

永嘉县人民政府办公室文件

永政办发〔2022〕9号

永嘉县人民政府办公室 关于印发永嘉县发展保障性租赁住房 实施办法的通知

各功能区管委会，各乡镇（街道）人民政府（办事处），县政府直属各单位：

《永嘉县发展保障性租赁住房实施办法》已经县政府第2次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

永嘉县人民政府办公室

2022年4月13日

（此件公开发布）

永嘉县发展保障性租赁住房实施办法

第一章 总 则

第一条 为加快推进住房保障工作，规范保障性租赁住房管理，完善住房保障体系，解决好城市新市民、青年人住房困难问题，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〔2021〕22号）《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）《温州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》（温政办〔2021〕75号），结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本县行政区域内保障性租赁住房的规划、建设、供应、运营和监督管理。

第三条 本办法所称的保障性租赁住房，是指由政府给予土地、财政、金融等政策支持，多主体投资、多渠道供给，小户型、低租金，主要面向在永符合条件的新市民、青年人等群体供应的租赁住房。

保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，满足拎包入住的基本要求。

第四条 县住建局负责牵头指导各地做好保障性租赁住房项目认定、建设、出租、运营管理工作，牵头做好发展保障性租赁住房的监测评价工作；

县发改局负责牵头指导各地做好项目立项审批、中央预算内投资争取和管理、REITs 试点申报等工作；

县经信局负责牵头指导各地做好工业项目建设保障性租赁住房相关工作；

县财政局（国资办）负责牵头指导各地争取上级财政资金，加强县级资金支持，引导各地统筹资金支持政策；负责牵头指导各地鼓励国资企业参与保障性租赁住房的建设与运营等工作；

县自然资源和规划局负责牵头指导各地做好规划审批、用地供应等工作；

市生态环境局永嘉分局负责牵头保障性租赁住房项目的环境影响评价；

县税务局负责牵头指导各地落实税费减免政策等工作；

县金融工作服务中心、人民银行永嘉支行、温州银保监分局永嘉监管组负责牵头指导各地做好金融支持等工作；

永投集团和县建投集团负责保障性租赁住房相关项目建设筹集和运营管理等工作；

县水务集团、县供电局、县管道燃气经营公司等相关单位按照各自职责分别牵头指导落实项目民用水电气价格等优惠政策。

第五条 县政府对保障性租赁住房实行目标责任制管理，将保障性租赁住房工作开展情况纳入各乡镇（街道）年度考核指标。

第六条 “十四五”期间，筹集保障性租赁住房不少于 8000 套，其中新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套

(间)数的比例达到15%以上。

第二章 房源筹集

第七条 保障性租赁住房的房源主要通过新建、配建、改建、购买、长租和存量盘活等方式筹集。

新建主要是利用企事业单位依法取得的自有闲置土地、产业园区配套用地、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。

配建是指政府、国有企事业单位投资的安居工程及商品住房中配建一定比例的保障性租赁住房（随商品房、安置房等配建的保障性住房和政策性住房可调整作为保障性租赁住房使用）。

改建主要是利用闲置非居住存量房屋改造建设。

购买是政府或者企业向社会购买房屋作为保障性租赁住房。

长租是政府或者企业向社会租用房屋作为保障性租赁住房。

存量盘活主要是将现有闲置的租赁住房、公寓、单位宿舍、人才公寓、安置房等作为保障性租赁住房使用和管理。

第八条 保障性租赁住房建设应当按照本县国土空间规划和城镇住房发展规划要求，充分考虑城市基础设施和交通出行条件，合理选址布局，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，缓解交通压力、促进减碳、降碳，实现职住平衡。

第九条 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（其中宿舍型保障性租赁住房以建筑面积20-35平方米的户型为主，住宅型保障性租赁住房以建筑面积35-70平方米的户型为主），可根据保障对象实际租赁需求适当建设部分70-90平方米的户型，70平方米以下的小户型建筑面积占比原则上不低于80%。

本办法实施以前已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，可适当放宽建筑面积标准，户型建筑面积大的可按间出租，适合改造成小户型的应予以改造。

第十条 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，由县保障性租赁住房领导小组组织相关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受有关支持政策。

第十一条 改建项目应当为依法取得土地且批建手续齐全的合法建筑，没有查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押等其他权利限制的，应当依法取得相关权利人书面同意。

改建项目在规划、设计、建设、管理和最小居住面积等方面应当符合国家、省、市和本县的规定、规范和技术标准。

改建后的厂房、仓储类项目应当确保房屋质量安全，符合给排水、供电、消防安全等相关要求，具备相应的卫生、通风等条件，确保人员居住安全。

第十二条 在新建普通商品住房项目中，配建5%的保障性租

赁住房。

第十三条 支持各地将闲置或已作为公租房和安置房等保障性安居工程住房及在商品住房项目中配建并无偿移交给政府的保障性住房、政策性住房(人才住房)调整作为保障性租赁住房使用。

第十四条 集体经营性建设用地在尊重农民集体意愿的基础上,可以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。

第十五条 鼓励企业利用闲置和低效利用的存量居住房屋及商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋,经县人民政府批准后,在符合规划要求、土地性质和权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,可申请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。

改建项目应当以整栋、整单元、整层(应具备独立交通空间)为基本改建单位。

第十六条 支持企业向社会购买、租赁房屋作为保障性租赁住房。

第十七条 有以下情形之一的,不得作为保障性租赁住房项目:

(一)土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑;

(二) 土地剩余使用年限低于 6 年的 (享受中央、省、市、县专项奖补资金的土地剩余使用年限低于 10 年的);

(三) 房屋已列入征收范围;

(四) 经认定不符合规定的其他情形。

第十八条 新建的保障租赁住房项目, 建设单位应当在保障租赁住房竣工备案、规划核实、土地复核验收后, 申请办理不动产登记。不动产登记机构在不动产登记簿及权属证书附记栏注明“保障租赁住房”。

第十九条 各产权单位在项目首次登记后 10 个工作日内或者竣工验收合格、规划核实 60 日内, 将房源信息提供给各乡镇 (街道) 录入系统监管平台。

第三章 政策支持

第二十条 保障租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划, 用地供应面积占当年住宅用地供应面积的比例应达到 10% 以上。新开工建设的保障租赁住房, 原则上应独立成栋 (幢)、可封闭管理、建筑面积不少于 3000 平方米且不少于 50 套 (间)。企业利用非居住存量土地和非居住存量闲置房屋建设的保障租赁住房, 应为宿舍型保障租赁住房, 严禁建设成套商品住宅。

第二十一条 对企事业单位依法取得使用权的土地建设保障租赁住房的, 变更土地用途, 不补缴土地价款。变更用途后,

不动产权证上应注明为保障性租赁住房用地，经批准需要再次变更土地用途时，应按规定补缴变更为租赁住房用地前的证载用途和批准用途的土地出让金差价。鼓励土地使用权人与市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

第二十二条 工业企业在确保安全、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、扩建等方式建设保障性租赁住房，并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%，提高部分用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

第二十三条 集体经营性用地如果用于建设保障性租赁住房，建设单位可将该房屋所有权抵押向金融机构申请贷款。

第二十四条 对符合规定的保障性租赁住房建设任务，积极争取中央、省、市各项补助资金，县级财政在现有住房保障资金渠道予以支持。要结合实际情况，统筹从土地出让金净收益（10%以上）或土地出让金收入总额（2%以上）中提取的保障性住房建设资金、从土地出让收入总额中提取的“腾笼换鸟”专项经费等各级各类有关资金，用于发展保障性租赁住房。

第二十五条 支持符合条件的保障性租赁住房建设运营企业在银行间债券市场发债融资，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。

第二十六条 保障性租赁住房项目有关税收政策，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）和《浙江省住房和城乡建设厅 浙江省财政厅 国家税务总局浙江省税务局关于明确专业化规模化住房租赁企业标准及做好有关数据共享工作的通知》（浙建函〔2021〕25 号）等有关规定执行，税务机关按公告要求做好优惠政策的落实，纳税人应按规定进行减免税申报，并将不动产权属、房屋租赁合同、保障性租赁住房项目认定书等资料留存备查。

保障性租赁住房建设项目免收城市基础设施配套费。

保障性租赁住房项目在取得项目认定书后，运营用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

第二十七条 各地应按照保障性租赁住房供应计划，统一测算新增公共配套设施，有条件的应按改建后实际使用功能配备相应的物业服务用房和公共配套设施。

保障性租赁住房项目规模未达到按规定应配建配套设施的标准，宜与相邻居住区共享教育、社区卫生服务站等公共服务设施。

第二十八条 保障性租赁住房项目审批应当简化流程。不涉及土地权属和土地性质变化的项目，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。

第四章 供应管理

第二十九条 保障性租赁住房主要面向永嘉县无房且稳定就业的新市民、青年人，特别是从事基本公共服务人员和创新创业人员等群体。申请对象应同时符合下列条件：

（一）本人、配偶及未成年子女在永嘉县名下无房；

（二）与用人单位签订劳动合同（聘用合同）一年以上，公务员由单位出具证明；

（三）以用人单位名义依法缴纳社会养老保险或个人所得税连续3个月以上。

第三十条 正在领取公租房货币补贴和人才安居租赁补贴的对象，也可选择租赁保障性租赁住房，但租金标准执行市场化租赁住房评估租金。

享受保障性租赁住房优惠租金政策的与其他保障方式不得同时享受。

第三十一条 县住建局应会同有关部门，为保障性租赁住房的供应对象提供线上和线下两种申请渠道。线上可通过“浙里办”APP办理，线下可至公开的保障性租赁住房服务点办理。选房工作在房屋租赁服务监管平台上进行，保障性租赁住房的租赁合同应当按照规定网签备案。

第三十二条 保障性租赁住房产权单位自行或委托有资质的运营管理单位开展保障性租赁住房供应分配、合同签订、运营管理工作。

第三十三条 保障性租赁住房产权或者运营管理单位应当委

托有关机构按年度或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，保障性租赁住房租金应不高于市场租赁住房租金的 80%。市场租赁住房租金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，或依据政府发布的参考价格确定。

第三十四条 保障性租赁住房项目持续运营期限不宜低于 6 年；享受中央、省、市、县专项奖补资金的保障性租赁住房项目，持续运营期限不宜低于 10 年。

保障性租赁住房项目的运营时间超过最低运营期限后，不再作为保障性租赁住房使用的，不再享受相关支持政策，经县保障性租赁住房领导小组办公室同意后退出信息平台管理，房源恢复原状或经县人民政府批准后做其他用途。

第三十五条 保障对象与保障性租赁住房产权单位或受委托的运营管理单位应当依法签订书面租赁合同。根据租赁合同约定，租赁期限原则上不超过 5 年。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。租赁期间，不符合保障性租赁住房承租条件的，应当及时退出。

第三十六条 由园区和企事业单位自建，定向供应给本园区和本单位职工的保障性租赁住房，可由产权单位自行设定准入条件。

第五章 监督管理

第三十七条 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。符合规定的均应申报取得保障性租赁住房项目认定书，纳入保障性租赁住房规范管理，未纳入的不得享受保障性租赁住房的相关支持政策。

第三十八条 保障性租赁住房未期满的不得退出信息平台管理，不得买卖、转让，不得通过分割销售、分割抵押变相销售；经批准整体转让或抵押的，原土地和房屋的性质、用途不变。

第三十九条 县住建局、各乡镇（街道）应当加强保障性租赁住房项目的日常监督管理，提高使用率，降低空置率。建立项目跟踪、质量安全、统计分析、联合检查等工作机制，发现问题及时处置。

承租对象获得当地公租房保障或取得当地其他产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房；不得破坏其承租的保障性租赁住房设施设备，不得擅自装修或者转租、转借，也不得转变租赁住房用途。

第四十条 投资主体、建设单位、运营管理单位、企业等主体在保障性租赁住房运营期间，存在未纳入信息平台管理、改变房屋用途、未按要求执行优惠租金标准或者“以租代售”等违规行为的，由相关部门依法依规处置。

第六章 附 则

第四十一条 本办法自 2022 年 5 月 22 日起施行。

抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县人武部，县法院、检察院，各民主党派、人民团体，新闻单位。

永嘉县人民政府办公室

2022年4月22日印发
