

安阳市人民政府办公室

关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

安政办〔2023〕7号

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门及有关单位：

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）和《河南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》（豫政办〔2022〕6号）文件精神，进一步健全完善我市住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难问题，经市政府同意，现提出以下实施意见，请认真贯彻落实。

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，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，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，缓解住房租赁市场结构性供给不足，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题，持续提升住房保障水平，促进实现全体人民住有所居。

二、基本原则

（一）科学制定方案计划。各县（市、区）要坚持供需匹配、职住平衡，摸清本地保障性租赁住房需求和存量土地、

房屋资源情况，结合现有租赁住房供求、品质状况和房地产市场情况，从实际出发，采取新建、改建、改造和将政府闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给，科学确定“十四五”建设目标，制定年度建设计划，报省政府审批，并向社会公布。

（二）多措并举筹集房源。充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，探索利用集体经营性建设用地建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。可将部分富余安置房、市场房源转化为保障性租赁住房。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。可由国有平台公司运营管理政府闲置房屋、富余安置房和市场房源转化的保障性租赁住房。通过改建、改造及既有住房认定等方式筹集的保障性租赁住房项目租赁运营期限不得低于5年，5年后可申请退出保障性租赁住房管理。

（三）把握标准适度管理。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，坚持小户型、低租金，采取适度约束管理，按照政府保基本、租金可承受、经营可持续的原则分类确定对象标准。

三、保障标准

（一）保障对象。在本市区内无自有住房或人均住房面积低于15平方米的，均可申请保障性租赁住房，原则上不设户籍和收入限制。优先保障无自有住房的新市民、青年人。

产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，坚持“谁投资、谁所有”，优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工；人才公寓等纳入管理的保障性租赁住房由原主管单位按有关规定实施配租和项目管理。

（二）户型面积。保障性租赁住房建筑面积以不超过 70 平方米的小户型为主（原则上 70 平方米以下的户型不低于 70%）。已经开工建设或通过存量房屋改造的，可适当放宽建筑面积标准。保障性租赁住房实行简约、环保装修，并结合新市民、青年人需求特点，配置必要的配套设施，提升居住品质。

（三）租金标准。保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金。保障性租赁住房租金价格由投资主体或运营机构确定，需报市保障性租赁住房工作领导小组备案。

四、支持政策

（一）土地支持政策

1. 利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。在尊重农民集体意愿的基础上，按照国家有关政策，经上级有关部门批准及市政府同意，可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；支持利用城区、靠近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以办理抵押贷款。

2. 支持企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房。在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿、按原土地用途接续开发或更新改造已无必要、原土地划拨决定书或出让合同中未明确改变土地用途须收回土地使用权等相关约定，且有建设保障性租赁住房需求的前提下，支持企事业单位利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房，按照规划变更（或部分变更）土地用途为城镇住宅用地（保障性租赁住房），不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；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. 支持产业园区配建保障性租赁住房。经市政府同意，在确保安全的前提下，可将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；鼓励将产业园区中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. 支持非居住存量房屋改建保障性租赁住房。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，经市政府同意，在符合规划原则、权属不变、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。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。

5. 保障保障性租赁住房建设用地。按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，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，引导产城人融合、人地房联动；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）财政支持和税收减免政策

1. 积极争取中央和省级专项补助资金，支持符合规定的保障性租赁住房项目。

2. 对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

3. 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，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。

4. 利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书并竣工验收后，用水、用电、用气、用暖价格按照居民标准执行。

（三）金融支持政策

1. 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；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。

2. 鼓励金融机构利用建筑信息模型、物联网等技术，创新供应链金融模式，加强对保障性租赁住房建设上下游企业的信贷支持。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计制度，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

3. 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。

4. 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。

5. 支持保障性租赁住房相关企业发行房地产投资信托基金融资。

（四）公共服务政策

保障性租赁住房承租人可凭半年以上住房租赁备案合同，申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生等基本公共服务。

（五）项目认定机制

市区项目由各区政府牵头，组织相关部门对保障性租赁住房申报项目进行联合审查。联合审查同意后，上报市保障性租赁住房工作领导小组进行审批，领导小组批准后下发保

障性租赁住房项目认定书，确立为保障性租赁住房项目。各县（市）项目自行认定，报市保障性租赁住房工作领导小组备案。

（六）简化审批流程

1. 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。

2. 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，项目建设主体凭保障性租赁住房项目认定书，由发展改革、自然资源和规划、生态环境、住房城乡建设等相关部门办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等审批手续。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。

3. 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，可将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，推行告知承诺制审批，实行联合验收。利用非居住存量土地建设保障性租赁住房的，建设单位作出承诺后，可一并核发建设工程规划许可证和施工许可证；利用非居住存量房屋建设保障性租赁住房，符合规划要求的，建设单位作出承诺后可直接办理施工许可证。

五、保障措施

（一）加强组织领导。成立安阳市保障性租赁住房工作领导小组，统筹协调推进全市保障性租赁住房相关工作，审核保障性租赁住房项目并下发保障性租赁住房项目认定书。

领导小组下设办公室，办公室设在市住房城乡建设局。各县（市、区）人民政府应成立相应的组织领导机构，负责保障性租赁住房项目审查与申报工作，落实工作经费，确保工作开展。市发展改革、财政、自然资源和规划、住房城乡建设、城市管理、税务、消防等相关部门要依职责完善相关政策措施，注重协调配合和工作衔接，确保项目建设、房源供给等各项工作落实。

（二）落实主体责任。各县（市、区）人民政府是保障性租赁住房工作的责任主体，负责做好辖区内保障性租赁住房筹集、建设、配租、使用及监督管理等工作，实现可持续运营。根据辖区保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源和人口流入情况，科学谋划辖区保障性租赁住房“十四五”建设计划和年度建设计划，采取新建、改建、改造和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等方式，多渠道供给。

（三）加强监督管理。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；加快建立健全住房租赁管理服务平台，提升保障性租赁住房信息化管理水平。保障性租赁住房只租不售，不得办理分户不动产登记，不得分割转让、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名义集资建房和进行“小产权房”、商品房开发，违规经营或骗取优惠政策。对于政府给予政策支持租赁住房项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，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；不纳入管理的，要退出已享受的各类保障性租赁住房相关支持政策。

（四）强化部门协作。市住房城乡建设局会同有关部门负责制定年度计划、拟定政策并监督实施；市发展改革委负责申报中央预算内投资补助，监督水、电、气、暖按居民价格标准执行；市财政局负责会同业务主管部门申请中央专项补助资金和省级补助资金，并加强资金使用监管；市自然资源和规划局负责审核保障性租赁住房土地供应计划，做好用地保障工作，监督落实各项土地支持政策和规划手续的审查审批工作；市税务局负责落实税收优惠政策；市城市管理局、市生态环境局、市金融工作局、市政务服务和大数据局等部门按照各自职能做好相关工作。

（五）严格目标考核。将发展保障性租赁住房工作纳入市政府对各县（市、区）人民政府的年度目标管理绩效考核。市住房城乡建设局要加强对各县（市、区）保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，对各县（市、区）发展保障性租赁住房情况实施监测评价，确保各项目标任务圆满完成。

2023年2月16日

附件

安阳市保障性租赁住房工作领导小组 组成人员名单

组长：高永 市长

副组长：高勤科 副市长

成员：宋子庆 市政府副秘书长

市发展改革委、市教育局、市工业和信息化局、市公安局、市财政局、市人力资源社会保障局、市自然资源和规划局、市生态环境局、市住房城乡建设局、市金融工作局、市城市管理局、市政务服务和大数据局、市税务局、文峰区政府、北关区政府、殷都区政府、龙安区政府、高新技术产业开发区管委会、城乡一体化示范区管委会主要负责同志。

领导小组下设办公室，办公室设在市住房城乡建设局，杨庆兵同志兼任办公室主任。

主办：市住房城乡建设局