杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案

 （征求意见稿）

 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）等文件精神，加大保障性租赁住房供给，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合我市实际，现就加快发展保障性租赁住房工作，制定如下实施方案。

1. 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想和习近平总书记关于杭州工作的重要指示批示精神为指导，全面贯彻党的十九大以及十九届二次、三次、四次、五次全会精神，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，进一步深化住房供给侧结构性改革，扩大保障性租赁住房供给，持续提升住房保障水平，为高水平打造“数智杭州·宜居天堂”，争当浙江高质量发展建设共同富裕示范区城市范例提供有力支撑。

 二、目标任务

 “十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，坚持从实际出发，科学合理确定保障性租赁住房建设目标，年度租赁住房用地供应面积占出让住宅用地供应面积的比例达到10%以上，新增保障性租赁住房套数占新增住房供应套数的比例力争达到30%以上。到2025年，以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系更加完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度更加定型，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，大城市住房突出问题基本解决。

 三、基本要求

 （一）明确对象标准。保障性租赁住房主要面向一定区域内无房新市民、青年人等群体供应，解决阶段性住房困难。保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，其中住宅型保障性租赁住房建筑面积标准要求70平方米以下户型不少于80%，一般不超过100平方米；宿舍型保障性租赁住房建筑面积标准要求20～45平方米户型不少于80%。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。

 （二）坚持多渠道筹集。在国办发〔2021〕22号文件规定的5种筹建渠道基础上，支持探索利用村级留用地建设保障性租赁住房，鼓励利用地铁、公交停保等上盖物业新（改）建保障性租赁住房，支持合理利用闲置的公共设施用地建设保障性租赁住房，支持将闲置的或已作保障性租赁住房用途的政府投资、国有企事业单位投资公租房、安置房等保障性安居工程住房，调整作为保障性租赁住房使用管理。新开工建设的保障性租赁住房，主要安排在产业园区及周边、轨道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。

 （三）租金接受政府指导。保障性租赁住房租金标准应按不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金90%执行，经批准，10年后可调整按低于评估租金执行，由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构定期评估确定。

 四、支持政策

(一）细化土地支持政策

1.支持农村集体经济组织通过自建或联营、入股等方式，利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。鼓励支持各区政府（管委会）协调、统筹村级留用地指标，统一开发建设保障性租赁住房。经区政府（管委会）人民政府批准，建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地及村级留用地可以办理抵押贷款，抵押贷款应用于本集体经济组织项目建设使用。

 2.支持企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿以及符合自身需要的前提下，利用依法取得使用权的闲置土地建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拔的土地可继续保留划拔方式；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。

 3.支持产业园区内的存量工业项目，以及产业园区外亩均效益A、B类龙头骨干企业用地面积50亩以上的存量工业项目，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，可以通过新建、拆除重建、扩建等方式，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。产业园区内的新建工业项目，可结合实际和职工居住需求，充分利用上述支持政策建设宿舍型保障性租赁住房。鼓励产业园区按照优化布局、合理配套的原则，统筹园区内企业需求，统一规划、建设宿舍型保障性租赁住房，打造工业邻里中心。项目可由产业园区管委会投资建设或与工业项目企业联合投资建设，其中小微企业园区，必须由园区统一规划、建设。

4.支持在符合规划原则、权属合法、主体明确、规模适当、安全环保要求、尊重群众意愿的前提下，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。

5.支持按照规划引领、职住平衡原则，结合“一核九星”城市功能定位和产业布局，合理安排保障性租赁住房用地。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，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，在未缴清全部出让价款前不得办理不动产首次登记。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）建立项目认定机制

 各区政府（管委会）负责对保障性租赁住房申报项目进行联合审查、联合验收。经联合审查同意的，出具保障性租赁住房项目认定书；经联合验收通过的，方可交付使用。利用新供应国有建设用地建设的按现有规定执行。

经各区政府（管委会）联合审查并验收通过的蓝领公寓项目、市属或区属国有企业筹建的人才专项租赁住房项目，可直接转化为保障性租赁住房；现有权属清晰且可收储利用的存量房源项目，可直接转化为保障性租赁住房；现有存量工业用地上企业自建职工宿舍或公寓经各区政府（管委会）联合验收通过的，可转化为保障性租赁住房；现有其他存量已建（改）租赁房项目经各区政府（管委会）联合验收通过的，可转化为保障性租赁住房；公租房、安置房经市政府批准后方可转为保障性租赁住房，其房屋产权登记用途、性质保持不变。上述项目由各区政府（管委会）出具保障性租赁住房项目认定书。

同时，各区政府（管委会）应建立健全住建、财政、税务、电力、金融等部门单位的联动机制，及时共享保障性租赁住房项目认定、验收、开业以及租赁企业名录等信息，落实项目税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。

 （三）简化项目审批流程

项目建设主体凭保障性租赁住房项目认定书，由发改、规资、环保、住建等相关部门通过投资项目在线审批监管平台办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等审批手续。优化保障性租赁住房项目审批，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率，并及时兑现各类政策资金和税费减免。对于新建的保障性租赁住房项目，鼓励实施告知承诺制办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续，探索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。允许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。

 （四）加大财政、价格、金融、税费支持

对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取中央、省级财政的各项补助资金，市级财政通过现有政策及资金予以支持。各区政府（管委会）可根据辖区实际情况，制定保障性租赁住房资金支持措施，加大资金支持力度。

保障性租赁住房项目用水、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。加大保障性租赁住房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。支持符合条件的保障性租赁住房建设运营企业在银行间市场发债融资。支持符合条件的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（REITs）试点。

 保障性租赁住房项目有关税收优惠政策，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。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

五、监督管理

（一）准入管理。所有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。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。各区政府（管委会）应将蓝领公寓、人才专项租赁住房以及其他符合条件的存量租赁房源等纳入保障性租赁住房管理范围。

（二）建设管理。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。保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，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。

（三）租住管理。保障性租赁住房坚持“谁投资、谁所有”，其中政府投资的保障性租赁住房实行收支两条线，可由各区政府（管委会）统一管理，鼓励产权单位选聘经验丰富、运营能力强的第三方专业机构负责运营管理。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，防止以租代售。完善市住房租赁监管服务平台，保障性租赁住房项目认定书、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。推进信用体系建设，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

（四）权属管理。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。不动产权证应附记保障租赁住房项目，并附记上述内容。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。

六、组织实施

（一）加强组织领导。成立市保障性租赁住房领导小组，负责统筹指导、协调推进全市保障性租赁住房工作，办公室设在市住保房管局。各区政府（管委会）要参照成立相应的工作领导小组，负责项目联合审查和联合验收工作，并出具保障性租赁住房项目认定书，报市保障性租赁住房领导小组办公室备案。发改、公安、财政、规划资源、经信、建委、农业农村、城管、税务、消防等部门要按职责分工加强政策协调和业务指导，确保项目建设、房源供给等各项工作落实。

 （二）落实主体责任。各区政府（管委会）对辖区发展保障性租赁住房负主体责任，应按要求明确辖区“十四五”期间保障性租赁住房建设目标和制定年度保障性租赁住房建设计划，要建立健全联动协调机制，明确职责分工，加快项目建设和房源供给。加强对保障性租赁住房供应主体的市场监管，全面建立保障性租赁住房市场主体信用记录，落实信用评价和联合奖惩机制，加大对未经批准擅自改变用途等违法违规行为查处力度。

（三）做好监测评价。市住保房管局会同有关部门组织做好保障性租赁住房情况监测评价。重点监测评价各区发展保障性租赁住房对于促进解决新市民、青年人等群体住房困难情况成效。强化结果运用，将监测评价结果纳入“一城一策”执行成效考核。

本方案自 年 月 日起实施，由市住保房管局牵头负责组织实施。