

淮安市住房保障工作领导小组文件

淮房保组〔2022〕1号

关于印发《淮安市加快发展保障性租赁住房实施方案》的通知

各县区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

经研究，现将《淮安市加快发展保障性租赁住房实施方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

淮安市住房保障工作领导小组

2022年8月25日

淮安市加快发展保障性租赁住房实施方案

为规范保障性租赁住房建设和管理，加快完善我市住房保障体系，解决好城市新市民、青年人住房困难问题，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〔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》（苏政办发〔2021〕101号）等文件精神，结合我市实际，制定本实施方案。

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，深入贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，牢固树立以人民为中心的发展思想，突出住房民生属性，坚持“房住不炒定位”，建立“多主体供应，多渠道保障，租购并举的住房制度”，完善住房保障体系，扩大保障性租赁住房供应，为新市民、青年人来淮定居安居、就业创业、实现“住有所居”提供支撑。

（二）基本原则

1. 政府主导、多方参与。各级政府制定土地、财税、金融等方面支持政策，充分发挥市场机制作用，引导多方参与投资和运营保障性租赁住房；市直国资公司和县区人民政府指定的国资公司，发挥国有经济主体优势，积极参与，实现多主体投资、多渠道供应、多方式保障。

2. 全市统筹、属地负责。市住房保障工作领导小组负责全市保障性租赁住房统筹、指导、协调和督查工作。县区人民政府、管委会（管理办）对发展保障性住房负主体责任，在人力资源、用工集中需求的“333 产业”、大型工业企业集中的园区，适度利用新供应的国有建设用地，集中规划建设保障性租赁住房。

3. 优先转化、职住平衡。全面摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源等情况，坚持以需定筹，优先转化利用企事业单位自有存量土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋，采用新建、改建、改造、盘活、租赁补贴和将政府闲置的住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加保障性租赁住房供给。

（三）目标任务

聚焦打造“绿色高地、枢纽新城”，全面建设长三角北部现代化中心城市，加快发展保障性租赁住房，建立动态调整保障机制，进一步完善住房保障体系，努力缓解新市民、青年人的住房困难问题。“十四五”期间，全市新增筹集建设保障性租赁用房不少于 4500 套（间）。

二、工作内容

（一）基本概念

本方案所称保障性租赁住房，是指由政府给予土地、财税、金融等政策支持，多主体投资、多渠道供给，小户型、低租金，主要面向在淮符合条件的新市民、青年人等群体供应的租赁住房。

本方案所称保障性住房租赁补贴，是指由政府向在市场上自行租赁住房的新市民、青年人等群体发放的货币补贴。

本方案所称新市民、青年人，是指非本辖区户籍、无自有住房、持有本地居住证半年以上 5 年以下的，进城创业人员、务工人员、大中专以上毕业生、转业退伍军人及其子女等。

本方案无自有住房是指本人、配偶及未成年子女在本辖区无房。

（二）保障对象

保障性租赁住房主要解决城市符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，不设收入线门槛。保障性租赁住房用于人才安居的，保障对象按照我市人才安居保障政策执行。

（三）保障方式和标准

保障性租赁住房可采用住房配租或租赁补贴方式予以保障。采用住房配租保障的，房屋建筑面积以不超过 70 平方米小户型为主；采用租赁补贴保障的，补贴标准以按照各地保基本的原则合理确定。正在享受公租房实物配租及领取公租房货币补贴保障对象，不得申请保障性租赁住房。保障性租赁住房和其他住房保障方式不得同时享受。

（四）租金管理

加强对租金水平的监督，保障性租赁住房的租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金的 10%。租金由投资主体或运营管理主体委托房地产估价机构，结合区域综合因素评估

确定。

（五）建设方式

坚持“谁投资、谁所有”，充分发挥市场机制作用，引导多方参与投资和运营保障性租赁住房。

1. 充分利用存量房屋改造。人才公寓、未纳入计划公租房、闲置可转为租赁住房的拆迁安置住房、机关企事业单位闲置的各类住房等符合条件的可转为保障性租赁住房；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，在符合规划原则、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房。

2. 鼓励利用存量土地建设。企事业单位土地使用权人可利用自有闲置土地自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

3. 支持利用产业园区配套用地建设。产业园区企业可利用配套建设行政办公及生活服务设施的用地，建设保障性租赁住房。鼓励产业园区将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，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

4. 允许利用集体经营性建设用地建设。农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式，利用集体经营性建设用地建设运营保障性租赁住房。

5. 适当利用新供应国有建设用地建设。支持房地产开发企业、专业化规模化住房租赁企业、国资公司建设和运营管理保障性租赁住房。保障性租赁住房建设应当按照本地国土

空间规划和城镇住房发展规划要求，充分考虑城市基础设施和交通出行条件，合理选址布局，主要安排在产业园区及周边、公共交通站点附近和城市建设重点片区等区域，促进职住平衡。各地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。

6. 改建要求。(1) 改建项目在规划、设计、建设、管理和最小居住面积等方面应当符合国家、省和本市的规定、规范和技术标准；(2) 改建后的保障性租赁住房应当确保房屋质量安全，符合给排水、供电、消防安全等相关要求，具备相应的卫生、通风等条件；(3) 厂房、仓储类改建项目应当设立相应安全隔离措施，确保人员居住安全；(5) 改建项目应当以整栋、整单元、整层为基本改建单位，原则上不得少于 20 套（间）且总建筑面积不少于 1000 平方米。

7. 禁止情形。有以下情形之一的，不得作为保障性租赁住房项目：(1) 土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑；(2) 违法违章类既有建筑；(3) 改建后无法满足结构、消防安全和环保要求的既有建筑；(4) 房屋已列入征收范围；(5) 经认定不符合规定的其他情形。

（六）建设标准

保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，筹集建设应符合国家相关规范及技术标准。其中，新筹集住宅型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；新筹集宿舍型保障性租赁住房以建筑面积不超过 50 平方米的小户型为主。已开工建设或通过现有住房改建转化的，可适当

放宽建筑面积标准。

保障性租赁住房建设应符合《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设使用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）等有关要求，执行《住宅建筑规范》《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准，应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。其中，新建保障性租赁住房小区应参照新建住宅小区配套相应的商业、公共服务设施；改建、改造保障性租赁住房小区，在符合规划的前提下，可酌情配套相应的商业、公共服务设施。保障性租赁住房的建设应积极应用新技术、新工艺、新材料、新设备，推行全装修成品交房，提供基本生活设施。

（七）监督管理

1. 项目管理。实行保障性租赁住房项目管制，项目在取得认定书后，纳入保障性租赁住房规范管理，方可享受保障性租赁住房相关支持政策。

2. 建设管理。保障性租赁住房纳入工程质量安全监管。存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能进行鉴定，改建、改造方案必须满足安全使用要求。产权单位应征询所在辖区政府（管委会）意见，并向资规部门提出申请，由资规部门出具意见。保障性租赁住房项目应严格按照国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。运营单位要加强维护，落实消防安全责任制，完善应急预案及处置机制，定期开展消防安全检查。

3. 平台管理。建立健全保障性住房租赁管理服务平台，保障性租赁住房项目建设、认定书、房源、面积、租金价格、租赁合同等信息纳入平台管理，实现各部门信息共享。住房保障管理部门为单位、个人提供平台服务，承租人应该向产权单位或运营管理单位填报租房申请，由产权单位或运营管理单位将申请人、租赁等信息统一录入保障性住房租赁管理服务平台，由属地保障性租赁住房管理机构负责信息管理。

4. 运营管理。保障对象与保障性租赁住房产权单位或受委托的运营管理单位应当依法签订书面租赁合同，合同应通过网签备案。根据租赁合同约定，租赁期限原则上不超过3年。租赁合同到期后，符合保障性租赁住房承租条件的可以申请续租并重新签订租赁合同，不符合保障性租赁住房承租条件的，应当依合同退出。不动产权证应附记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。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策，防止以租代售。

保障性租赁住房项目持续运营期限不宜低于六年；享受中央、省、市专项奖补资金的保障性租赁住房项目，持续运营期限不宜低于十年。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。

三、政策保障

（一）加大用地支持

1. 完善用地政策。企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房的，土地变更用途，不补缴土地价款，原划拨的土

地可继续保留划拨方式。闲置和低效利用的非居住存量房屋用作保障性租赁住房期间，权属不变，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。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。

2. 增加配套用地。产业园区可将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%，建筑面积占比上限由 15%提高到 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。

3. 强化用地保障。保障性租赁住房用地优先安排，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，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。

（二）简化审批流程

保障性租赁项目由建设单位提出申请，住建部门会同发改（负责财政预算投资建设的政府投资项目）、行政审批（负责国企、民企、外企等社会投资建设项目）、资规部门组织联合审查，出具保障性租赁住房项目认定书。项目取得认定书后，由发改、资规、生态环境、住建等相关部门，分别办理项目立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续。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。

（三）给予资金补助

积极争取中央、省级补助资金。制定资金分配方案，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。加大对保障性租赁住房的支持力度，有条件的可对保障性租赁住房建设项目给予贷款贴息。

（四）实施税费减免

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计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租保障性租赁住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。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。保障性租赁住房建设项目免收城市基础设施配套费。

（五）执行民用价格

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的，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）加大金融支持

加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，对银行发放保障性租赁住房贷款，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。支持保障性租赁住房建设运营企业发行企业债券、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。支持符合条件的保障性租赁

住房项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。

四、保障措施

（一）履行主体责任

各县区政府、管委会（管理办）是本地区发展保障性租赁住房、促进解决新市民和青年人等群体住房困难问题的责任主体，要建立健全保障性租赁租房工作领导和推进机制，坚持供需匹配、职住平衡，确定本地区保障性住房发展目标，制定年度建设计划，并向社会公布；制定本地区加快发展保障性租赁住房的操作办法，明确项目申请条件、流程及工作要求，提出土地、财税、金融、项目审批等支持政策。

（二）强化部门协同

各相关部门和单位要加强协作、相互配合、形成合力。市住建局（住房保障中心）承担发展市本级保障性租赁住房具体工作。市发改委负责指导各地做好政府投资项目立项审批、中央预算内投资争取和管理、REITs 试点申报、租金水平指导等工作。市行政审批局负责指导各地做好社会投资的保障性租赁住房项目立项审批。市财政局负责指导各地争取中央财政资金、省级资金、指导各地统筹资金支持政策等工作。市资规局负责指导各地做好规划审批、用地供应等工作。市税务局负责指导各地落实税费减免政策等工作。市人行、银保监局淮安分局负责指导各地做好金融支持等工作。电力、供水、供气等相关单位按照各自职责分别做好相关工作。

（三）做好监测评价

市住建局负责保障性租赁住房组织协调和促进发展，会

同有关部门做好保障性租赁住房工作的监测评价，重点监测评价支持政策落地见效，解决新市民、青年人住房困难取得实实在在进展等方面内容，将监测评价结果纳入县区（园区）高质量发展绩效评价考核；进一步强化监测结果评价运用，督促各县区政府、管委会（管理办）和有关部门单位切实加快发展保障性租赁住房。