

WHCR-2022-0020007

## 威海市人民政府办公室 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各区市人民政府，国家级开发区管委，综保区管委，南海新区管委，市政府各部门、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）和《山东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（鲁政办发〔2021〕17号）精神，加快发展保障性租赁住房，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题，完善住房保障体系，结合我市实际，经市政府同意，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，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动服务和融入新发展格局，牢固树立以人民为中心的发展思想，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，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，为不断开创“精致城市·幸福威海”建设新局面提供有力支撑。

## 二、发展目标

以新就业大学生和进城务工人员为重点，统筹实物和租赁补贴保障方式，结合资源禀赋和需求，合理利用相关土地支持政策，盘活存量资源，稳步发展保障性租赁住房。“十四五”期间，全市新增（含新建、改建、改造、盘活、转化，下同）保障性租赁住房数量达到 6000 套（间）以上，新增保障性租赁住房占新增住房供应总量比例不低于 10%。

## 三、对象标准

（一）保障对象。保障性租赁住房主要面向城区内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。申请人及配偶须在工作所在行政区域内无住房且与用人单位签订劳动合同 1 年以上。支持符合条件的青年人才申请保障性租赁住房，支持用人单位集中申请。

（二）建设标准。保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型 2 类。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不超过 70 平方米的小户型为主，70 平方米以下的小户型建筑面积占比原则上不低于 80%。已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。

（三）租金标准。保障性租赁住房租金接受政府指导，按照可负担、可持续原则，指导价不高于同地段、同类型、同品质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；保障性租赁住房租金实行动态调整，原则上调整周期不超过2年。企事业单位为满足本单位职住平衡建设筹集的保障性租赁住房，其租金标准可自行确定，在满足本区域和本单位职工住房需求的基础上，多余房源可面向其他符合保障性租赁住房承租条件的群体供应。

## 四、支持政策

### （一）落实土地支持政策

1. 关于集体经营性建设用地政策。在尊重农民集体意愿的基础上，经各区政府、开发区管委同意，可探索利用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、入股等方式建设运营保障性租赁住房。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

2. 关于企事业单位自有存量土地政策。经各区政府、开发区管委同意，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，企事业单位可利用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；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。

3. 关于产业园区配套用地政策。经各区政府、开发区管委同意，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到 30%，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，工业项目配套用地面积比例及违约责任应在土地使用权出让合同中明确约定。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。

4. 关于改建非居住存量房屋的土地政策。经各区市政府、开发区管委同意，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，支持将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，面向全社会符合条件的保障对象供应。

5. 关于新供应国有建设用地政策。各区市政府、开发区管委根据租赁住房用地需求，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例。要根据本区域发展规划和住房建设年度计划，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，其中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。

**（二）加强财政保障。**积极争取中央、省财政补助资金，按照相关规定用于新建、改建保障性租赁住房项目及其配套基础设施建设。各区市政府、开发区管委要结合实际情况，加大经费保

障力度，制定更为优惠的资金支持措施。

（三）降低税费负担。保障性租赁住房取得项目认定书后，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》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）有关规定执行。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

（四）执行民用水电气暖价格标准。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，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气、用暖价格按照居民价格标准执行。加强价格监督检查，对专营单位不按规定落实优惠政策的违法违规行为，严格依法查处。

#### （五）进一步加强金融支持

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；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。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发行金融债券，募集资金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。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，

可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。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。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。

## 五、优化审批流程

（一）建立项目认定机制。各区市政府、开发区管委要成立以政府或管委领导同志任组长的保障性租赁住房工作领导小组，组织相关部门对保障性租赁住房申报项目进行联合审查、联合验收。经联合审查同意的，出具保障性租赁住房项目认定书，并上报备案；经联合验收通过的，方可交付使用。各地可将符合条件的闲置公租房以及人才住房调整作为保障性租赁住房使用，其房屋产权登记用途、性质保持不变。要建立健全住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划、税务、金融等部门联动机制，及时共享保障性租赁住房项目认定、验收、开业等信息，落实项目税费、民用水电气暖价格、金融等优惠政策。

（二）简化审批流程。项目建设主体凭保障性租赁住房项目认定书，通过工程建设项目审批管理系统办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等审批手续。相关部门要优化审批流程，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率，并及时落实扶持政策，减免相关税费。已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。不涉及土地权属变化的项目，可利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。

对于新建保障性租赁住房项目，鼓励采取告知承诺制办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续，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。

## 六、加强监督管理

（一）加强年度计划管理。保障性租赁住房年度计划包括保障性租赁住房拟新筹集数量和租赁补贴拟发放数量。每年9月底前，各区市、开发区住房城乡建设部门会同发展改革、财政、自然资源和规划等部门，根据需求科学确定下年度保障性租赁住房计划，经本级区市政府、开发区管委同意后，上报市住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划部门。市住房城乡建设部门会同市发展改革、财政、自然资源和规划等部门汇总形成全市年度计划，经市政府同意后，上报省有关部门，待计划下达后向社会公布。列入保障性租赁住房项目库的项目优先列入年度计划。

（二）强化质量安全管理。保障性租赁住房项目应遵照《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）有关规定执行。相关责任部门应加强保障性租赁住房项目工程质量、消防安全以及安全生产监管，加大监督检查力度，实行全过程监管。非居住存量房屋改建、改造前，应对房屋安全性能进行鉴定，改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。运营管理部门要加强维护，落实消防安全责任制，完善应急预案及处置机制，定期开展消防安全检查。

**（三）加强运营管理。**充分利用住房保障管理服务平台，为保障性租赁住房项目建设运营单位和保障对象提供便捷高效服务。已享受公共租赁住房保障的家庭，不得申请保障性租赁住房；每个家庭只能租赁 1 套保障性租赁住房；保障对象不得转租转借保障性租赁住房。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售。严格查处违规出租保障性租赁住房、借保障性租赁住房名义违规经营或骗取优惠政策等行为。

**（四）加强权属管理。**保障性租赁住房按照新批准的土地或房屋用途办理相关不动产登记，土地用途或房屋用途登记为批准用途，登记簿附记栏可登记为保障性租赁住房。保障性租赁住房项目须整体登记，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，须经属地区市政府、开发区管委审核批准，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。

## **七、保障措施**

**（一）加强组织领导。**成立市保障性租赁住房工作领导小组，为长期设置的市政府议事协调机构，统筹推进全市保障性租赁住房工作。领导小组办公室设在市住房城乡建设局，负责统筹指导、协调和检查考核全市保障性租赁住房工作。市发展改革委、市财



政局、市自然资源和规划局、市行政审批服务局、市市场监管局、市地方金融监管局、市税务局、人民银行威海市中心支行、威海银保监分局、市消防救援支队等部门、单位按照各自职责协同推进，形成工作合力，确保各项工作顺利开展。

**（二）落实主体责任。**各区市政府、开发区管委是发展保障性租赁住房的责任主体，要按照产城融合和职住平衡的原则，摸清本区域保障性租赁住房需求和存量土地等情况，加快解决本区域新市民、青年人、城市基本公共服务人员等群体的住房困难问题。要充分发挥市场力量，挖掘存量土地和非住宅房屋等要素资源，多渠道筹集房源，严格落实市政府确定的目标任务，制定实施办法，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。

**（三）强化宣传引导。**各区市政府、开发区管委和各相关部门要充分利用电视广播、电子屏幕、小区宣传栏等媒介，开展多层次、广覆盖的政策宣传，让广大企业、新市民、青年人、城市基本公共服务人员知晓政策规定、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舆论环境。

**（四）加强监督检查。**市保障性租赁住房工作领导小组办公室要会同有关部门对各区市、开发区发展保障性租赁住房情况进行监督检查，实施监测评价，确保各项目标任务圆满完成。

本实施意见自 2022 年 9 月 9 日起施行，有效期至 2027 年 9

月 8 日。

附件：威海市保障性租赁住房工作领导小组组成人员名单

威海市人民政府办公室

2022 年 9 月 8 日

（此件公开发布）

附件

## 威海市保障性租赁住房工作领导小组 组成人员名单

组 长：邓 勇 副市长  
副组长：张志伟 市政府办公室副主任  
李瑞玲 市住房城乡建设局局长  
成 员：张 愈 市发展改革委二级调研员  
周 波 市财政局副局长  
陈明霞 市人力资源社会保障局副局长  
孙 友 市自然资源和规划局副局长  
李 彬 市生态环境局二级调研员  
孙坤同 市住房城乡建设局副局长  
王铁军 市行政审批服务局副局长  
邹 辉 市市场监管局三级调研员  
徐 静 市地方金融监管局副局长  
孙 君 市税务局副局长  
曲吉光 人民银行威海市中心支行副行长  
王洪贤 威海银保监分局副局长  
周 浩 市消防救援支队综合指导科科长

孙坤同兼任办公室主任，办公室成员及联络员由各有关单位

业务科室负责同志担任。