

乐清市人民政府办公室文件

乐政办发〔2022〕19号

乐清市人民政府办公室 关于印发《关于加快发展保障性租赁住房的 实施细则》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市政府直属各单位：

《关于加快发展保障性租赁住房的实施细则》已经十七届市政府第一次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

乐清市人民政府办公室

2022年4月8日

（此件公开发布）

关于加快发展保障性租赁住房的实施细则

为加快发展保障性租赁住房，有效解决新市民、青年人等群体住房困难问题，根据《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）、《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》（浙政办发〔2021〕59号）和《温州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》（温政办〔2021〕75号）等有关文件要求，结合我市实际，制定本实施细则。

一、总体要求

（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，紧紧围绕住有所居、推进共同富裕的目标，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，以深化住房供给侧结构性改革为主线，通过新建、配建、改建、购买、长租等方式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，推进以人为核心的新型城镇化建设，实现新市民、青年人“租得到、租得起、租得近、租得稳、租得好”。

（二）基本原则。坚持多方参与原则，充分发挥市场机制作用，实行“谁投资、谁所有”，鼓励企事业单位、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，经济体量大、集聚能力强、产业工人多的乡镇（街道）要重点发展保障性租赁

住房，其他乡镇（街道）要根据经济社会发展需要，合理发展保障性租赁住房；坚持合理布局，按照就近、便利原则，在产业园区及其周边、城市建设重点片区等区域建设。

（三）目标任务。“十四五”期间，全市建设筹集保障性租赁住房 2.4 万套（间），新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数比例 15%以上，以满足新市民、青年人等群体的住房需求。具体目标分解为 2021 年筹集 3000 套（间），2022 年筹集 6600 套（间），2023 年新建、筹集 4600 套（间），2024 年新建、筹集 5000 套（间），2025 年筹集 4800 套（间）。

二、对象标准

（一）保障对象。保障性租赁住房主要面向我市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。申请对象应符合下列条件：

1. 本人及配偶在我市无住房；
2. 与用人单位签订劳动合同一年以上；
3. 以用人单位名义依法缴纳社会养老保险或个人所得税连续 3 个月以上。

（二）建设标准。新开工建设的保障性租赁住房，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，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 35-70 平方米的户型为主，可根据保障对象实际租赁需求适当建设部分 70-90 平方米的户型，70 平方米以下的小户型建

筑面积占比原则上不低于 80%。已经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，户型建筑面积大的可按间出租，适合改造成小户型的应予以改造。

（三）租金标准。保障性租赁住房租金应不高于市场租赁住房租金的 80%，一般为 50%-70%，具体标准可根据保障性租赁住房项目、所在区域的实际情况确定。租赁期限应不超过 5 年，因特殊原因确实需要继续租住的，续租期限不超过 3 年，续租租金标准不低于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。

三、发展方式

主要以产业园区配套用地、存量闲置房屋和非居住存量房屋、集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、新供应国有建设用地发展保障性租赁住房。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、城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动。

（一）我市产业园区配套建设用地建设保障性租赁住房。2021 年至 2025 年，计划配建职工宿舍型保障性租赁住房 2.18 万套（间）。

（二）集体经营性建设用地建设租赁住房。2021 年至 2025 年，计划建设村集体新居民居住中心作为保障性租赁住房 1200 套（间）。

(三) 存量闲置房屋和非居住存量房屋转变为保障性租赁住房。采取政府改造形式和政府购买形式，共计划筹集保障性租赁住房 1000 套，并由相关银行为保障性租赁住房项目提供融资支持和租赁运营。

(四) 企事业单位自有闲置土地、新供应国有建设用地发展保障性租赁住房。按照我市实际，为了留住人才、吸引青年人、新市民留在乐清、扎根乐清，“十四五”期间计划新建 500 套（间）保障性租赁住房，建筑面积约 2.5 万平方米。

四、支持政策

严格贯彻落实国务院和省政府提出的土地、财税、金融、项目审批、居民用电用水用气等支持政策。

(一) 土地政策方面。合理利用新供应国有建设用地发展保障性租赁住房。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）。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。

产业园区内的存量工业项目和产业园区外亩均效益 A+ 类、A 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。

（二）项目审批方面。建立部门联审机制，市发改局、市经信局、市自然资源和规划局、市住建局、市生态环境局等相关单位，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。

项目投资主体取得保障性租赁住房认定书后，由市发改局、市自然资源和规划局、市住建局、市生态环境局等相关单位，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，由市发改局、市财政局、市税务局、市金融工作服务中心等相关单位落实税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。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。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。

（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、省各项补助资金，市财政在现有经费渠道予以支持。结合实际情况，统筹从土地出让金净收益的10%或土地出让金收入总额的2%中提取的保障性住房建设资金、从土地出让收入总额中提取的“腾笼换鸟”专项经费等各级各类有关资金，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》（2021年第24号）和《浙江省住房和城乡建设厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局关于明确专业化规模化住房租赁企业标准及做好有关数据共享工作的通知》（浙建函〔2021〕25号）等有关规定执行。

五、规范管理

（一）严格准入管理。保障性租赁住房纳入省保障性租赁住房管理平台统一管理。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，不纳入的不得享受。全面梳理我市现有各类政策支持租赁住房，将符合规定的纳入保

障性租赁住房规范管理。

（二）强化建设管理。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。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。保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，满足拎包入住的要求。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）规范租住管理。按照全省统一部署，建立和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、出租和运营的全过程管理。针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、小户型的具体面积标准及低租金的具体标准。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、租金收缴、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，提高使用效率，降低空置率。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，也不得转变租住用途。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。

（四）加强权属管理。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。涉及整体转让的，需经属地乡镇人民政府（街道办事处、功能区管委会）审核批准，且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需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。

六、保障措施

（一）加强组织领导。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。各成员单位按照职责协同推进，形成工作合力，确保各项工作顺利实施。要统筹推进房源筹集、项目审批、质量监管、人房动态管理等工作，优先安排保障性租赁住房建设用地，足额保障所需经费。

（二）加强宣传引导。充分利用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网、官网官微等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传保障性租赁住房政策，让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。畅通线上线下沟通交流渠道，主动收集整理市场主体和群众的意见建议，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，营造良好的社会舆论氛围。

(三)加强监督检查。强化对参与保障性租赁住房建设运营单位的事前、事中、事后联合监管，规范市场秩序，严格租金管理，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策，严禁上市销售或变相销售保障性租赁住房。加强对补助资金的使用监管，实行全过程动态管理，严格落实审计督查，确保专款专用和资金安全。加强对商改租、工改租等行为的监管，依法依规按程序办理，对违法改建、擅自改变用途等违规行为，严肃追责。

本实施细则自 2022 年 5 月 19 日起施行，有效期为 5 年。

抄送：市委各部门，市人大、政协办公室，市人武部，市法院，市检察院，各人民团体，各民主党派。

乐清市人民政府办公室

2022 年 4 月 19 日印发
