

房县人民政府办公室

房政办函〔2022〕32号

县人民政府办公室 关于加快发展保障性租赁住房的通知

各乡镇人民政府，工业园区管委会，县政府各部门：

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）、省住建厅《关于加快发展保障性租赁住房的通知》（鄂建文〔2021〕45号）和市政府办《关于加快发展保障性租赁住房的通知》（十政办函〔2022〕8号）精神，加快完善以公租房、人才公寓、保障性租赁住房为主体的住房保障体系，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，着力解决我县新市民和青年人的住房困难问题，促进实现全体市民住有所居的目标，现将加快发展保障性租赁住房有关事项通知如下。

一、责任主体与实施范围

县政府对全县发展保障性租赁住房工作负总责，各乡镇对辖区内发展保障性租赁住房负主体责任，县保障性租赁住房工作领导小组办公室负责本县新市民、青年人对保障性租赁住房

需求情况的调查摸底，制定本县“十四五”发展规划和年度计划，组织实施项目建设，做好租赁审查和运营管理的监督指导工作。

二、建设标准与保障对象

保障性租赁住房坚持“保基本”的原则，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，保障对象主要为符合条件的新市民和青年人等住房困难群体，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。

租金标准由县发改局按照“可负担、可持续”原则确定，租金水平不高于同地段同品质市场租赁住房租金的70%，每两年核定一次。

三、实施步骤

（一）开展调查摸底工作。县保障性租赁住房工作领导小组负责组织协调各乡镇、各部门和工业园区管委会切实做好保障性租赁住房的调查摸底工作。重点对辖区内人口净流入情况，包括新市民（外来务工人员及家属、新落户人员等）和青年人、工业园区和企事业单位的用工情况、新市民和青年人现实住房状况与居住需求情况、辖区住房租赁市场发展状况、企事业单位和工业园区可供改造的闲置房屋、建设用地需求情况等进行深入细致地调查摸底，掌握需求与新建、改造项目等供需情况，切实做好保障性租赁住房建设的基础工作。

(二) 科学拟定发展计划。县保障性租赁住房工作领导小组办公室（县住建局）负责根据调查摸底数据，综合考虑人才公寓、公租房等保障情况后，编制保障性租赁住房“十四五”发展规划和年度建设计划。年度建设计划要按照职住平衡原则，有项目支撑，并充分考虑用地、规划许可、资金来源渠道等因素，报县政府批准后实施。年度建设计划和建设（改造）项目要按规定向社会公布。

(三) 采取多种方式筹集房源。充分发挥市场机制作用，以市场方式筹集房源为主，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”原则筹集房源。保障性租赁住房房源筹集的主要方式为新建、改建和盘活存量房等方式筹集。

新建：主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有存量土地、工业园区配套用地和适当利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房。

改建：按照符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的原则，报经县政府批准同意后，主要对闲置和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进行改造。鼓励租赁企业在满足安全要求前提下将市场存量住房进行改造后按保障性租赁住房的要求对外出租，并报县政府备案。

盘活存量房：政府存量公房、闲置棚改安置房、闲置公租

房等改变用途，作为保障性租赁住房。

（四）简化审批流程。由县保障性租赁住房工作领导小组办公室（县住建局）牵头，组织县发改局、县自然资源和规划局、县行政审批局等部门联合审查建设单位提交的保障性租赁住房建设方案，审查意见报县政府批准后，由县保障性租赁住房工作领导小组办公室出具《房县保障性租赁住房项目认定书》，由相关部门按要求办理立项、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。将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，提高审批效率。各相关职能部门要加强建设或改建过程的安全与质量监管，建立相关各方参加的联合验收机制。

对利用闲置和低效使用的商业办公、厂房、旅馆、仓储、科研教育等非居住存量房改造为保障性租赁住房，由县住建局、县自然资源和规划局牵头成立规划、建筑、结构、消防等方面专家组成的专家委员会，对其是否符合规划、使用安全等进行技术性审查，通过审查的项目由县保障性租赁住房工作领导小组办公室出具《房县保障性租赁住房项目认定书》，允许将其改造为保障性租赁住房。

（五）严格审核申请条件。新市民和青年人可以个人或家庭名义向产权单位提出租赁申请。申请人应提供户籍、个人或

家庭成员身份证、在房县城区无自有住房证明、劳动合同等材料，经产权单位审核同意后签订租赁合同办理入住手续。每个申请人或家庭只能申请一套保障性租赁住房，申请人名单和租赁合同报县住建局备案。

（六）加强动态管理。申请人离开房县、在房县城区已取得自有产权住房、违反租赁合同中有关腾退租赁住房约定条款或经县住建局审核备案资料不符合保障条件的，应腾退承租的保障性租赁住房，终止合同履行。

（七）做好运营管理服务工作。各产权单位负责保障性租赁住房后期运营管理工作，鼓励专业化、规模化市场主体参与保障性租赁住房运营管理，提高运营效率和服务水平。运营管理工作接受县政府的监督指导。

四、配套政策支撑

（一）用好土地支持政策。县保障性租赁住房工作领导小组办公室可探索利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地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、入股等方式建设保障性租赁住房。企事业单位依法取得使用权的土地，经县政府同意后，在符合规划、权属不变、满足安全要求的前提下，允许建设保障性租赁住房。工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，严禁建设成套住宅。鼓励将工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。县自然资源和规划局要按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例并优先安排，主要安排在工业园区及周边和城市重点建设片区，可采取出让、租赁或划拨方式供应。

（二）落实税费优惠政策。县住建局要加强信息共享，及时将我县保障性租赁住房新建和改建项目、投入运营的保障性住房项目、保障性租赁住房运营单位等信息与县税务局共享。税务局要综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度，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，取得《房县保障性租赁住房项目认定书》后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

（三）争取金融机构政策支持。加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，鼓励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，按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，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。

（四）积极申请中央预算投资和补助资金支持。县直相关

部门要密切配合，积极争取中央补助资金，争取到位资金经县政府批准后，可拨付给符合保障性住房建设规定、取得《房县保障性租赁住房项目认定书》的建设主体。

（五）执行民用水电气价格。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，取得《房县保障性租赁住房项目认定书》后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

五、加强组织领导

（一）细化工作职责。保障性租赁住房工作在县政府统一领导下开展工作，同步成立县保障性租赁住房工作领导小组（详见附件），领导小组办公室（县住建局）负责统筹协调保障性租赁住房各项工作，分解落实县政府下达的年度任务计划，研究起草我县保障性租赁住房各项政策规定，组织开展项目审查并核发《房县保障性租赁住房项目认定书》，协调解决保障性租赁住房建设过程中的相关问题，对保障性租赁住房工作进行监督指导。县发改局负责保障性租赁住房建设项目的立项审批、租金标准核定、争取中央预算投资和补助资金、保障性租赁住房执行民用水电气价格的监督落实等工作。县自然资源和规划局负责保障性租赁住房用地供应、建设项目的规划审批、组织对改造项目进行技术审查等工作。县财政局负责保障性租赁住房中央补助资金的申请和分配、使用管理等工作。县教育局、人社局、公安局、科经局、卫健局、税务局、国资局、金融办

等县直部门按照工作职责做好保障性租赁住房的相关工作。

（二）强化考核评价。县委、县政府将发展保障性租赁住房工作纳入对乡镇、各部门和工业园区管委会党政班子年度考核范围，推动各项政策落实到位。县保障性租赁住房工作领导小组办公室要按照省、市相关工作要求，建立县级检测评价指标体系，定期对各单位发展保障性租赁住房情况实施检测评价，重点评价发展保障性租赁住房对促进解决新市民和青年人等住房困难群体所取得的成效，并将评价结果报县政府和市住建局。

（三）加强监督管理。县保障性租赁住房工作领导小组办公室要加强年度目标任务完成情况的监督检查，并会同县行政审批局和县委组织部等部门建设保障性租赁住房、人才公寓、廉租房管理服务综合信息平台，加强对保障性租赁住房建设、租赁和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管，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。

附件：房县保障性租赁住房工作领导小组成员名单



附件

房县保障性租赁住房工作领导小组成员名单

组 长：谢晓鸣 县委副书记、县长

副组长：高 勇 县委常委、常务副县长

刘 俊 县政府副县长

成员单位：县政府办、县纪委监委机关、县委组织部、县委宣传部、县发改局、县金融办、县住建局、县财政局、县自然资源和规划局、县交通局、县城管执法局、县民政局、县税务局、县教育局、县卫健局、县市场监管局、县行政审批局、县科经局、县城投公司、县房地产保障中心、人行房县支行、县银保监组主要负责人。

领导小组办公室设县住建局，冀自立同志兼任办公室主任，戢运烈同志任兼任办公室副主任。领导小组人员如有变动，由接替工作的同志替补，不另行发文。

抄送：县委各部门，县人武部，各人民团体。

人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委监委，县法院，
县检察院。

房县人民政府办公室

2022年9月29日印发