

淮南市人民政府办公室关于印发淮南市 加快发展保障性租赁住房实施方案的通知

淮府办秘〔2022〕50号

各县、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《淮南市加快发展保障性租赁住房实施方案》已经淮南市第17届人民政府第19次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

2022年10月8日

淮南市加快发展保障性租赁住房实施方案

为深入贯彻《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，扎实推进我市保障性租赁住房建设，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，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、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。政府通过土地、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，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。到2025年，全市共筹集保障性租赁住房5万套（间）。

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在保障性租赁住房所在县区、园区无自有住房的新市民、青年人等群体供应，原则上不设收入门槛。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。建筑标准以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，小户型的比例原则上不低于 80%。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。合理配套必要的商业服务设施，参照执行《城市居住区规划设计标准》有关规定，严禁借机进行商业开发。（各县区人民政府、园区管委会）

（二）积极引导各方参与

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。（各县区人民政府、园区管委会，市住房和城乡建设局等）

（三）实行低于市场租金的租金标准

保障性租赁住房租金标准接受政府指导，不得高于同地段同品质市场租金的 90%。保障性租赁住房项目享受的政府补助、低息贷款、土地出让价款分期收取等优惠，应在租金中有所体现，切实降低租金水平，让利于民。建立市场租金定期评估发布制度，原则上一年评估发布一次。（各县区人民政府、园区管委会，市住房和城乡建设局、市发展改革委、市财政局）

（四）发展方式

通过利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋，适当利用新供应国有建设用地，以及发放租赁补贴和将政府闲置住房用作发展保障性租赁住

房等多种方式，切实增加供给。支持将经认定符合条件的闲置公租房、安置房，以及企业自建职工宿舍、公寓等纳入保障性租赁住房使用管理。（各县区人民政府、园区管委会）

三、支持政策

（一）土地支持政策

1. 科学规划布局。市县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、大型煤电企业及周边，公共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、县人民政府同意，可以享受以下支持政策：

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。

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。

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。

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，原则上比例不低于5%，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。

3. 支持非居住存量房屋改建。经市、县人民政府同意，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，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。（市自然资源和规划局，各县区人民政府、园区管委会）

（二）简化项目审批

各部门要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。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。（各县区人民政府、园区管委会，市住房和城乡建设局、市发展改革委、市自然资源和规划局等）

（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。（各县区人民政府、园区管委会，市财政局、市发展改革委、市住房和城乡建设局）

（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。新开工建设的保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。（市税务局，各县区人民政府、园区管委会）

（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，原则上 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。（市发展改革委、市住房和城乡建设局，各县区人民政府、园区管委会）

（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。（人行淮南中心支行、银保监局淮南监管分局）

四、组织实施

（一）落实主体责任

各县区人民政府、园区管委会应确定“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，经各县区人民政府、园区管委会同意，报送下年度保障性租赁住房建设计划。市住房和城乡建设局会同市发展改革委

委、市财政局、市自然资源和规划局等有关部门审核汇总，报经市人民政府同意后，申报纳入国家计划，同时向社会公布保障性租赁住房年度计划。（各县区人民政府、园区管委会，市住房和城乡建设局、市发展改革委、市自然资源和规划局）

（二）建立工作机制

市保障性租赁住房工作领导小组负责统筹指导、协调和检查考核全市保障性租赁住房工作。建立联合审查机制，制定项目认定程序，审查保障性租赁住房项目建设方案，推动项目尽快落地。建立联动机制，通过项目认定书，办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，落实住房租赁税收优惠政策和民用水电气价格。加强与金融机构的对接，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。各县区人民政府、园区管委会要成立县区、园区管委会保障性租赁住房领导小组，做好保障性租赁住房房源筹集、项目审批、建设运营、监督管理等工作。（各县区人民政府、园区管委会）

（三）强化质量安全管理

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，保障合理工期和造价。落实工程质量安全主体责任，加强工程质量安全监

管，并作为监督检查的重点，确保保障性租赁住房建设质量。（各县区人民政府、园区管委会，市住房和城乡建设局）

（四）严格监督管理

建立健全市级住房租赁管理服务平台，将保障性租赁住房项目纳入平台统一管理。加强出租管理，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供应的要求。加强运营管理，坚决防止上市销售或变相销售，经认定的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，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。符合条件项目涉及整体转让的，须报经市、县人民政府审核批准，转让后原保障性租赁住房性质不变，土地用途和土地取得方式不变。梳理现有支持租赁住房各类政策，符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理，未纳入的不得享受保障性租赁住房相应支持政策。（各县区人民政府、园区管委会）

（五）加强激励约束

市住房和城乡建设局要加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和监督指导，会同市有关部门对城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价，及时总结宣传经验做法，通报监测评价情况，并将监测评价结果纳入对县区人民政府、园区管委会的目标管理绩效考核，督促有效提供保障性租赁住房供给。（市住房和城乡建设局、市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局等）