附件：

浮梁县保障性租赁住房

建设和管理的实施意见

**（征求意见稿）**

为推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，加强住房保障体系建设，完善住房保障方式，扩大保障性租赁住房供给，根据《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《江西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》（赣府厅发〔2021〕46号）文件精神，结合我县实际，提出如下实施意见。

# 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，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，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，坚持因城施策，进城务工人员等新市民、新就业大学生等青年人的住房需求，突出发展重点，有效扩大保障性租赁住房供给，促进实现全体人民住有所居，通过多主体供给、多渠道保障，为国家试验区建设提供有力支撑。

## （二）基本原则

**1.政府支持，市场运作。**保障性租赁住房按照“谁投资、谁所有、谁受益”的原则，政府主导制度建设、政策支持，鼓励国有企业等市场主体开展保障性租赁住房的筹建和运营，提高市场资源配置效率。

**2.政策统筹，统一监管。**政府对保障性租赁住房的房源筹集、配租对象、租赁价格、分配管理等予以明确，由县住房和城乡建设局统一实施和监管。

**3.布局合理，交通便利。**保障性租赁住房应根据国土空间规划，选址在公共交通便利和产业集聚度较高、公共基础设施配套齐全的地块，促进产城融合、职住平衡。

# 二、加快发展保障性租赁住房

## （一）房源筹集

保障性租赁住房采取新建、改建和闲置盘活等多种方式，切实增加供给，房源主要从以下几个渠道筹集：

一是利用县国有企业的自有存量土地建设；

二是新增租赁住房用地集中建设；

三是新建普通商品住房项目中配建；

四是园区企业配建员工宿舍、人才公寓等；

五是利用城区、靠近园区的集体经营性建设用地新建；六是对闲置和低效利用的商业办公、工业厂房等非住宅经批准改建；

七是利用政府闲置的住房改造；

八是利用闲置的直管公房改造。

## （二）建设标准

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，最高不超过90平方米，70平方米（不含）至90平方米的户型面积不超过保障性住房总规模的15%。其中园区配建的宿舍型保障性租赁住房的人均居住面积不超过30平方米。应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。

## （三）配租对象

保障性租赁住房不设收入线门槛，主要面向本县城镇无房常住人口供应，配租对象主要为以下人群：

1. 新市民：进城务工人员等；
2. 青年人：新就业大学生等；
3. 符合公租房准入条件的中低收入住房困难家庭

## （四）租金价格

租金价格统筹考虑市场租金水平、供应对象支付能力、维修管理成本、建设投资回收、房屋类别及所处地段等因素确定，租金价格按照同区域市场平均租金给予一定的优惠，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。租金价格由产权人报县住房和城乡建设局和县发展改革委备案后实施，并实行动态调整，原则上每两年调整一次，并向社会公布。市场平均租金水平，每年由县住房和城乡建设局委托第三方经市场调查和综合测算后发布。

## （五）运营管理

保障性租赁住房应整体确权，仅限租赁或整体转让，不得分拆转让、抵押或销售。保障性租赁住房按照谁投资、谁运营的原则，由产权人或其委托的企事业单位（机构）运营管理。保障性租赁住房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。运营主体应将持有房源纳入政府住房租赁管理服务平台管理，并进行租赁合同网签备案。

# 三、规范申请流程和使用管理

## （一）申请

1、保障性租赁住房的申请条件，由县住房保障管理部门会同人力资源和社会保障等部门提出，报同级人民政府确定后组织实施。

2、符合条件的人员向产权人（或运营单位）提报申请。

3、推行申请人承诺书制度，申请人对其提供的住房、收入、财产等信息的真实性负责。

## （二）房源分配

保障性租赁住房的房源要全部录入县住房租赁管理服务平台，保障性租赁住房的分配，由产权人（或运营单位）拟定分配方案，对符合条件的申请人进行分配，确定分配方案和名单（房号）后，报县住房保障管理部门审核同意后组织实施。

## （三）签订合同

产权人（或运营单位）与入围人员签订租赁合同，租赁合同一年一签。承租人不再符合保障条件时，合同期满后不再续签。分配结束后,要将合同签订情况报县住房保障管理部门备案,并全部录入住房租赁管理服务平台。

## （四）使用管理

定期检查使用情况，对违反规定将保障性租赁住房出售、转借、出租（转租）、闲置、改变用途且拒不整改的，按照合同约定，终止租赁合同收回租赁住房。对中介机构违规代理出售、出租保障性租赁住房的，应当依法给予处罚。保障性租赁住房的使用人要按有关规定和合同约定使用住房，不得擅自改变房屋结构，影响房屋质量安全和使用功能。

# 四、落实相关配套支持措施

## （一）完善土地供应管理

利用国有企业自有存量土地建设保障性租赁住房，经县人民政府同意，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。

新建保障性租赁住房项目，以保障性租赁住房项目立项。租赁住房用地通过划拨或出让的方式供应，并在建设用地计划中优先保障。土地出让金在扣除失地农民社保资金和应上缴中央、省级统筹部分等后由县财政等额安排企业。新建普通商品住房项目配建一定比例的保障性租赁住房，政府采取土地出让金优惠、分期支付等方式，充分调动市场主体参与租赁住房建设。

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。

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

闲置和低效利用的商业办公、工业厂房等非住宅经批准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。

利用直管公房危旧房改造应遵循“政府主导、市场运作、群众参与”的原则，按照统一规划、集中连片、分步推进的要求，按照棚改的原则或置换安置的办法，做到危旧房改造与城市拓展相结合、与城市规划改造要求相结合、与城市基础设施建设相结合，通过量体裁衣式的设计，在原有建筑改造升级或改建的基础上对空间功能进行重新配置。

## （二）简化项目审批流程

精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。按照“放管服”改革和“五型”政府建设要求，建立保障性租赁住房联合审批机制。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，由县政府组织相关部门联合审查建设方案，由住房保障管理部门出具保障性租赁住房项目认定书，从项目申请到完成认定原则上不超过10个工作日。相关部门根据认定书办理立项、用地、规划、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。将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，实行相关各方联合验收。

## （三）强化金融支持政策

政府应积极协调金融机构通过开发新的金融产品等多种方式，支持国有企业等投资主体拓宽融资渠道，加大对保障性租赁住房的资金支持。

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，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；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，保障性租赁住房有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

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。鼓励保障性租赁住房项目申报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)试点。

1. 保证住房品质。将保障性租赁住房纳入工程质量安全监管，对质量结构安全、消防安全等进行重点监管。保障性租赁住房建设应符合集中式租赁住房建设使用标准。
2. 培育租赁企业。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。鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业等各类市场主体设立子公司拓展保障性租赁住房业务，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。支持相关国有企业转型为住房租赁企业，发挥国有企业的引领和带动作用。对开展保障性租赁住房业务的国有租赁企业，适当放宽经营业绩考核要求。

## （六）落实税费优惠政策

综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度。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免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金，经营服务性收费按低限减半收取。由财政部门、发改部门负责对口申请中央、省有关补助资金，并按国家有关规定使用、管理。

**（七）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。

## （八）其他相关优惠措施

1.符合公租房租赁补贴发放条件的家庭，承租保障性租赁住房的,可以申请享受公租房租赁补贴。原则上已享受租赁补贴的对象不再重复享受租金优惠，租金按同区域市场平均租金水平收取。

2.保障性租赁住房项目按照有关规定享受国家、省财政专项资金补助。

3.强化公共服务支持。保障性租赁住房承租人可以按照规定办理户口迁入或申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。支持承租户提取住房公积金用于支付保障性租赁住房租金。

五、强化组织领导与监督管理

## （一）加强组织领导

成立由县长任组长，分管副县长任副组长，以及县各有关部门主要领导为成员的保障性租赁住房工作领导小组，领导小组办公室设在县住房城乡建设局。日常工作由县住房和城乡建设局牵头，县发展改革委、县财政局、县自然资源和规划局、县人力资源和社会保障局等部门应按照各自职责负责相关工作，加强协作，确保保障性租赁住房工作顺利推进。

## （二）加强监督管理

县住房保障管理部门摸清需求，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布。县住房保障管理部门对符合规定的项目核发保障性租赁住房项目认定书，进行统一规范管理。县住房保障管理部门会同有关部门组织做好发展保障性租赁住房情况监测评价，及时总结宣传经验做法。

县住房保障管理部门要进一步完善保障性租赁住房的申请、审核、公示、轮候、配租等管理制度，做到公开透明、公平公正。要健全退出机制，确保保障性租赁住房正常腾退、流转。对在保障性租赁住房建设管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的相关工作人员，依法依纪追究责任。加强社会监督，畅通群众举报机制，对骗租保障性租赁住房的，应立即纠正并取消其5年内申请保障性租赁住房的资格。

县住房保障管理部门要建立住房保障信息公开制度，定期向社会公布本地区保障性租赁住房计划、建设、分配和退出等信息，接受社会监督。

## （三）建立健全住房租赁平台

建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管，实行运营主体租赁合同网签备案。财政部门负责保障住房租赁管理服务平台的开发建设和维护费用。

按照“放管服”改革要求，依托住房租赁管理服务平台，加大移动端应用推广，利用人脸识别、电子签名、APP等技术手段，推进移动端申请、统一受理、统一审核、统一公示、统一分配等“不见面”业务办理模式，真正做到“一次不跑”或“最多跑一次”。