

关于加快发展保障性租赁住房的实施方案

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),扎实推进我省保障性租赁住房建设,结合我省实际,制定本实施方案。

一、工作目标

全面贯彻党中央、国务院决策部署,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,新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市,新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到30%以上。

二、基本要求

(一)保障对象和建设标准。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题,原则上不设收入门槛。建设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。保障性租赁住房准入和退出条件、户型面积由各市人民政府按照保基本的原则合理确定。（各市人民政府）

（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。（各市人民政府，省住房城乡建设厅等）

（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城市人民政府指导，租金标准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。各地要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。（各市人民政府，省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅）

（四）确定发展城市。合肥、芜湖、蚌埠、淮南、阜阳、六安等6市，城区常住人口达到大城市标准，明确为我省发展保障性租赁住房的重点城市。其他城市（含县级城市）要从实际出发，按照“供需匹配、职住平衡”的要求，全面摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源状况，确有发展必要和需求的，在科学确定建设目标和发展方式后，报经省人民政府同意后实施。经省人民政府确定的城市，享受国家和省相应的支持政策。（省住

房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅等)

(五) 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。(各市人民政府)

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、产业园区及周边、轨道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。我省发展保障性租赁住房的重点城市和省人民政府确定的城市,经城市人民政府同意,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。

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。经城市人民政府同意，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。（省自然资源厅、各市人民政府）

（二）简化项目审批。各地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。市、县人民政府可组织有关部门，根据实际需要，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。（各市人民政府，省住房城乡建设厅、省发展

改革委、省自然资源厅等)

(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支持, 省级配套安排奖补资金。市、县人民政府结合本地实际, 加大对保障性租赁住房的资金支持, 全面落实加快发展保障性租赁住房建设的主体责任。(各市人民政府, 省财政厅、省发展改革委、省住房城乡建设厅)

(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。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。(省税务局, 各市人民政府)

(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。(省发展改革委、省住房城乡建设厅, 各市人民政府)

(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。（人行合肥中心支行、安徽银保监局、安徽证监局）

四、组织实施

（一）落实主体责任。发展保障性租赁住房的重点城市，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。经省人民政府确定的城市，应在确定后3个月内，向社会公布“十四五”期间保障性租赁住房建设目标和政策措施。加强年度计划管理，每年9月底前，经市人民政府同意，报送下年度保障性租赁住房建设计划。省住房城乡建设厅会同省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅等有关部门审核汇总，报经省人民政府同意后，申报纳入国家计划，同时各市向社会公布保障性租赁住房年度计划。城市人民政府应根据本实施方案，结合当地实际，制定实施细则。（各市人民政府，省住房城乡建设厅、省发

展改革委、省自然资源厅)

(二) 建立工作机制。发展租赁住房的城市要成立保障性租赁住房工作领导小组，统筹推进发展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。(各市人民政府)

(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。(各市人民政府，省住房城乡建设厅)

(四) 严格监督管理。城市人民政府应建立健全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，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。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。

(各市人民政府)

(五) 加强激励约束。省住房城乡建设厅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,会同省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城市政府的目标管理绩效考核,督促有效提供保障性租赁住房供给。(省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅等)