

武威市人民政府办公室文件

武政办发〔2023〕17号

武威市人民政府办公室关于印发 武威市发展保障性租赁住房 实施办法的通知

各县、区人民政府，市政府有关部门、单位，中央、省属在武有关单位：

《武威市发展保障性租赁住房实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

武威市人民政府办公室

2023年3月24日

（此件公开发布）

武威市发展保障性租赁住房实施办法

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）和省政府办公厅《关于印发〈加快发展保障性租赁住房实施意见〉的通知》（甘政办发〔2021〕106号）精神，着力解决新市民、青年人等群体住房困难，完善住房保障体系，结合我市实际，制定本实施办法。

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，认真贯彻落实党的二十大精神和省第十四次党代会精神，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，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，突出住房的民生属性，有序推动保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，持续提升住房保障水平，推动实现全体人民“住有所居”，为加快建设幸福美好新武威提供有力支撑。

二、总体要求

坚持从实际出发，按照“政府引导、市场运作，因地制宜、按需定建，充分挖掘、存量优先”及“谁投资、谁所有”“只租不售”原则，由政府给予土地、财税、金融等支持政策，引导多主体投资、多渠道供给，充分发挥市场机制作用，按照职住平衡的要求，

鼓励以工业园区和企事业单位为主体，解决符合条件的企事业单位职工住房问题；按实际需求发展县（区）城区范围内保障性租赁住房，解决新市民、青年人等群体住房困难问题。

三、实施范围

凉州区中心城区，民勤、古浪、天祝县县城，6个全国重点镇（黄羊镇、武南镇、三雷镇、土门镇、大靖镇、哈溪镇），各工业园区。

四、保障对象

保障性租赁住房面向城镇无房常住人口供应，主要解决新市民、青年人等群体阶段性住房困难问题，原则上不设户籍、收入线门槛。

五、筹划建设

（一）合理确定建设目标。各县（区）政府要充分听取各类主体的意见，切实摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供需和品质状况，从实际出发，采取新建、改建、改造、租赁补贴以及将政府闲置住房用作保障性租赁住房、在新建普通商品住房项目中配建等多种方式发展保障性租赁住房，合理确定保障性租赁住房年度建设目标任务，制定政策措施，并向社会公布。

（二）多渠道筹集建设房源。充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，主要利用企事业单位自有土地、工业园区配套用地和存量闲置房屋新建、改建、改造保障性租赁住房，适当利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房，并合理配套

商业服务设施。探索搭建信息交流平台，及时发布可用于建设保障性租赁住房的存量土地和存量房屋信息，促进土地使用人、房屋产权人与其他市场主体对接，引导多方参与。支持各类主体参与建设运营保障性租赁住房，明确各种方式筹建项目的申请条件、流程及工艺要求等，明确保障性租赁住房选址要求和建设标准，严格按照保基本的原则，确定新建、改建项目户型的具体面积。

（三）控制户型面积。保障性租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。以成套住房形式建设的保障性租赁住房建筑面积以不超过 70 平方米的小户型为主，以宿舍形式建设的保障性租赁住房建筑面积控制在 40 平方米左右。

（四）明确房屋属性。保障性租赁住房按照批准用途办理不动产登记，登记为“保障性租赁住房”。

（五）确保住房质量。保障性租赁住房建设应积极推广应用先进、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，按照绿色建筑标准推动节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设的整体水平。强化工程质量安全监管，监督项目建设、勘察、设计、施工、监理单位落实工程质量主体责任。保障性租赁住房的建设应符合《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）要求，基础设施配套完善、功能齐全，满足生活需求。保障性租赁住房应当进行简约、环保的基本装修，鼓励配置基本家电产品，具备基本入住条件。

六、支持政策

（一）土地支持政策。

1.企事业单位依法取得使用权的土地政策。经市、县（区）人民政府同意，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，企事业单位可利用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，不补缴土地使用价款，原采取划拨方式供应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。

2.工业园区配套用地政策。经市、县（区）人民政府同意，在确保安全的前提下，可将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%，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，工业项目配套用地面积比例及违约责任应在合同中明确约定；鼓励将工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。

3.改建非居住存量房屋的土地政策。经市、县（区）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商业办公、宾馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房；改建前应对房屋安全性能进行鉴定，保证满足安全使用的要求。非居住存量房屋改建并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。土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑，不得改建为集中式租赁住房。

4.新供应国有建设用地政策。市、县（区）人民政府按照职住平衡的原则，合理确定住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，编制年度住宅用地供应计划时，对保障性租赁住房用地应优先安排、指标单列，做到应保尽保。建设用地应安排在工业园区及周边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。各县（区）政府自行确定在新建普通商品房项目中是否配建保障性租赁住房及配建比例。

（二）简化审批流程。保障性租赁住房建设计划由县（区）政府确定，经市住建局会同市发改、财政、自然资源等部门联合审查后，由市保障性租赁住房工作领导小组授权市住建局出具《保障性租赁住房项目认定书》，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的，可用已有用地手续等资料作为土地证明文件，不再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

（三）强化资金支持。积极争取中央和省级对我市符合规定的保障性租赁住房建设项目予以支持。各县（区）应提前做好项目储备，编制项目实施清单，加快项目前期工作，实施主体要积

极筹措项目资金，落实项目建设条件，确保项目按期开工。县（区）财政要积极支持保障性租赁住房建设。

（四）降低税费负担。保障性租赁住房取得保障性租赁住房项目认定书之后，按照财政部、税务总局、住建部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）有关规定执行。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

（五）执行民用水电气暖价格。利用非居住存量土地、非居住存量房屋新建、改建保障性租赁住房，取得《保障性租赁住房项目认定书》后，用水、用电、用气、用暖价格按照民用住宅标准执行。

（六）加强金融支持。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、商业可持续的原则，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。支持保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

七、租赁管理

（一）准入条件。保障性租赁住房主要解决新市民、青年人等群体阶段性住房困难问题，原则上应满足以下条件：

1. 申请人应年满 18 周岁，具有完全民事行为能力，收入稳定，具有租金支付能力。

2. 在申请地县（区）城区、6 个全国重点镇（黄羊镇、武南镇、三雷镇、土门镇、大靖镇、哈溪镇）、各工业园区内工作。

3. 申请人及其家庭成员在申请地（县区城区）无自有住房，未享受其他方式的住房保障，未购买商业用房、写字楼或其他投资性房产。

符合以上条件的残疾人、退役军人、从事公共服务行业、引进人才以及重点发展产业的新市民、青年人等群体优先予以保障。

（二）申请程序。

1. 政府统一配租的保障性租赁租房，申请人应向街道（社区、乡镇）提出申请，街道（社区、乡镇）初审后，报县（区）住房保障部门复核后确认保障资格，将确认的保障人员名单反馈所在街道（社区、乡镇）并公示。承租人通过摇号的方式配租，实行轮候制度。

2. 非政府统一配租的保障性租赁住房，运营管理主体制定的租赁办法（主要包括准入、租赁、退出等内容）报县（区）住房保障部门审定，由运营管理主体按照审定的租赁管理办法对申请人进行审核，办理入住手续，并接受县（区）住房保障部门检查监督。

（三）租金核定及管理使用。

1.保障性租赁住房租金标准应依据社会经济发展水平、房源筹集方式、保障对象承受能力等因素综合考虑，按照可负担、可持续、低于同等地段同品质市场租赁住房租金的原则核定，实行动态调整。政府统一配租的保障性租赁住房租金标准实行政府定价或者政府指导价，非政府统一配租的保障性租赁住房由运营（产权）单位确定保障性租赁住房租金价格，并报项目所在县（区）发改、住建部门备查。

2.政府直接投资建设的保障性租赁住房的租金收入，应当按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还保障性租赁住房贷款，以及保障性租赁住房的维护、管理和保障性租赁住房再建设投资。

（四）退出管理。

1.保障性租赁住房实物租赁合同期满，承租人应退出保障性租赁住房。需要续租的，应在合同期满3个月前重新申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

2.承租人通过购买、获赠、继承等方式在申请保障性租赁住房所在地获得其他住房或出现其他应退出保障性租赁住房的情形，应当退出配租的保障性租赁住房。

3.承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回保障性租赁住房，其行为依法依规记入信用档案，3年内不得申请保障性租赁住房：

（1）采取提供虚假证明材料等欺骗方式取得保障性租赁住房的；

- (2) 转租、出借的；
- (3) 改变保障性租赁住房结构或使用性质的；
- (4) 承租人无正当理由连续空置 3 个月以上的；
- (5) 拖欠租金累计 6 个月以上的；
- (6) 在保障性租赁住房中从事违法活动的；
- (7) 违反租赁合同约定的其他行为。

4.承租人在合同期满未签订续租合同、解除（或终止）租赁合同或申请退出保障性租赁住房的应当腾退。确有特殊困难的，给予一定的过渡期限；拒不腾退的，按合同约定处理，并在适当范围内公告。

八、工作措施

（一）加强组织领导。市保障性租赁住房工作领导小组负责全市保障性租赁住房工作组织协调，监督指导县（区）人民政府落实主体责任，统筹推进保障性租赁住房项目建设和运营管理，督促协调各相关部门和单位落实配套政策，实施监测评价。

（二）落实主体责任。各县（区）人民政府对本县区发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任。结合区域经济、工业园区发展、城镇带建设，按需发展保障性租赁住房，培育和发展住房租赁市场，提高城镇人口吸纳能力，发挥城市（镇）聚集效应，推进以人为核心的新型城镇化。制定保障性租赁住房项目的建设、申请、配租和运营等方面的管理办法，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。

（三）严格制度管理。运营（产权）单位要建立健全保障性租赁住房准入、申请、审核、公示、配租和租后管理制度，落实合同制管理，明确承租人责任，建立健全保障性租赁住房管理档案，详细记载规划、计划、建设和住房以及承租人的申请、审核、配租和违法违规情况等有关信息。

（四）强化监督管理。各县（区）要将保障性租赁住房房源和承租人的相关信息纳入平台统一管理。规范资产管理并加强租金监管，坚决防止保障性租赁住房上市销售或以长租方式变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。各级住房保障管理部门对保障性租赁住房运营主体和承租人履行合同约定情况进行监督检查，有关单位和个人予以配合，如实提供资料。房地产中介机构违规接受保障性租赁住房承租人委托，为其代理转让、出租或者转租的，由所在地住房保障管理部门对房地产中介机构依法处理。保障性租赁住房运营（产权）单位、住房保障管理部门及其工作人员，要严格执行有关规定，自觉接受社会监督。

公开属性：主动公开

武威市人民政府办公室

2023年3月24日印发
