

市政府办公室关于支持发展 保障性租赁住房的实施意见

通政办发〔2022〕28号

各县（市、区）人民政府，市各直属园区管委会，市各有关部门和单位：

为着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，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）、《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，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，认真落实习近平总书记对江苏工作重要指示精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，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，扩大保障性租赁住房供给，建立健全从“一张床”到“一间房”再到“一套房”的多层次住房供给体系，全力解决新市民、青年人住房困难，为建设“一枢纽五城市”提供有力支撑。

二、目标任务

“十四五”期间，全市新增保障性租赁住房不少于3万套（间），

其中，市区新增保障性租赁住房不少于2.4万套(间)。以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系基本完善，城市住房租赁市场结构性供给不足得到改善，有效保障新市民、青年人住房需求。

三、基本要求

(一) 保障对象

保障性租赁住房主要面向辖区无房新市民、青年人等群体，不设收入线门槛，可采取发放租赁补贴的方式予以保障。保障性租赁住房准入、退出条件以及租赁补贴标准由各地按照保基本的原则合理确定。

(二) 房源筹集

坚持“谁投资、谁所有”，通过盘活、改建、新建等方式，可将符合条件的存量闲置住房作为保障性租赁住房使用和管理，符合条件的人才公寓、公租房、集中租赁住房等应纳入保障性租赁住房管理。可利用符合条件的非居存量土地和房屋，新建、改建保障性租赁住房，有效增加供给，实现多主体投资、多渠道供给、多方式保障。

(三) 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。

（四）租金标准

按照“租户可负担、企业可持续”的原则，实行政府指导价，租金不高于同地段同品质市场租金水平的90%，年涨幅不得超过5%。

四、支持政策

（一）落实土地支持政策

1. 鼓励利用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、权属不变、满足安全（建筑、消防、环境）要求、尊重群众意愿的前提下，按程序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，不调整规划，不补缴土地价款。其中，商业办公类房屋应以地块、楼栋（梯）或独立楼层为申请单元，厂房、仓储类应以地块、楼栋为申请单元，旅馆、科研教育类应以地块为申请单元。

对拟改建房屋存在违法违规行为未处理、已纳入政府土地征收或储备计划、未按协议完成约定税收等情形的，不受理改建申请。

2. 鼓励企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全（消防、环境）要求、尊重群众意愿的前提下，利用依法取得使用权

的土地通过自建或合作建设运营的方式,按程序新建保障性租赁住房。对需变更土地用途的,不补缴土地价款,原划拨的土地可继续保留划拨方式;对原有建筑不符合改建要求的,允许拆除后新建保障性租赁住房。变更用途后,不动产权证上需注明为保障性租赁住房用地,同时备注原证载用途。

3. 支持利用产业园区配套用地建设宿舍型保障性租赁住房。产业园区内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可由7%提高至15%,建筑面积占地上限相应可提高至30%,提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。园区内的存量工业项目,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,经批准可新建、改建保障性租赁住房。园区内的新增工业项目,可结合实际和职工居住需求,同步设计、建设保障性租赁住房。鼓励产业园区将相关企业对应比例的用地面积或建筑面积集中起来,统一规划,集中建设宿舍型保障性租赁住房。

4. 适当利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应,主要安排在中心城区、城市建设重点片区等区域。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,在未缴清全部价款前不得办理不动产首次登记。可在新建普通商品住房、拆迁安置房项目

中，配建一定比例的保障性租赁住房，支持将拆迁安置房剩余房源转化为保障性租赁住房。支持利用地铁上盖物业建设一定比例的保障性租赁住房。

5. 允许利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。对确有租赁需求的，可利用靠近城区、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办理抵押贷款。

（二）简化项目审批流程

保障性租赁住房项目由各建设主体向项目所在地保障性租赁住房工作领导小组提出申请。项目所在地领导小组要建立健全部门联审机制，组织发改、自然资源和规划、住建、行政审批等职能部门对项目建设、运营等进行联合审查。对符合规定的，报经市保障性租赁住房工作领导小组备案后，出具保障性租赁住房项目认定书。

项目单位凭项目认定书，依法办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续，并纳入工程质量安全监管。不涉及土地权属变化的，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。

各地已梳理形成的容缺收件、提前服务、联合验收等体制机制均适用保障性租赁住房项目，可将建设工程规划许可和施工许

可合并为一个阶段。

（三）加大资金保障力度

积极争取中央财政补助资金、中央预算内投资专项补助资金和省级引导资金等激励补助。有条件的县（市、区）可对保障性租赁住房建设项目给予贷款贴息。享受财政资金支持的保障性租赁住房项目，作为保障性租赁住房使用期限原则上不得低于8年。

（四）落实税费政策支持

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）执行民用价格标准

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，水、电、气价格按照现场实际核实用途执行相应价格标准。对存在混合性质情况的，应当分表计量；对于不具备分表计量条件的，由供用双方协商混合用量比例，执行分类价格。

（六）强化金融政策扶持

加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持金融机构向保障性租赁住房自持主体提供长期、低息贷款。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和房地产投资信托基金（REITs）。

（七）完善公共服务支持

保障性租赁住房承租人可按照相关规定，申领居住证和享受我市义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。

五、监督管理

新建宿舍型保障性租赁住房执行《宿舍建筑设计规范》（JGJ36—2016）及相关标准；改建宿舍型保障性租赁住房执行《宿舍建筑设计规范》（JGJ36—2016）或《旅馆建筑设计规范》（JGJ62—2014）及相关标准。新建或改建住宅型保障性租赁住房执行《住宅建筑规范》（GB50368—2005）及相关标准。相关职能部门要加强对保障性租赁住房项目工程质量安全监管，加大监督检查力度，实行全过程监管。

保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，配备必要的生活设施，具备入住条件。项目建成后应及时纳入平台统一管理，运营主体与租住对象签订的租赁合同租期原则上不得超过

3年，一次性收取租金数额原则上不得超过3个月租金，收取押金数额不得超过1个月租金。

保障性租赁住房项目须整体确权，不得分割登记、转让、抵押，不得上市销售或变相销售。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。

保障性租赁住房承租对象不得破坏其承租住房的设施设备，不得擅自装修或者转租、转借，也不得改变租住用途。获得其它形式保障或取得当地其它产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房保障方式。

六、保障措施

（一）加强组织领导

市政府成立发展保障性租赁住房工作领导小组，由分管领导担任组长，统筹指导全市保障性租赁住房建设，领导小组下设办公室，设在市住房和城乡建设局。各地要建立健全保障性租赁住房工作领导和推进机制，科学确定本地区保障性租赁住房发展目标，制定年度建设计划。各地要充分听取各类主体意见建议，制定本地区支持发展保障性租赁住房的操作办法，落实好土地、税收、财政、金融等支持政策，积极引导市场主体参与投资建设。

（二）强化部门协同

市级各相关部门和单位要加强协作、相互配合、形成工作合

力。住建部门要切实履行领导小组办公室职能，加强统筹调度和组织推进，强化施工现场安全管理和工程建设质量监管，严格消防设计审查、验收，建立健全房屋租赁信息服务及监督管理平台，统筹租赁市场监督管理。发改部门牵头做好中央预算内投资争取和管理、REITs试点申报以及项目租金指导价标准等工作。自然资源和规划部门牵头做好用地供应等工作。行政审批部门依法做好保障性租赁住房项目立项、施工许可、竣工备案等工作。财政、税务、供电、水务等部门和单位分别牵头落实好资金引导、税费减免、享受民用标准价格等支持政策。

（三）实行计划管理

各地要对现有各类政策支持的租赁住房进行梳理，符合规定的全部纳入保障性租赁住房规范管理。结合本地房屋租赁供需及存量土地、房屋资源情况，把中心城区、产业园区作为发展保障性租赁住房的重点区域，按照“职住平衡”原则，科学合理确定各地目标任务和发展计划。年度计划项目经市领导小组批准后，纳入住建部保障性租赁住房管理系统，享受相关政策支持。

七、其它

本意见自2022年3月22日起施行。

南通市人民政府办公室

2022年3月22日

（此件公开发布）