

谯政办秘〔2022〕60号

**亳州市谯城区人民政府办公室关于印发
《谯城区关于加快发展保障性租赁住房
住房的实施方案》的通知**

各乡镇人民政府、街道办事处，区直各单位：

《谯城区关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2022年8月23日

谯城区关于加快发展保障性租赁住房 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）、《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）、《亳州市保障性租赁住房工作领导小组印发关于加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（亳保租组〔2022〕1号）结合我区实际，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、保障性租赁住房为主体的住房保障体系。政府通过财税、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，我区以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系基本完善，解决新市民、青年人等群体住房问题。

二、基本要求

（一）保障对象。 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，具体条件如下：

1. 申请人及配偶在工作所在城区无自有住房；
2. 在本城区稳定就业，与用人单位签订一年以上劳动（聘用）合同；

3. 申请人及配偶未享受我市其他住房保障政策。

(二)严格租赁管理。 保障性租赁住房租赁合同期限原则上不少于1年、不超过3 年;保障性租赁住房租金可以按月或按季度收取,但不得预收超过一个季度以上的租金,租赁保证金(押金)不得超过一个月租金。合同到期入住对象仍符合准入条件的,经重新审核后可续租,不再符合准入条件的应当退出并办理退房手续。保障性租赁住房承租人不得转借、转租房屋或改变房屋用途,承租人有上述行为的,出租单位应当立即解除租赁合同,并按照国家、本市(区)相关规定和租赁合同约定追究其责任。(金地建设公司)

(三)建设标准。 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,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,可发展少量建筑面积不超过90 平方米的户型。保障性租赁住房实行全装修,并根据新市民、青年人需求特点,合理配套必要的商业服务设施,提升居住品质,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。(区住房和城乡建设局、金地建设公司)

(四)积极引导各方参与。 保障性租赁住房发展坚持“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。(区住房和城乡建设局、金地建投公司)

(五)实行低于市场租金的租金标准。 保障性租赁住房租金标准不得高于同地段同品质市场租金的 90%,市场租金标准采取

定期评估发布制度，原则上一年评估发布一次。（区住房和城乡建设局、区发展改革委、区财政局、金地建投公司）

(六)发展方式。 现阶段主要通过将政府闲置住房、少量社会集中闲置房屋用作发展保障性租赁住房，后期可视我区实际情况调整保障性租赁住房发展方式。（区住房和城乡建设局、区发展改革委、区财政局、市自然资源和规划局谯城分局、金地建投公司）

三、支持政策

(一)加大补助资金支持。 积极争取中央、省级各项补助资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。（区发展改革委、区住房和城乡建设局、区财政局）

(二)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。（区税务局）

(三)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。（区发展改革委、区住房和城乡建设局）

(四)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。

四、组织实施

(一)落实主体责任。 住建部门应及时向社会公布“十四五”期间保障性租赁住房发展目标和政策措施。加强年度计划管理，每年9月底前，向市住房和城乡建设局报送下一年度发展计划，申报纳入国家计划，同时向社会公布保障性租赁住房年度计划。我区“十四五”期间计划发展保障性租赁住房 3716套。

(二)建立工作机制。 成立谯城区保障性租赁住房工作领导小组(附件1)，负责健全统筹协调机制，做好保障性租赁住房规划管理、政策指导、项目推进、督促检查等工作。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发展方案，推动项目尽快落地。建立联动机制，通过项目认定书(附件2)，落实住房租赁税收优惠政策和民用水电气价格。加强与金融机构对接，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。

(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。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。

(四)严格监督管理。 加快建立完善统一的住房租赁管理服务信息平台，推进保障性租赁住房规划、建设、管理一体化。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。

附件1:

谯城区保障性租赁住房工作领导小组 成员名单

组 长： 梁 超 区委常委、副区长
副组长： 陈永强 区住房和城乡建设局局长
成 员： 朱 炯 区政协副主席、谯城区经开区管委会主任、区投资促进中心主任
杨 利 市自然资源和规划局谯城分局副局长
魏 峰 区财政局副局长
王文强 区发展与改革委员会副主任
韩宜峰 区住房和城乡建设局副局长
韩 培 薛阁街道办事处主任
韩 辉 汤陵街道办事处主任
魏雁丽 花戏楼街道办事处主任
丁 浩 魏武国控党委书记、董事长

领导小组办公室设在区住房和城乡建设局，韩宜峰同志兼任办公室主任。

附件2:

谯城区保障性租赁住房项目认定书

(示范文本)

编号:

〔建设(运营)单位名称〕:

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)和本省、本市有关规定,现认定 _____项目为保障性租赁住房,具体信息如下:

项目名称			
项目地址			
建设单位名称		运营单位名称	
统一社会信用代码		统一社会信用代码	
土地性质		土地面积	
项目总建筑面积	m ²	项目总投资	万元
建设方式			
开工(预计)时间	年 月	投入使用(预计)时间	年 月
保障性租赁住房建筑面积	m ²	保障性租赁住房套(间)数	
配套设施建筑面积	m ²	配套设施主要内容	
租金要求			

凭此认定书,有关部门单位给予办理施工、消防等手续,落实相关税收优惠政策,执行民用水电气价格,纳入资金补助和金融支持申请范围等。

谯城区保障性租赁住房工作领导小组办公室(章)
 xxxX年 xX月 XX日

抄送:区委办,区人大办,区政协办,区法院,区检察院,区人武部。

亳州市谯城区人民政府办公室
 2022年8月23日印发