

浙江省人民政府办公厅文件

浙政办发〔2021〕59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

各市、县(市、区)人民政府,省政府直属各单位:

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)精神,加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,有效解决新市民、青年人等群体住房困难,经省政府同意,现就加快发展保障性租赁住房,提出如下指导意见:

一、总体要求

(一)基本原则。坚持政策支持、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、统筹兼顾，人口净流入的大城市以及其他经济体量大、集聚能力强、产业工人多的城市重点发展保障性租赁住房，其他城市也要根据实际需要发展保障性租赁住房；坚持供需匹配、职住平衡，科学谋划保障性租赁住房规划、计划，因地制宜发展保障性租赁住房；坚持城市主体、规范管理，落实城市政府住房保障工作主体责任，深化数字化改革，加强保障性租赁住房全过程规范管理。

（二）目标任务。“十四五”期间，全省建设筹集保障性租赁住房120万套（间）。其中：人口净流入的大城市，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；其他重点发展城市，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15%以上。到2025年，以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系基本完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度基本建立，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，形成“浙里安居”的重大标志性成果。到2035年，住房的居住属性更加凸显，住房供需实现动态平衡，住房保障体系成熟定型，基本实现住有所居现代化。

二、发展模式

（一）政策定位。保障性租赁住房主要面向城区无房新市民、青年人，特别是从事基本公共服务人员等群体。新开工的保障性租赁住房，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主；已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，可以适当放宽面积标

准,户型面积大的可以按间出租,适合改造成小户型的应予以改造。租金应低于同地段、同品质市场租赁住房租金,具体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确定,或依据政府发布的参考价格确定。

(二)重点范围。原则上有需求的城市均可发展保障性租赁住房。符合以下条件之一的,确定为重点发展城市:

1. 人口净流入的大城市、设区市市区;
2. 四大都市区核心区内的城市;
3. 工业大市、大县。

重点发展城市可根据实际情况适时调整。其他未列入重点发展的城市,可根据当地人口规模、产业发展等变化情况,报经省政府审定后调整为重点发展城市。

(三)发展方式。重点发展城市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发展保障性租赁住房,鼓励利用地铁、公交停保基地、动车运用所等上盖物业新(改)建保障性租赁住房;其他城市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。支持各地将闲置的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,调整作为保障性租赁住房使用。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。

三、支持政策

(一)土地政策方面。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%,提高部分主要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。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。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)。

(二)项目审批方面。重点发展保障性租赁住房城市政府要成立以政府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,组织发展改革、经信、自

然资源、生态环境、建设等相关部门,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。

取得保障性租赁住房项目认定书后,由发展改革、自然资源、生态环境、建设等相关部门,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。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。同时,建立健全建设、财政、税务、电力、金融等部门和单位的联动机制,通过保障性租赁住房项目认定书,落实项目税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。

(三)财税金融方面。对符合规定的保障性租赁住房建设任务,积极争取中央各项补助资金,省级财政结合现有经费渠道予以支持。各地要结合实际情况,统筹从土地出让收益(10%以上)或土地出让收入总额(2%以上)中提取的保障性住房建设资金、从土地出让收入中提取的“腾笼换鸟”专项经费等有关各级各类资金,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优惠政策,按照《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号)等有关规定执行。

四、监督管理

(一)严格项目准入管理。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,不纳入的不得享受对保障性租赁住房的专门支持政策。

(二)强化项目建设管理。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。保障性租赁住房应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建设。提供简约、环保的基本装修,配置必要的生活设施,具备入住要求。加强保障性租赁住房小区安保、清洁和维修养护,打造安全、卫生、舒适的居住环境。集中式保障性租赁住房项目建设,应遵照《住房和城乡建设部办公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)规范项目租住管理。按照“全省统建、分级部署,省级侧重管理决策、城市侧重业务操作”的原则,建立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、出租和运营管理的全过程管理。各地要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

户型面积和低租金的具体标准。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、租金收取、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。提高保障性租赁住房使用效率,减少空置率。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,也不得改变租住用途。各地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,建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

(四)加强项目权属管理。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,不得上市销售或变相销售,严禁以保障性租赁住房名义违规经营或骗取优惠政策。涉及整体转让的符合条件项目,须经城市政府审核批准,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。

五、组织实施

(一)强化部门协作。省城乡住房工作协调委员会负责统筹指导、协调推进全省保障性租赁住房工作。省建设厅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

头做好城市发展保障性租赁住房的监测评价工作。省发展改革委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。省经信厅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。省财政厅负责牵头指导各地争取中央财政资金,加强省级资金支持,引导各地统筹资金支持政策。省自然资源厅负责牵头指导各地做好规划审批、用地供应等工作。省税务局负责牵头指导各地落实税费减免政策等工作。人行杭州中心支行、浙江银保监局、浙江证监局负责牵头指导各地做好金融支持等工作。省电力公司等相关单位按照各自职责分别牵头指导各地做好相关工作。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。

(二)压实主体责任。城市政府对本地区发展保障性租赁住房工作负主体责任。要摸清本地区保障性租赁住房租住需求和存量土地、房屋资源情况,确定“十四五”期间发展目标和政策措施,制定年度建设计划,并向社会公布;抓紧细化发展保障性租赁住房的操作办法,提出落实土地、财税、金融、项目审批等支持政策的具体实施路径,完善项目建设、准入、退出、运营管理相关规定;领导小组要统筹推进发展保障性租赁住房工作,明确各项具体工作的牵头部门、责任部门以及相应职责分工,确保高效、协同推进。

(三)做好监测评价。省建设厅要会同省发展改革委、省经信厅、省财政厅、省自然资源厅等相关部门,加强对城市发展保障性租赁住房工作的监测评价,重点监测评价城市发展保障性租赁住

房对于促进解决新市民、青年人等群体住房困难情况成效,并根据监测评价结果动态调整“十四五”发展保障性租赁住房目标指标。

附件:重点发展保障性租赁住房城市名单

浙江省人民政府办公厅

2021年10月29日

(此件公开发布)

附件

重点发展保障性租赁住房城市名单

一、人口净流入的大城市

杭州市区、宁波市区、余姚市、慈溪市、温州市区、瑞安市、湖州市区、嘉兴市区、绍兴市区、金华市区、义乌市、台州市区。

二、其他重点发展城市

宁海县、象山县、乐清市、永嘉县、平阳县、苍南县、龙港市、德清县、长兴县、安吉县、嘉善县、平湖市、海盐县、海宁市、桐乡市、诸暨市、兰溪市、东阳市、永康市、衢州市区、舟山市区、临海市、温岭市、玉环市、丽水市区。

抄送：省委各部门，省人大常委会、省政协办公厅，省军区，省监委，省法院，省检察院。

浙江省人民政府办公厅

2021年11月2日印发

