

# 公安县发展保障性租赁住房工作领导小组办公室

公保租办发〔2023〕4号

## 关于印发《公安县发展保障性租赁住房实施方案》的通知

县直各有关部门：

为加大保障性租赁住房供给，缓解新市民、青年人等群体的住房困难问题，制定本实施方案。该实施方案已经领导小组审议通过，现予印发，请予执行。



2023年4月21日

# 公安县发展保障性租赁住房实施方案

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）、《湖北省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（鄂建文〔2021〕45号）、《荆州市人民政府办公室关于印发荆州市发展保障性租赁住房实施方案的通知》（荆政办发〔2022〕9号）精神，加大保障性租赁住房供给，缓解新市民、青年人等群体住房困难，结合我县实际，制定本实施方案。

## 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，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，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，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，为我县住房保障发展提供有力支撑。

## 二、发展目标

发展保障性租赁住房是保障性安居工程的一项重要任务。“十四五”期间，全县力争筹集保障性租赁住房1500套。

## 三、筹集方式

保障性租赁住房主要通过新增建设和盘活存量等方式筹集：一是利用产业园区配套用地建设。二是适当利用新供应国有建设用地建设。三是在城区范围内新建商品房项目配建保障性租赁住房，多余的安置房经县政府批准后可转化为

保障性租赁住房。四是闲置和低效利用的政府存量公房房屋改造。

#### 四、保障标准

(一)保障对象。在我县正常缴纳社会保险满3个月以上且在本县城区内无自有住房的新市民、青年人。

(二)户型面积。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，分为住宅型和宿舍型两类。

(三)租金标准。保障性租赁住房租金按照不高于同地段、同品质市场租赁住房租金的85%评估确定。

(四)使用与退出。保障性租赁住房的租赁期一般不超过5年。承租人须遵守《公安县城镇保障性住房管理办法》的相关规定。

#### 五、政策支持

##### (一)土地支持政策

1.支持利用城区、靠近工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；村集体经济组织可通过自建方式建设运营保障性租赁住房，不得变相建设成套商品住宅进行销售。县自然资源和规划部门要按规定做好规划意见出具和工程设计方案审查等工作。（责任单位：开发区管委会、县金融办、县资规局、县农业农村局）

2.企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可利用自有闲置土地建设保障性租赁住房，确需变更土地用途的不需要补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。土地使用权人可自建运营保障

性租赁住房，不得变相建设成套商品住宅进行销售。（责任单位：县资规局、开发区管委会）

3. 支持工业园区配套建设保障性租赁住房，工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。县自然资源和规划部门在出具工业园区工业项目规划条件时，应明确用于建设宿舍型保障性租赁住房的用地面积或建筑面积的比例。（责任单位：县资规局、开发区管委会）

4. 对闲置和低效利用的政府存量公房，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，可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。（责任单位：县资规局、开发区管委会）

5. 在年度住宅用地供应计划中，单列租赁住房用地，占比一般不低于 10%，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，优先安排、应保尽保。主要安排在产业园区及周边、公交交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动。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。（责任单位：县资规局、开发区管委会）

(二) 财政支持政策。凡符合国家相关规定并纳入保障性租赁住房建设计划的项目,可申请中央财政补贴资金支持。对政府投资的保障性租赁住房项目,可争取发行政府债券筹集建设资金。(责任单位:县财政局、开发区管委会)

(三) 金融支持政策。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。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。支持具有持续稳定现金流的保障性租赁住房企业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。(责任单位:县金融办、县发改局、中国人民银行公安县支行)

(四) 税费、水电气等支持政策。保障性租赁住房项目有关税收优惠政策,按照《财政部 税务总局 住房和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 第 24 号)等有关规定执行,免收城市基础设施配套费。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房,取得保障性租赁住房项目认定书后,在水、电、气安装及使用上按照居民价格标准执行,存在混合性质情况的,应分表计量,未分表计量的,由供用双方协商混合用量比例,执行分类价格。(责任单位:县税务局、县资规局、县住建局、县发改局、县供电公司、银龙水务公司、兴成燃气公司)

(五) 公共服务政策。保障性租赁住房承租人可以按照规定申领居住证，居住证持有人按规定享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。职工在本县连续足额缴存住房公积金满 3 个月，本人及配偶在本县无自有住房，签订保障性租赁住房合同后，可提取夫妻双方住房公积金支付房租，提取额度可根据租金标准和租住面积确定。（责任单位：县公安局、县卫健局、县教育局、县住房公积金中心）

#### (六) 简化审批流程

1. 优化保障性租赁住房项目审批，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率。鼓励实施告知承诺制办理手续，实行相关各方联合验收。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。

2. 对于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，县发展保障性租赁住房工作领导小组组织有关部门联合审查建设方案，报市发展保障性租赁住房工作领导小组办公室计划性审查后，出具保障性租赁住房项目认定书。项目建设主体凭保障性租赁住房项目认定书，由相关部门通过湖北政务服务网投资/工程建设项目审批平台办理项目批复、用地、规划、环保、施工、消防等审批手续。

3. 对于新建的保障性租赁住房，由县发展保障性租赁住房工作领导小组批准后纳入建设计划，相关的审批按现有规定执行。

（责任单位：县发改局、县资规局、县住建局、开发区管委会）

## 六、监督管理

（一）准入管理。所有项目在取得保障性租赁住房项目认定书后，方可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。

（二）建设管理。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。保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，集中式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。宿舍型保障性租赁住房，参照《宿舍建筑设计规范》进行设计、建设施工和验收。

（三）租住管理。保障性租赁住房坚持“谁投资、谁所有”，政府投资的保障性租赁住房租金收入缴入财政，实行收支两条线管理。非政府投资的保障性租赁住房项目按属地管理原则，由县发展保障性租赁住房工作领导小组统一监管。加快建立健全全县统一的住房租赁管理服务平台，保障性租赁住房项目认定书、房源、租金价格、租赁合同等信息应通过平台备案。

（四）运营管理。保障性租赁住房所有者可自行选择运营承接主体，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策，坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售。

（五）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。不动产权证应附记保障租赁住房。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、加强组织领导

成立公安县发展保障性租赁住房工作领导小组，由县长任组长，常务副县长、分管副县长任副组长，负责统筹协调推进发展全县保障性租赁住房工作。领导小组成员由县发改局、财政局、资规局、住建局、税务局、国资局、政务服务和大数据管理局、公安局、教育局、卫健局、农业农村局、金融办、住房公积金中心、消防救援大队、开发区管委会等单位主要负责人组成。领导小组办公室设在县住建局，负责指导、协调和检查考核全县保障性租赁住房建设和管理工作。各相关部门要完善相关政策措施，注重协调配合和工作衔接，确保项目建设、房源供给等各项工作落实。

本实施方案自发文之日起施行，有效期5年。本实施方案由公安县发展保障性租赁住房工作领导小组办公室负责解释。