淮政办秘〔2022〕16号

淮北市人民政府办公室关于印发加快发展

保障性租赁住房实施方案的通知

濉溪县、各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《淮北市加快发展保障性租赁住房实施方案》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

  2022年4月22日

# 淮北市加快发展保障性租赁住房实施方案

为加快发展保障性租赁住房，进一步完善我市住房保障体系，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，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）、

《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）等精神，结合我市实际，制定本实施方案。

一、目标任务

紧紧围绕深度融入长三角一体化发展，服务淮北承接产业转移集聚区建设，聚焦产城人融合发展，多渠道增加保障性租赁住房供给，解决新市民、青年人等群体住房困难问题，实现职住平衡。“十四五”期间，计划筹集保障性租赁住房1万套（间）。

二、基本要求

（一）保障方式。保障性租赁住房包括实物供应和发放租赁补贴两种保障方式。实物供应主要包括，利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地建设符合保障性租赁住房政策的住房，适当利用新供应国有建设用地建设符合保障性租赁住房政策的住房，面向新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员供应的公共租赁住房以及存量闲置房屋（包含政府闲置用房），用作保障性租赁住房，切实增加供给。保障性租赁住房租赁补贴主要包括引进人才租房补贴。〔各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会、市人力资源社会保障局〕

（二）保障对象。保障性租赁住房主要面向在保障性租赁住房所在区无自有住房的新市民、青年人等群体供应。〔各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

（三）户型面积。保障性租赁住房以建筑面积不超过70㎡的小户型为主，小户型比例不低于80%，原则上不超过90㎡。合理配套商业服务设施。已经开工或建成的保障性租赁住房，可适当放宽面积标准。〔各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

（四）租金标准。政府性投资项目定向供应给本区域和本单位职工的保障性租赁住房，由投资主体或管理运营主体委托房地产估价机构，结合项目成本、区域供需、享受优惠政策等因素，评估确定保障性租赁住房租金标准，报各区住房保障主管部门审查。在满足本区域和本单位职工住房需求基础上，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。非政府性投资项目保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准不得高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%（建立市场租金定期发布制度）。在满足需求的情况下，可面向社会出租。〔市住房城乡建设局、市发展改革委（粮食和储备局、能源局）、市财政局（国资委）、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

三、支持政策

（一）土地政策。 

1.在尊重集体意愿基础上，支持利用城区、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。〔市自然资源和规划局、市农业农村局、市财政局（国资委）、市地方金融监管局（市政府金融办）、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会等〕

2.企事业单位依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变、满足安全要求的前提下，经市政府批准，可用于建设保障性租赁住房，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。〔市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

3.在符合规划和确保安全前提下，经市政府批准，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。〔市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

4.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，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、市住房城乡建设局、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

5.在编制年度住宅用地供应计划时，单列保障性租赁住房用地计划，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。〔市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

（二）财政政策。

1.积极争取中央和省级财政城镇保障性安居工程补助资金，支持符合规定的保障性租赁住房项目。〔市财政局（国资委）〕

2.各载体单位结合实际，加大对保障性租赁住房的资金支持。〔各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

（三）税费等政策。

1.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，住房租赁企业向个人出租上述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；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，减按4%的税率征收房产税。〔国家税务总局淮北市税务局〕

2.对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。〔市住房城乡建设局〕

3.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、用气价格按照居民标准执行。〔淮北供电公司、市供水公司、淮北华润燃气有限公司〕

（四）金融政策。

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。〔市地方金融监管局（市政府金融办）〕

2.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。〔市地方金融监管局（市政府金融办）〕

3.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。〔市地方金融监管局（市政府金融办）〕

4.持有运营中保障性租赁住房并具有持续稳定现金流的企业，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。〔市地方金融监管局（市政府金融办）〕

5.保障性租赁住房相关贷款，在实施房地产贷款管理时予以差别对待。支持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和房地产投资信托基金（REITs）试点。〔市地方金融监管局（市政府金融办）〕

（五）公共服务政策。

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、社会保障等基本公共服务。〔市教育局、市医疗保障局、市公积金中心、市人力资源社会保障局等〕

四、审批改革

（一）简化审批流程。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在40个工作日以内。探索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。探索将保障性租赁住房项目的工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。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。〔市自然资源和规划局、市住房城乡建设局等〕

（二）建立项目认定书制度。

1.对已开工或建成的利用国有建设用地、集体建设用地和企事业单位利用自有存量土地建设的租赁住房项目，由建设主体向项目所在区保障性租赁住房工作领导小组办公室提出申请，区保障性租赁住房工作领导小组办公室重点审查项目运营管理方案，对符合保障性租赁住房管理规定的，出具保障性租赁住房项目认定书，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室。〔市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

2.对已建成的利用非住宅改建租赁住房项目，由建设主体向项目所在区（开发区）保障性租赁住房工作领导小组办公室提出申请，区保障性租赁住房工作领导小组组织住房和城乡建设等部门，审查项目结构安全、消防安全和运营管理方案，形成联合审查意见，自然资源和规划部门依据联合审查意见对改建图纸进行备案，符合保障性租赁住房管理规定的，区保障性租赁住房工作领导小组出具保障性租赁住房项目认定书，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室。〔市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

3.对利用国有建设用地、集体建设用地集中新建和非居住存量房屋改建的租赁住房项目，由建设主体向项目所在区保障性租赁住房工作领导小组办公室提出申请，区保障性租赁住房工作领导小组组织发展改革、住房和城乡建设、自然资源和规划等相关部门，形成联合审查意见，对符合保障性租赁住房管理规定的，出具保障性租赁住房项目认定书，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室。〔市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

4.对房地产开发企业配建的租赁住房项目，在房地产开发企业与回购单位签订回购协议后，由区保障性租赁住房工作领导小组办公室组织审查认定，对符合保障性租赁住房管理规定的，出具保障性租赁住房项目认定书。〔市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

5.对企事业单位利用自有土地建设的租赁住房项目，由建设主体向项目所在区保障性租赁住房工作领导小组办公室提出申请，区保障性租赁住房工作领导小组组织发展改革、住房和城乡建设、自然资源和规划等相关部门，形成联合审查意见，报请市保障性租赁住房工作领导小组批准后，对符合保障性租赁住房管理规定的，区保障性租赁住房工作领导小组出具保障性租赁住房项目认定书。〔市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

6.建设主体取得保障性租赁住房项目认定书后，根据项目需要，分别申请办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受保障性租赁住房土地、财税和金融等各项支持政策。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。〔市发展改革委、市自然资源和规划局、市生态环境局、市住房城乡建设局、市财政局（国资委）、国家税务总局淮北市税务局、市地方金融监管局（市政府金融办）等〕

五、监督管理

（一）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。落实工程质量安全主体责任，执行《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，加强公共服务设施和基础设施配套，提供简约、环保的装饰装修，配置必要的生活设施，具备入住要求。〔各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会〕

（二）规范运营管理。完善市住房租赁交易服务平台，建立各部门信息数据共享机制，实现在线办理。加强对租赁房屋的管理与服务，建立租赁房屋属地派出所备案制度，保障性租赁住房运营主体要强化对租赁房屋租住人信息采集，经常性对租赁房屋进行安全检查，及时发现和排除安全隐患。进一步创新工作方式，推进居住证“放管服”工作，优先为流动人口提供便利服务。保障性租赁住房原则上单次租赁合同期限不超过5年，一次性收取租金最长不超过1年。建立健全涵盖建设主体、运营管理单位、用人单位、承租对象等多主体的诚信档案，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。〔市住房城乡建设局、市数据资源局（政务服务管理局）、市公安局、市城市管理局（行政执法局）、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会等〕

（三）加强权属管理。保障性租赁住房项目只做首次登记，不得进行分户登记、分割转让、分割抵押，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。符合条件项目涉及整体转让的，须报经市政府审核批准，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。利用企事业单位自有闲置土地建设和非居住存量房屋改建的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。〔市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会等〕

六、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，统筹推进全市保障性租赁住房工作。各载体单位要参照成立区保障性租赁住房工作领导小组，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。各相关部门要依职责完善相关政策措施，注重协同配合和工作衔接，确保各项工作任务有效落实。〔市住房城乡建设局、各区政府、淮北高新区管委会、安徽（淮北）新型煤化工基地管委会等〕

（二）落实主体责任。各载体单位是发展保障性租赁住房责任主体，要按照产城融合、职住平衡原则，摸清辖区保障性租赁住房需求和存量土地等资源。充分发挥市场力量，挖掘存量土地和非住宅房屋等要素，多渠道筹集房源，加快解决辖区新市民、青年人等群体的住房困难。〔各区政府、市高新区管委会、新型煤化工基地管委会〕

（三）严格目标考核。将发展保障性租赁住房工作纳入市政

府对各载体单位的年度目标管理绩效考核。市住房和城乡建设局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。〔市住房城乡建设局、市发展改革委（粮食和储备局、能源局）、市自然资源和规划局、市财政局（国资委）等〕

本方案自印发之日起施行，有效期5年。濉溪县参照执行。

附件：淮北市保障性租赁住房工作领导小组成员名单

附件

# 淮北市保障性租赁住房工作领导小组

# 成员名单

组 长：梁龙义 市政府副市长

副组长：霍士启 市政府副秘书长

孙露露 市住房城乡建设局局长

成 员：单增华 市发展改革委（粮食和储备局、能

源局）副主任（副局长）

徐 梅 市教育局副局长

刘 兵 市公安局副局长

袁 松 市财政局非税办（综合科）主任

（科长）

陈龙海 市人力资源社会保障局四级调研员

丁李波 市自然资源和规划局总工程师

奚先春 市生态环境局副局长

葛云露 市住房城乡建设局副局长

王忠运 市农业农村局副局长

程春芳 市市场监管局（知识产权局）

三级调研员

郑 峰 市医疗保障局副局长

李可玉 市地方金融监管局（市政府金融办）

副局长（副主任）

任 勇 市城市管理局（行政执法局）

副局长

华 伟 市数据资源局（政务服务管理局）

副局长

梅庆保 市公积金中心总会计师

高 军 市建投集团总会计师

岳晟宇 国家税务总局淮北市税务局

副局长

沈 晨 淮北供电公司副总经理

段传军 市供水公司副总经理

刘吉新 淮北华润燃气有限公司副总经理李文才 淮北高新区管委会副主任

申晓光 安徽（淮北）新型煤化工基地管委

会三级调研员

张 磊 濉溪县委常委、副县长

张长明 相山区政府副区长

吕鹏宇 杜集区政府副区长

李 响 烈山区委常委、常务副区长

领导小组办公室设在市住房城乡建设局，负责指导、协调和检查考核全市保障性租赁住房工作，葛云露同志兼任办公室主任。领导小组设联络员，由各成员单位相关科室负责同志担任。领导小组成员如有职务调整，由新任领导接任，不另行文。