

市政府关于加快发展 保障性租赁住房的实施意见

宿政规发〔2022〕3号

各县、区人民政府，市各开发区、新区、园区管委会，市各委、办、局，市各直属单位：

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）、《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）精神，有序解决新市民、青年人等群体住房困难，提出以下实施意见：

一、工作总体要求

（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视察江苏重要讲话精神，切实扛起“争当表率、争做示范、走在前列”重大使命，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展，坚持以人民为中心，突出住房的民生属性，以建设美丽宜居城市为抓手，全力服务全市“6+3+X”产业体系和20条重点产业发展，不断扩大保障性租赁住房供给，大力提高

宿迁首位度，推动解决新市民、青年人住房困难，为实现住有所居作出贡献。

（二）目标任务

“十四五”期间，全市新增保障性租赁住房供给 2000 套（间）以上。基本完善以公租房、保障性租赁住房、棚改安置房、住房补贴、共有产权房为主的住房保障体系，建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。保障新市民、青年人住房困难明显改善。

二、房源筹集管理

（一）房源筹集

保障性租赁住房坚持“谁投资、谁所有”，引导多方参与投资和运营，采取新建、改建、存量盘活等方式，实现多主体投资、多渠道供给、多方式保障。新建、改建以利用存量土地和存量房屋为主，突出存量房屋盘活，重点安排在各开发区、产业园区，兼顾城市重点建设片区。

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

支持利用产业园区配套用地建设。产业园区企业可以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者建

筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

允许利用集体经营性建设用地建设。农村集体经济组织可以依法依规通过自建或者联营、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。

适当利用新供应国有建设用地建设。各地新建普通商品住房项目，可以配建一定比例的保障性租赁住房。

充分利用存量房屋改造。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，允许产权所有人或者单位依法依规改建为保障性租赁住房。

支持各地将未纳入国家和省计划的公租房、闲置可以转为租赁住房的拆迁安置住房、各类人才租赁住房、机关和企事业单位建设的租赁住房等，符合规定的调整为保障性租赁住房。

支持企事业单位向社会购买房屋，经政府认定后作为保障性租赁住房向保障对象出租；支持企业利用社会租赁房源，经政府认定同意集中承租后作为保障性租赁住房向保障对象出租。

（二）建设标准

新开工建设的保障性租赁住房，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，其中住宅型保障性租赁住房以 30-60 平方米的小户型为主。

本文件实施以前已经立项或者建成的住房转为保障性租赁

住房使用的，可以适当放宽建筑面积标准，适合改造成小户型的可以予以改造。

保障性租赁住房可以根据不同的保障对象，配备必备的生活设施，具备直接入住条件。

（三）租金标准

保障性租赁住房租金接受政府指导监督。保障性租赁住产权或者运营管理单位应当委托有关机构适时公布保障性租赁住房周边同地段同品质的市场化租赁住房评估租金。保障性租赁住房首次租金标准原则上不高于评估租金的 85%，后续年度涨幅不得超过 5%。用于人才租赁的保障性租赁住房（人才公寓）租金标准按照各地现行相关规定执行。

（四）建管主体

支持国有平台公司、房地产开发企业、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。

（五）建设监管

各地要切实加强保障性租赁住房项目建设、出租和运营全过程的监督管理，建立健全住房租赁管理服务平台，将保障性租赁住房纳入管理服务平台进行管理。强化保障性租赁住房工程质量安全监管，确保质量安全，努力提升保障性租赁住房的品质。

三、准入退出管理

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，优先保障退役军人等优抚对象以及从事基本公共服务行业的住房困难群体，不设收入线门槛，可以采取保障性租赁住房配租或者租赁补贴方式予以保障。

（一）准入条件

1. 产业园区、开发区和企事业单位投资的保障性租赁住房。

由产业园区、开发区和企事业单位投资所有的保障性租赁住房，定向供给本单位、本区域的可以由产权单位自行设定准入条件；在满足本单位、区域内职工住房需求的基础上，仍有多余房源的，可以供给其他符合保障性租赁住房承租条件的人群，其准入条件可以参照其他政府性投资的保障性租赁住房。

2. 其他政府性投资的保障性租赁住房。

（1）在企事业单位工作的人员：本人及其家庭成员在申请入工作所在地县（区）无房、已与本辖区用人单位签订一年以上（含一年）劳动合同且以用人单位名义依法缴纳社会养老保险或者个人所得税连续6个月以上（含6个月）。

（2）个体工商户及其雇员：本人及其家庭成员在申请人工作所在地县（区）无房，营业执照注册满一年且未被列入经营异常名录；其雇员申请保障性租赁住房还应当提供6个月以上（含6个月）用工合同。

（二）配租管理

1. 申请方式。符合条件的新市民、青年人等，申请政府产

权的保障性租赁住房，可以由用人单位统一向产权单位或者受其委托的运营单位申请；个体工商户及其雇员可以由个体工商户提出申请。

2. 租赁期限。保障对象与保障性租赁住房产权单位或者受其委托的运营管理单位应当依法签订书面租赁合同。租赁期限原则上不超过3年。

（三）日常管理

1. 登记管理。产权单位或者受其委托的运营管理单位，对房源的筹集、分配、退出、变更等，应当在7个工作日内向所在县（区）住房和城乡建设部门报告登记。

2. 巡查管理。产权单位或者受其委托的运营管理单位，应当采取定期或者不定期检查等方式开展巡查，加强入住对象管理和住房安全，共同维护房屋安全。发现入住对象采取提供虚假证明材料等方式骗租保障性租赁住房，或者擅自转租、长期闲置、违规使用保障性租赁住房的，应当及时要求退出。

3. 退出管理。保障性租赁住房管理实行年审制度。年审工作由产权单位或者受委托的运营管理单位具体实施，对年审不符合保障条件的入住对象，应当及时要求退出。

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。

退出确有困难的，经产权单位同意，可以申请最长不超过3

个月的延长租住期。

四、加强政策支持

（一）加大用地支持

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，原划拨的土地可以继续保留划拨方式。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。

增加配套用地。产业园区可以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。

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以采取出让、租赁或者划拨等方式供应，其中以出让或者租赁方式供应的，可以将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或者租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。

（二）简化审批流程

各县、区人民政府，市各功能区管委会要成立以分管领导为组长的保障性租赁住房工作领导小组。各县、区，市各功能区领

导小组要建立健全部门联审机制，明确项目审批操作指南，组织住房和城乡建设、发展改革、行政审批、自然资源和规划等相关部门，对申报认定为保障性租赁住房项目的建设、分配、运营管理方案实施联合审查，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书，并报市领导小组备案。已经开工或者建成的住房转为保障性租赁住房使用的，主要审查分配、运营管理方案。

项目取得认定书后，由发展改革、自然资源和规划、生态环境、住房和城乡建设等相关部门，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，可以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。探索将建设工程规划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）给予资金支持

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专项补助资金，严格执行中央和省级绩效评价相关规定。各地要加大对保障性租赁住房的资金支持力度，有条件的可以对保障性租赁住房建设项目给予贷款贴息。各地要结合实际，对政府投资建设的保障性租赁住房，可以从经营性土地出让金净收益和住房公积金增值收益提取的保障性住房建设补助资金中安排。

（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，或者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，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）给予金融支持

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和房地产投资信托基金（REITs）。

五、强化组织保障

（一）落实主体责任

各县、区人民政府，市各功能区管委会是本区域发展保障性

租赁住房、促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题的责任主体，负责统筹本区域保障性租赁住房建设、供给等工作。要坚持供需匹配、职住平衡，科学确定本地区“十四五”期间发展目标，制定年度建设计划，并向社会公布。制定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）强化部门协作

各相关部门和单位要加强协作、相互配合、形成合力，确保各项政策落实到位。市住房和城乡建设部门负责保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，会同市有关部门做好发展保障性租赁住房情况监测评价，将监测评价结果纳入市政府对县、区人民政府，市各功能区管委会高质量发展绩效评价考核；市发展改革部门负责指导各地做好政府投资的保障性租赁住房项目立项审批、中央预算内投资争取、REITs 试点申报等工作；市行政审批部门负责做好市本级企业投资的保障性租赁住房项目核准工作；市财政部门负责指导各地争取中央财政资金、省级资金、引导各地统筹资金支持政策等工作；市自然资源和规划部门负责指导各地做好规划审批、土地供应等工作；市税务部门负责指导各地落实税费减免政策等工作；人行宿迁分行、宿迁银保监分局负责指导各地做好金融支持等工作；市电力、供水、供气等相关单位要按照各自职责分别指导各地做好相关工作。

（三）加强政策衔接

各地要对现有各类政策支持租赁住房、人才租赁住房（人才公寓）、计划外公租房、闲置可转为租赁住房的拆迁安置房以及机关和企事业单位建设的租赁住房等进行梳理，符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不得享受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不补缴土地价款等专门支持政策。

六、严格运营管理

保障性租赁住房建成后不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售、以租代售，不得变相福利分房。坚决防止保障性租赁住房上市销售或者变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或者骗取优惠政策。

各地应当加强监管，发现有申请人提供虚假资料，将建成项目分割销售、转让、抵押，租金价格超过备案租金水平或者其它违规行为情况的，责令限期整改，拒不整改或者不及时整改的，由所在县（区）职能主管部门依法依规予以处理，并按照社会信用管理有关法律法规对相关主体行为进行信用评价后，依法报送同级社会信用综合管理部门，记入其信用档案。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

本文件自 2022 年 9 月 1 日起施行，有效期 5 年。

宿迁市人民政府
2022 年 7 月 22 日

(此件公开发布)