区发展保障性租赁住房主体责任，将保障性租赁住房纳入保障性安居工程管理，结合本地区实际，进一步细化实施办法,包括筹集目标、政策措施、准入退出、运营管理等,加大教育、医疗、就业等公共服务政策支持力度。

（三）强化督导检查。市有关部门要加大对保障性租赁住房工作的监督检查力度，对相关政策落实不到位、工作推进缓慢的进行约谈、督办，对目标任务不落实、工作中存在严重问题的，适时启动问责程序。

（四）做好宣传引导。各县（市、区）人民政府、开发区管委会及有关部门要充分利用电视、广播、报刊、网络等媒体，宣传、解读保障性租赁住房支持政策；发掘推广可复制可借鉴的典型做法。加强舆论引导，提高社会各界对保障性租赁住房工作的关注，形成多方参与、广泛支持的良好氛围。

本《实施办法》自印发之日起实施，有效期5年。

附件：保定市保障性安居工程领导小组成员名单及职责分工

附件

保定市保障性安居工程领导小组

成员名单及职责分工

一、成员名单

组 长：闫继红 市长

副 组 长：董鸣镝 市政府副市长

成 员：宋红敏 市政协副主席、市行政审批局局长

谢 鹏 市政协副主席、市发改委主任

胡占房 市教育局局长（副厅级）

李 成 市政府副秘书长

王艳峰 市住房和城乡建设局局长

张雪松 市自然资源和规划局局长

任 斌 市财政局局长

韩江明 国家税务总局保定市税务局局长

李习谦 市审计局局长

张晓峰 市城市管理综合行政执法局局长

肖宝元 市生态环境局局长

田彦军 市民政局局长

张瑞清 市人力资源和社会保障局局长

贾伟斌 市农业农村局局长

庞 颖 市卫健委主任

刘晓萌 市人防办主任

于海峰 市公安局常务副局长

祝志宏 市地方金融监督管理局局长

陈树存 市国控集团董事长

李耀宾 中国银保监会保定监管分局局长

领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，办公室主任由市住建局局长王艳峰同志兼任。

二、职责分工

各成员单位发展保障性租赁住房主要职责如下：

（一）市住房和城乡建设局：负责牵头保障性租赁住房相关工作，研究制定和研究保障性租赁住房政策规定，指导各县（市、区）、开发区做好保障性租赁住房相关工作。

（二）市自然资源和规划局:负责依据住建部门出具的保障性租赁住房项目认定书，为保障性租赁住房办理用地、规划等手续。落实土地支持政策,对保障性租赁住房用地应保尽保。

（三）市行政审批局:负责优化各类型保障性租赁住房项目审批事项和环节,构建快速审批流程;探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段,组织各方联合验收。

（四）市财政局:负责会同市住房和城乡建设局积极申请上级专项资金,并按程序拨付,做好绩效组织管理工作。

（五）市税务局:对持有保障性租赁住房认定书、利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房,落实住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。

（六）市发展和改革委员会:负责对水电气价格等情况进行审核并出具意见。负责中央预算内投资计划申报、投资管理;落实民用水电气价格政策;指导专项债券和企业债项目申报工作。

其他成员单位按照工作职责，配合做好开展保障性租赁住房的审计、金融、需求摸排、保障对象资格审查等相关工作。

各县（市、区）人民政府、开发区管委会保障性安居工程领导小组办公室参照执行。