附件

关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

（征求意见稿）

各区、市人民政府，青岛西海岸新区管委，市政府相关部门，市直相关单位：

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）及中央人才工作会议精神，扩大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，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，结合我市实际，制定本实施意见。

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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，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，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，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，推进以人为核心的新型城镇化，努力实现住有所居、职住平衡。

二、发展目标

保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有”,引导多主体投资、多渠道供给，鼓励和支持专业化规模化住房租赁企业建设、运营和管理保障性租赁住房。“十四五”末,全市保障性租赁住房数量达到21万套（间），占“十四五”期间新增住房供应总量的30%。

三、拓宽房源筹集渠道

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，原则上小户型比例不低于80%。各区(市)政府要结合辖区保障性租赁住房需求、存量土地、存量房屋情况以及现有符合条件的租赁型人才住房情况，多渠道筹集房源，切实增加供给。符合保障性租赁住房政策标准的租赁型人才住房等项目，可纳入保障性租赁住房房源统计。

（一）利用集体经营性建设用地建设。推动集体土地有效利用，缓解城市居住用地供需矛盾，在尊重农民集体意愿的基础上，经市政府同意，积极推动利用城区、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。

（二）企事业单位自建。对企事业单位依法取得使用权的土地，经市政府同意，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，允许用于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；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。优先面向本单位符合条件的群体出租。

（三）园区配套建设。在确保安全的前提下，经市政府同意，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。

（四）盘活闲置住宅和非居住存量房屋。结合城市更新，引导房地产经纪机构和专业化租赁企业利用腾空房屋等市场闲置住宅用作保障性租赁住房。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，经市政府同意，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，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。

（五）集中建设。以公共交通便利为导向，通过划拨土地、协议出让土地、招拍挂整体出让租赁住房用地等国有土地供应渠道，集中建设保障性租赁住房，统一配套公共服务设施。

（六）商品住房项目配建。严格落实配建政策，住宅建设用地在确保完成公共租赁住房建设任务的基础上，应按照规定比例优先配建保障性租赁住房。

四、优化项目审批流程

优化保障性租赁住房项目审批，构建快速审批流程，提高项目审批效率。新建和改建保障性租赁住房由区（市）政府组织发改、土地、规划、建设等有关部门按保障性租赁住房项目认定书核发规则出具项目认定书后，按程序办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。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。

利用非居住存量土地新建或在建商业、酒店、写字楼等工程，可直接建设或调整为保障性租赁住房，取得项目认定书后，可按照保障性租赁住房建设标准验收。

五、加强建设管理

（一）建设规范

保障性租赁住房分为宿舍型和住宅型。住宅型保障性租赁住房，应综合考虑住宅使用功能与空间组合、居住人口及构成等要素，合理确定套型比例和结构。新建宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》及相关标准；改建宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准；新建或改建住宅型租赁住房应执行《住宅建筑规范》及相关标准。

（二）装修标准

保障性租赁住房应配备必要的生活设施，应符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量安全。新建保障性租赁住房项目应当推广绿色建筑并实行全装修，鼓励采用内装工业化和节能环保技术。具体实施细则和装修标准，由市住房城乡建设管理部门确定。

六、规范租赁管理

（一）配租范围

保障性租赁住房主要面向本市无房的新市民，青年人，特别是从事城市基本公共服务的外来务工、新就业人员。

新市民、青年人申请保障性租赁住房，应同时满足以下条件：

1.具有本市常住户口或在本市办理居住登记；

2.已与用人单位签订劳动(聘用)合同；

3.在我市连续缴纳社会保险6个月以上；

4.单位注册地为西海岸新区、市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区的，申请人及配偶须在上述区域范围内无私有住房、未承租公房，且未享受住房保障政策。单位注册地为即墨区、胶州市、平度市、莱西市的，申请人及配偶需在单位注册地区域内无私有住房、未承租公房，且未享受住房保障政策。

（二）申请程序

面向社会公开配租的保障性租赁住房，由申请人通过用人单位提出申请，区（市）住房城乡建设部门会同人社、公安、住建等相关职能部门通过数据共享的方式，对申请人的户籍、婚姻、就业、社保、住房等情况进行审核；企事业单位自建的保障性租赁住房面向本单位职工分配的，由所在单位进行审核确认，报区（市）住房城乡建设部门。房源分配结果录入全市住房租赁服务监管信息平台。

（三）租金标准

保障性租赁住房租金标准按照不高于同区域住房市场租金的80%确定，原则上每3年调整一次。租赁价格及调整方式已作为土地供应前置条件的，应严格执行相关规定。

市南区、市北区、李沧区范围内项目租金标准由市住房城乡建设局会同市发展改革委确定，其他区（市）范围内项目租金标准由各区（市）住房城乡建设部门会同发展改革部门确定。

企事业单位自建面向本单位职工分配的保障性租赁住房，由本单位自行确定租金标准，并报辖区住房城乡建设部门。

（四）运营管理

建设主体可自行依法注册运营管理公司进行运营，也可选聘专业运营机构运营管理保障性租赁住房。运营管理单位应规范出租经营，与承租人可签订租期不超过3年的租赁合同,期满后仍符合申请条件的，可以申请续租，续租期限不超过3年。运营管理单位不得一次性收取12个月以上租金，押金不超过1个月租金，严禁“以租代售”。

保障性租赁住房承租人应当按照合同约定，合理使用保障性租赁住房，不得转借、转租，不得擅自改变房屋结构和房屋用途，不得擅自对房屋进行装修，不得用于从事其他经营活动。违反上述规定的，应当追缴违法收入，情节严重的，取消其保障性租赁住房申请资格。因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，承租人应当负责维修或者赔偿。

七、严格监督管理

（一）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，须报经区（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，征收拆迁时按原土地用途和取得方式进行补偿。

（二）准入退出机制

符合条件的保障性租赁住房项目，在取得项目认定书后，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。

保障性租赁住房项目运营期限不低于10年，运营期自项目投入运营起计算。运营期届满后，可继续作为保障性租赁住房出租，也可向区（市）住房城乡建设部门申请根据筹集渠道分类申请退出：园区配套建设及企事业单位自建、盘活闲置住宅和非居住存量房屋的保障性租赁住房，可申请恢复原有用途或转为市场化租赁住房出租；利用集体经营性建设用地、住宅用地建设的保障性租赁住房，可转为市场化租赁住房出租。因征收拆除以及不可抗力灭失的保障性租赁住房项目，需申请退出，并注销项目认定书。

（三）全过程监管

健全青岛市住房租赁服务监管信息平台，市区两级住房城乡建设部门要落实监督责任，将保障性租赁住房统一纳入全市住房租赁服务监管信息平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，将保障性租赁住房纳入工程建设质量安全监管，并作为监督检查的重点。依托政务资源共享平台，加强相关部门信息互联互通，提高审核时效和信息化服务水平。推进信用体系建设，建立健全各主体诚信档案，完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

区（市）政府要建立完善项目房源公示制度，加强项目后续监管，动态监测项目房源空置率、租金水平、投诉率等监测评价内容，发现问题及时处置。保障性租赁住房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，对提供虚假资料申请新建、改建，改变用途、分割转让或分割抵押、“以租代售”等违规行为，市、区（市）两级相关职能部门应采取终止新建、改建行为，限期改正，取消奖补资格，纳入信用监管等措施;涉嫌违法犯罪的，由公安部门立案查处。

八、落实各项支持政策

（一）进一步完善土地支持政策

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，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，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，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。

（二）落实中央补助资金支持和税费优惠政策

符合规定的保障性租赁住房项目可向市住房城乡建设、财政部门，申请中央通过现有经费渠道予以的各项补助资金。

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。住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。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，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。

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。对保障性租赁住房项目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。

（三）拓宽资金筹集渠道

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；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。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。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。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，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。

九、强化工作落实

（一）加强组织领导。市住房制度改革和住房保障工作领导小组负责保障性租赁住房政策制定、规划建设、资金使用、租赁管理等重大事项的决策、协调。各区（市）政府要落实好主体责任，切实提高政治站位，高度重视发展保障性租赁住房，成立相应工作机构，摸清辖区内保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，加强对保障性租赁住房的规划、建设、出租、运营的全过程管理，严格监督监管。

（二）强化部门协作。市住房城乡建设局会同市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局等部门及各区(市)政府，按照“十四五”住房发展规划既定目标，编制保障性租赁住房建设计划，经市政府批准后下达。

市住房城乡建设局组织拟订保障性租赁住房建设和管理相关政策，指导、协调保障性租赁住房项目建设、房源分配，开展督导考核等工作。市发展改革委、市财政局、市人力资源和社会保障局、市自然资源和规划局、市公安局、市民政局、市税务局、市行政审批局、市生态环境局、人民银行青岛中心支行等部门要加强政策协调和业务指导，确保政策落实到位。

本意见自2021年月日起施行，有效期至年月日。