

平顶山市加快发展保障性租赁住房的实施意见

（征求意见稿）

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）等文件精神，加大保障性租赁住房供给，解决好新市民、青年人等群体住房困难，结合我市实际，现就加快发展保障性租赁住房工作，制定如下实施意见。

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，始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，以深化住房供给侧结构性改革为主线，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、租购并举的住房制度，解决好新市民、青年人等群体住房突出问题，持续提升住房保障水平，为不断开创平顶山市高质量转型发展新局面提供有力支撑。

二、基本要求

（一）保障对象

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。其中，面向社会供应的保障性租赁住房，主要面向本市无房新市民、青年人供应，原则上不设户籍和收入限制；产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁

住房，应优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。

（二）户型面积

保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，其中住宅型保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的户型为主；宿舍型保障性租赁住房以建筑面积不超过50平方米户型为主。已经开工建设或通过现有建成住房转化的，可以适当放宽建筑面积标准。

（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，对于具有特殊困难的保障对象可以给予租金减免。

（四）工作原则

1. 融入城市发展战略。把加快发展保障性租赁住房与全市实施创新驱动发展战略结合起来，通过扩大保障性租赁住房供给，解决好来我市创业创新的新市民、青年人等群体住房困难问题。

2. 政府引导市场运作。保障性租赁住房坚持“谁投资、谁所有”，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，鼓励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，按照市场规律发挥资本力量，引导多主体投资、多渠道供给。对国有企业、行政事业单位闲置住房，以及政府空置的直管公房和各县区富余安置房等闲置住房，可以改造或调

整为保障性租赁住房。

3. 把握标准精准保障。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，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。

4. 供需匹配职住平衡。坚持需求导向，科学确定保障性租赁住房建设目标和项目规划，充分利用存量土地和存量房屋，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式增加供给，引导产城人融合、人地房联动，解决结构性和区域性错配问题，避免产生“租不到”与“租不出”的矛盾问题。

5. 优先保障青年大学生。加快发展保障性租赁住房，提升平顶山对青年大学生的吸纳力、吸引力和承载力。新筹建保障性租赁住房优先供应来我市就业创业的青年大学生，供应青年大学生保障性租赁住房量占新筹建保障性租赁住房供应总量的比例不低于 40%。

三、支持政策

（一）土地支持政策

1. 支持企事业单位在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，利用依法取得国有土地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；支持合理利

用闲置的公共设施用地建设保障性租赁住房；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。

2. 支持产业园区利用自有用地建设保障性租赁住房。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。

3. 对配套设施不完善的老旧职工公寓以及闲置、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，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿前提下，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。

4. 按照规划引领、职住平衡原则，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。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，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。鼓励在人口密集区、城市建设重点片区、产业园区及周边等区域，建设保障性租赁住房。新建普通商品住房项目，

可配建一定比例的保障性租赁住房，具体配建比例和管理方式另行确定。

（二）财政支持政策

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. 从土地出让收入中计提一定比例的保障性租赁住房建设资金，支持保障性租赁住房建设。地方财政原有保障性安居工程专项资金也可用于保障性租赁住房建设、房源筹集、贷款贴息和运营补助。

3. 各县（市、区）可结合本级财力，加大经费保障力度，制定更为优惠的资金支持措施。

（三）税费等支持政策

1. 对取得保障性租赁住房项目认定书的项目，税收优惠政策按照《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》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）等文件执行。

2. 保障性租赁住房建设项目免收城市基础设施配套费。

3. 保障性租赁住房用水、用电、用气、用暖价格按照居民标准执行。

（四）金融支持政策

1. 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。

2. 支持银行业金融机构发行金融债券，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。

3. 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。

（五）公共服务支持政策

保障性租赁住房承租人可凭住房租赁合同备案证明，申领居住证，享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。

（六）简化项目审批流程

精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。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，可由平顶山市保障性租赁住房工作领导小组办公室组织有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，由发改、自然资源和规划、环保、住建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。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，实行相关各方联合验收。

四、保障措施

（一）加强组织领导。平顶山市保障性租赁住房工作领导小组负责统筹指导、协调推进全市保障性租赁住房工作。

（二）落实主体责任。融城集团负责市本级保障性租赁住房建设和房源筹措工作，各县（市、区）政府（管委会）负责本辖区保障性租赁住房的建设和管理工作。加强对保障性租赁住房供应主体的市场监管，全面建立保障性租赁住房市场主体信用记录，落实信用评价和联合奖惩机制，加大对未经批准擅自改变用途等违法违规行为查处力度。政府持有的保障性租赁住房原则上只租不售，出售时应坚持整体出售，保障性租赁住房的性质和用途不得改变。

（三）引导多方参与。由政府给予土地、财税、金融等政策支持，鼓励国有企业通过多种方式参与保障性租赁住房建设和运营，充分发挥国有公司示范引领作用，在先行先试、形成试点经验成果的基础上，积极引导多方主体参与，坚持“谁投资、谁所有”，多渠道增加保障性租赁住房供给。

（四）强化监督管理。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，完善各部门信息数据共享机制，加强保障性租赁住房监督检查和租赁合同备案管理，实现房源申请配租全程网上办。

（五）严格目标考核。将发展保障性租赁住房工作纳入

市政府对各区人民政府的年度目标管理绩效考核。建立健全国有企业通过多种方式参与保障性租赁住房建设和运营的考核机制。市房产事务服务中心会同有关部门组织做好保障性租赁住房工作监测评价，确保各项目标任务圆满完成。

（六）强化宣传引导。各区、各相关部门要广泛开展宣传，充分调动各方推进发展保障性租赁住房的积极性和创造性，形成社会广泛支持、各类主体积极参与的良好氛围。

本意见自印发之日起施行，有效期 5 年。

2022 年 9 月 27 日