

温州市人民政府办公室文件

温政办〔2021〕75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

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

为加快发展保障性租赁住房，有效解决新市民、青年人等群体住房困难问题，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《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）等有关文件要求，经市政府同意，现就加快发展保障性租赁住房，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，紧紧围绕住有所居、推进共同富裕的目标，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，以深化住房供给侧结构性改革为主线，通过新建、配建、改建、购买、长租等方式扩大保障性租赁住房供给，加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，实现新市民、青年人“租得到、租得起、租得近、租得稳、租得好”。

（二）基本原则。坚持多方参与，充分发挥市场机制作用，实行谁投资、谁所有，引导企事业单位、农村集体经济组织等多主体投资、多渠道供给；坚持突出重点，人口净流入的区域及其他经济体量大、集聚能力强、产业工人多的区域要重点发展保障性租赁住房，其他区域要根据经济社会发展需要，合理发展保障性租赁住房；坚持供需匹配，科学制定保障性租赁住房建设规划、计划，因地制宜，既要适度超前，也要避免浪费，杜绝盲目建设；坚持合理布局，按照就近、便利原则，突出重点区域，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。

（三）目标任务。“十四五”期间，全市建设筹集保障性租赁住房达到 13.1 万套（间），其中鹿城区、龙湾区、瓯海区、瑞安市等人口净流入的区（市）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 30%以上；洞头区、永嘉县、平阳县、苍南县、龙港市、乐清市等其他重点发展县（市、区）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；文成县、泰顺县应给合实际，合理发展保障性租赁住房，满足新市民、青年人等群体的住房需求。

二、对象标准

(一)保障对象。保障性租赁住房主要面向城区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。申请对象应符合下列条件：

1. 本人及配偶在工作所在城区无住房；
2. 与用人单位签订劳动合同一年以上；
3. 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。

(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%。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。

(三)租金标准。保障性租赁住房租金应不高于市场租赁住房租金的80%，具体标准可根据保障性租赁住房项目、所在区域的实际情况确定。租赁期限应不超过5年，因特殊原因确实需要继续租住的，续租期限不超过3年，租金标准不低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。

三、发展方式

重点发展的县（市、区），可以利用企事业单位自有空置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋、集体经营性建设用地和新供应国有建设用地发展保障性租赁住房。未列入重点发展的区域，可以利用存量闲置房屋和新供应国有建设用地发展保障性租赁住房。新开工的保障性租赁住房，应按照职住平衡原则，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。

（一）支持各地将闲置或已作为保障性租赁住房用途的政府、国有企事业单位投资的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；

（二）支持各地利用工业区块线之外且未纳入近期做地计划范围的工业用地建设保障性租赁住房；

（三）支持企业将闲置的存量居住房屋和商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，改建为保障性租赁住房；

（四）支持企业向社会购买房屋作为保障性租赁住房，支持企业利用社会租赁房源、通过全省保障性租赁住房管理服务平台集中承租后作为保障性租赁住房向保障对象出租；

（五）支持国有企业发挥带头作用，利用自有特色资源建设保障性租赁住房，打造特色服务品牌。

四、支持政策

各地要严格贯彻落实《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）、《浙江省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）提出的土地、财税、金融、项目审批、居民用电用水用气等支持政策，并结合实际进一步具体化。

（一）土地政策方面。2021年，温州市区年度保障性租赁住房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，其他重点发展的县（市、区）应合理利用新供应国有建设用地发展保障性租赁住房。新开工建设的保障性租赁住房，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）。利用产业园区配套用地和非居住存量闲置房屋建设的保障性租赁住房，应为宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

产业园区内的存量工业项目和产业园区外亩均效益A类、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。涉及工业用地的容积率、建筑密度、建筑高度等指标调整的，经综合评估，按程序调整有关控制性详细规划，并依法办理相关项目审批手续。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。鼓励产业园区统筹小微

企业需求，统一规划、建设宿舍型保障性租赁住房，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。

（二）项目审批方面。县（市、区）政府、功能区管委会要成立以政府或管委会领导为组长的保障性租赁住房工作领导小组，建立健全部门联审机制，明确项目审批操作指引，组织住建、发改、经信、自然资源和规划、生态环境等相关部门，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。已经开工或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。

项目投资主体取得保障性租赁住房认定书后，由发改、自然资源和规划、生态环境、住建等相关部门，通过省投资项目在线审批监管平台，分别办理项目立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续，由财政、税务、电力、金融等相关部门落实税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。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。鼓励各地探索以告知承诺制的方式，办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续，实行联合验收。

（三）财税金融方面。对符合规定的保障性租赁住房建设任务，积极争取中央、省各项补助资金，市、县（市、区、功能区）财政在现有经费渠道予以支持。各地要结合实际情况，统筹从土地出让金净收益的 10%以上或土地出让金收入总额的 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。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。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。

五、监督管理

（一）严格准入管理。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。各地要对现有已享受中央、地方各类政策支持的租赁住房进行全面梳理，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，不纳入的不得享受保障性租赁住房的专门支持政策。

（二）强化建设管理。各地要加强保障性租赁住房项目工程质量安全监管，加大监督检查力度，实行全过程重点监管。要合理配套商业服务设施，满足日常生活所需；利用新供应国有建设用地建设的，应加强公共服务设施和基础设施配套。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。集中式保障性租赁住房项目建设，应

遵照《住房和城乡建设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。鼓励符合条件的项目采取代建模式，引入品牌企业参与项目建设，提升住房品质。

（三）规范租住管理。按照全省统一部署，建立和完善保障性租赁住房管理服务平台，加强对保障性租赁住房项目申报、认定、建设、出租和运营的全过程管理。要针对保障性租赁住房不同的建设方式或不同的建设项目，分层分类制定准入、退出的具体条件、小户型的具体面积标准及低租金的具体标准。保障性租赁住房项目面向公共服务行业等特定行业、特定对象出租的，用人单位要配合项目投资主体做好申请、配租、租金收缴、退出等日常管理工作；面向本单位、本系统职工出租的，用人单位要做好日常管理工作，提高使用效率，降低空置率。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，也不得转变租住用途。要推进信用体系建设，建立健全涵盖投资主体、建设单位、运营管理单位、用人单位、承租对象等多主体的诚信档案。

（四）加强权属管理。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。涉及整体转让的符合条件项目，须经属地政府（管委会）审核批准，转让后原保障性租赁住房性质和土地用途不变。其中，工业项目范围内建设的保障性租赁住房须与生产性厂房一并转让，不得单独转让。利用企事业单位自有闲置土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，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。市城乡住房工作协调委员会负责统筹指导、协调推进全市保障性租赁住房工作。市住建局、市发改委、市财政局、市经信局、市自然资源和规划局、市国资委、市税务局、市金融办、人行温州市中心支行、温州银保监分局等部门按照各自职责协同推进，形成工作合力，确保各项工作顺利实施。各县（市、区）政府、功能区管委会作为发展保障性租赁住房工作的责任主体，要成立保障性租赁住房工作领导小组，2021年11月底前要出台实施细则和操作办法，制定“十四五”期间保障性租赁住房发展目标和措施，并向社会公布。要统筹房源筹集、项目审批、质量监管、人房动态管理等工作，优先安排保障性租赁住房建设用地，足额保障所需经费。

（二）加强宣传引导。充分利用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网、官网官微等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传保障性租赁住房政策，让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。畅通线上线下沟通交流渠道，主动收集整理市场主体和群众的意见建议，及时回应社会关切，加强舆情监测，严肃查处散布谣言、恶意炒作等违法违规行为，营造良好的工作氛围。

（三）加强监督检查。加强对参与保障性租赁住房建设运营单位的事前事中事后联合监管，规范市场秩序，严格租金管理，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。加强对补助资金的使用监管，

实行全过程动态管理，严格落实审计督查，确保专款专用和资金安全。加强对商改租、工改租等行为的监管，依法依规按程序办理，对违法改建、擅自改变用途等违规行为，严肃追责。

（四）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）政府、功能区管委会以及市级相关部门和市属国有企业的年度目标绩效管理，加强督导检查，确保各项目标任务落实落细。

本实施意见自 2022 年 1 月 1 日起施行，有效期五年。

温州市人民政府办公室

2021 年 11 月 18 日

（此件公开发布）

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

温州市人民政府办公室

2021 年 11 月 18 日印发
