

# 池州市人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施方案的通知

池政办秘〔2022〕68号

各县、区人民政府，江南新兴产业集中区、九华山风景区、开发区管委会，市政府各部门、各直属机构：

经市政府同意，现将《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

2022年7月15日

（此件公开发布）

# 关于加快发展保障性租赁住房的实施方案

为进一步完善我市住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，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《安徽省人民政府办公厅印发关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117号）等文件精神，结合我市实际，制定本实施方案。

## 一、工作目标

全面贯彻党中央、国务院和省委、省政府决策部署，认真落实市委市政府人才强市决策要求，坚持以人民为中心的发展思想，突出住房的民生属性，加快完善以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系。政府通过给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道保障，加快发展保障性租赁住房，“十四五”期间，全市计划发展保障性租赁住房不少于0.5万套。到2025年，新市民、青年人、城市基本公共服务人员等群体的住房困难问题有效缓解。

## 二、基本要求

**（一）保障对象和建设标准。**保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人、城市基本公共服务人员等群体供应，原则上不设收入门槛。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，以建筑面积不超过70平方

米的户型为主。考虑到三孩生育政策的实施，可建设少量建筑面积不超过 90 平方米的户型。合理配套商业服务、公共服务等基础设施，交付前应进行简约、环保的基本装修，并配置必要的生活设施，具备入住要求。（各县区政府、管委会，市住房城乡建设局、市自然资源和规划局）

**（二）各方参与。**保障性租赁住房建设坚持“谁投资、谁所有”、“谁投资、谁受益”的原则，由政府提供政策支持，按照市场逻辑，发挥资本力量，引导社会各方参与。（各县区政府、管委会，市住房城乡建设局等）

**（三）租金标准。**实行低于市场租金的政府指导价，保障性租赁住房租金定价接受政府指导，租金标准由市、县区发展改革部门会同住房保障部门、财政部门制定政府指导价，租金标准原则上不得高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%。建立市场租金定期评估发布制度，原则上按年发布租金指导标准，各县区结合实际予以细化执行。（各县区政府、管委会，市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局）

**（四）发展方式。**可以利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋和新供应国有建设用地以及发放租赁补贴等多种方式发展保障性租赁住房。（各县区政府、管委会，市住房城乡建设局）

### 三、支持政策

#### (一) 土地支持政策。

1. 科学规划布局。依据国土空间规划编制指南，在规划编制中科学布局保障性租赁住房用地，主要安排在城市建成区、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。

2. 加大土地供应。经市人民政府同意，可以享受以下支持政策：

(1) 利用集体经营性建设用地发展保障性租赁住房，相关土地使用权出租、出让及其最高年限，转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照住宅用途的国有建设用地执行。

(2) 在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许利用企事业单位依法取得使用权的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，原划拨的土地可继续保留划拨方式。

(3) 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。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。

(4) 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。新建普通商品住房项目，鼓励配建一定比例的保障性租赁住房。

(5) 支持非居住存量房屋改建。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，允许将闲置和低效利用的非居住存量房屋，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。（各县区政府、管委会，市自然资源和规划局、市住房城乡建设局）

**(二) 简化项目审批。**精简保障性租赁住房审批事项和环节，公布审批“一张表单”，依托工程建设项目审批管理系统，全面落实“并联审批、限时办结、超时默认”要求，将保障性租赁住房项目审批时限压缩至40个工作日以内。由发改、自然资源规划、人防、住建等部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。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。探索将保障性租赁住房项目的工程建设许可和施工许可同步审批。实行联合验收制度，全面推行“统一受理、并联推进、一口出件”模式。（各

县区政府、管委会，市住房城乡建设局、市发展改革委、市自然资源和规划局)

**(三) 加大补助资金支持。**积极争取中央现有经费渠道的补助资金和省级配套奖补资金支持，市、县区财政按照财权事权相匹配的原则予以配套保障性租赁住房资金支持。(各县区政府、管委会，市财政局、市发展改革委、市住房城乡建设局)

**(四) 落实税费减免政策。**自2021年10月1日起，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住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、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。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。(各县区政府、管委会，市税务局、市住房城乡建设局)

**(五) 执行民用水电气价格。**取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价实行一户一表，价格按照居民阶梯价格标准执行。除国家规定的高可靠性供电费外，供电企业在用户用电报装过程中不得收取其他任何费用；用电价格可选择执行居民峰谷电价。(各县区政府、管委会，市发展改革委、市住房城乡建设局、池州供电公司)

## **（六）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；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。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

2. 支持银行业金融机构和保障性租赁住房建设运营企业，通过发行金融债券、公司信用类债券、租赁担保类债券等方式，多渠道筹集资金支持保障性租赁住房的建设运营，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。

3. 积极推进保障性租赁住房建设运营企业发行不动产投资信托基金（REITs）融资。（人行池州市中心支行、池州银保监分局、市地方金融监管局）

## **四、监督管理**

**（一）落实主体责任。**各县区政府、管委会是保障性租赁住房工作的责任主体，科学编制“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施并向社会公布。加强年度计划管理，每年9月底前，市住房城乡建设局会同市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局等有关部门审核汇总下年度保障性租赁住房建设计划，经市政府同意后，报送下年度保障性租赁住房建设计划，申报纳入国家保障性租赁住房计划，待国家计划下达后向

社会公布。（各县区政府、管委会，市住房城乡建设局、市财政局、市自然资源和规划局等）

**（二）强化项目管控。**取得保障性租赁住房项目认定书的项目，方可享受政策支持。将保障性租赁住房项目纳入安徽省保障性租赁住房系统统一管理，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。完善保障性租赁住房入住后的管理实施办法及相关配套措施，确保保障性租赁住房符合小户型、低租金、面向新市民和青年人、城市基本公共服务人员的供应要求。保障性租赁住房原则上单次租赁合同期限不超过5年，一次性收取租金最长不超过1年、押金金额不超过1个月租金。坚决防止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政府各项优惠政策。（各县区政府、管委会，市住房城乡建设局）

**（三）强化质量安全。**保障性租赁住房应执行集中式租赁住房建设适用标准。非居住存量房屋改建前应对房屋安全性能进行鉴定，严格执行施工图审查、消防验收、竣工验收制度，确保安全使用。保障性租赁住房建设严格执行基本建设程序，按规定实行招标投标，确保合理工期和造价。落实工程质量安全主体责任，加强工程建设质量安全监管，并作为监督检查的重点，确保保障性租赁住房建设质量。（各县区政府、管委会，市住房城乡建设局）

**（四）准入、退出条件。**按照职住平衡的原则，满足符合条

件的新市民、青年人、城市基本公共服务人员等群体的住房需求；按照产城融合、宜居多元的原则，筹集一批保障性租赁住房适应全市人才居住需求。投资主体做好保障性租赁住房申请、租金收缴、退出等日常管理工作，可以委托专业化运营公司参与管理。获得公租房保障或取得其他产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房。原则上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。加强保障性租赁住房管理，违反规定使用的，应当责令退出。（各县区政府、管委会，市住房城乡建设局）

## 五、组织保障

**（一）建立工作机制。**市保障性租赁住房工作领导小组统筹推进全市保障性租赁住房工作。领导小组办公室负责统筹指导、协调和检查考核全市保障性租赁住房工作。各成员单位要按照职责分工，完善相关政策措施，注重协同配合和工作衔接，确保各项工作任务有效落实。各县区人民政府、管委会要参照成立相应的组织机构，统筹负责保障性租赁住房房源筹集、项目审批、建设运营、监督管理工作。（市保障性租赁住房工作领导小组成员单位）

**（二）强化宣传引导。**各县区政府、管委会、各相关部门要广泛开展宣传，让广大企业、新市民、青年人知晓政策规定、熟知办理流程、防范租赁风险。发挥舆论引导作用，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，营造社会广泛支持、各类主体积极参与的良好氛围。（各县区政府、管委会、市住房城乡建设局等）

**（三）严格目标考核。**市住房和城乡建设局会同有关部门组织做好保障性租赁住房工作监测评价，并将监测评价结果纳入市人民政府对县区人民政府、管委会的年度目标管理绩效考核，督促有效提供保障性租赁住房供给。（市保障性租赁住房工作领导小组成员单位）

本方案自印发之日起施行。

附件：1. 保障性租赁住房项目认定书流程

2. 保障性租赁住房项目认定书（参考样板）

## 附件 1

# 保障性租赁住房联合审查机制工作流程

项目投资主体申请



县区人民政府（管委会）住建部门初审



市住建部门受理



相关部门联合审查



出具保障性租赁住房项目认定书

**联合审查参加部门：**市发展改革委、市自然资源和规划局、市财政局、市住房和城乡建设局。

### **联合审查项目提供材料：**

1. 申请函；
2. 发展保障性租赁住房建设和运营方案；
3. 营业执照或统一社会信用代码；
4. 符合国土空间规划证明材料；
5. 土地使用权属证明材料（存量非住宅已改建租赁住房项目需出具房屋权属材料、现状照片和产权人、抵押权人等相关权利人同意改建的书面意见）；
6. 其他证明材料。

## 附件 2

# 保障性租赁住房项目认定书（样表）

证书编号：XXXX-XXXX

〔建设（运营）单位名称〕：

根据《安徽省人民政府办公厅印发关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（皖政办秘〔2021〕117号）和池州市《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》有关规定，现认定租赁住房 \_\_\_\_\_ 项目为保障性租赁住房：具体信息如下：

项目名称			
项目地址			
项目类型			
建设单位名称		统一社会信用代码	
运营单位名称		统一社会信用代码	
土地性质		土地面积	
项目总建筑面积		项目总投资	
保障性租赁住房建筑面积		保障性租赁住房套（间）数	
开工（预计）时间		投入使用（预计）时间	
配套设施建筑面积		配套设施主要内容	
租金要求			

凭此认定书，有关部门单位给予办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，落实相关税收优惠政策，免收城市基础设施配套费，执行民用水电气价格，纳入资金补助和金融支持申请范围等。

XX 保障性租赁住房领导小组办公室

XXXX 年 XX 月 XX 日

（本表一式三份：项目申报单位、县（区）保障性租赁住房工作领导小组、市保障性租赁住房工作领导小组各一份。）