**慈溪市加快发展保障性租赁住房实施方案**

**（征求意见稿）**

为大力发展保障性租赁住房，有效解决新市民、青年人、产业工人等群体的住房困难，按照《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）、《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）、《宁波市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（甬政办发〔2021〕83号）等文件精神及省市有关会议要求，结合我市实际，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，围绕慈溪市高质量发展建设共同富裕示范区的发展目标，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，坚持房子市用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，坚持需求导向，科学谋划、因地制宜发展保障性租赁住房，扩大保障性租赁住房供给，持续提升住房保障水平，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

**二、主要任务**

“十四五”期间全市计划累计筹集建设保障性租赁住房4.9万套（间），确保新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例达到30%以上。到2025年，以公租房、保障性租赁住房、共有产权房为主体的住房保障体系基本完善，多主体供给、多渠道保障的住房制度基本建立，新市民、青年人、产业工人、基本公共服务行业从业人员等群体住房困难有效缓解，住房保障体系成熟定型，基本实现“住有所居”现代化。

**三、基本要求**

**（一）保障对象。**保障性租赁住房主要面向在慈溪市域内无房的新市民、青年人、特别是产业工人和基本公共服务行业从业人员群体。

**（二）建设要求。**集中式保障性租赁住房项目建设，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。新开工建设的保障性租赁住房，原则上应独立成栋（幢）、可封闭管理、建筑面积不少于3000平方米且不少于50套（间），以建筑面积不超过70平方米的户型为主。已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，可以适当放宽建筑面积标准，适合改造成小户型的应予以改造。保障性租赁住房项目应合理配套商业服务、公共服务等基础设施，交付前应进行简约、环保的基本装修，并配置必要的生活设施，具备入住要求。利用产业园区配套用地和非居住存量闲置房屋的，应建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅，建筑面积控制在每套（间）25-45平方米。

**（三）租金标准。**保障性租赁住房租金应低于同地段、同品质市场租赁住房租金，由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构定期评估确定，并报市保障性租赁住房工作领导小组备案。

**（四）退出管理。**承租对象在本市获得公租房保障或取得其他产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房。

**四、实施途径**

**（一）发展方式。**可以利用集体经营性建设用地、企事业单位自有空闲土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋和新供应国有建设用地发展保障性租赁住房。支持将闲置的政府、国有企事业单位投资的公租房、租赁型人才安居专用房、安置房等保障性安居工程住房，调整作为保障性租赁住房使用；支持将企业自建职工宿舍或公寓转为保障性租赁住房。新开工建设的保障性租赁住房，应按照职住平衡原则，合理规划布局。

**（二）项目认定及审批。**由市保障性租赁住房工作领导小组组织发展改革、自然资源和规划、生态环境、住建等相关部门，对申报认定为保障性租赁住房项目的建设、分配、运营管理方案实施联合审查，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，主要审查分配、运营管理方案。

项目投资主体凭保障性租赁住房项目认定书，享受相关政策支持，并通过省投资项目在线审批监管平台，由发改、自然资源和规划、生态环境、住建等相关部门，分别办理项目立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续。同时建立健全各部门和单位的联动机制，落实民用水电气价格等优惠政策。

**五、支持政策**

**（一）落实土地支持政策。**编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划，租赁住房用地供应面积占出让住宅用地供应面积比例应达到10%以上，保障性租赁住房用地供应面积占租赁住房用地供应面积比例应达到80%以上。保障性租赁住房用地可采取划拨、租赁或出让等方式供应，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。科学合理制定土地定价机制。

产业园区应统筹企业需求，由园区管委会投资或与工业项目企业联合投资，统一规划、建设保障性租赁住房。规划确定的产业园区的存量工业项目，以及产业园区外亩均效益A、B类龙头骨干企业用地面积50亩以上的存量工业项目，允许将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%。提高部分用于建设宿舍型保障性租赁住房。

在符合全域国土空间综合整治要求和尊重农村集体意愿的前提下，农村集体经济组织经市政府批准，允许利用集体经营性建设用地，采取自建或联营、入股等方式建设保障性租赁住房，建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

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，对企事业单位依法取得使用权的土地，按相关程序批准后，可用于建设保障性租赁住房，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨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。

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，在严格按照相关程序审批并经属地政府同意后，允许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。土地类型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。

对企事业单位自有闲置土地、存量闲置房屋建设保障性租赁住房等不涉及土地权属变化的项目，可使用已有的用地手续等材料作为土地证明文书，不再办理用地手续。

**（二）加大财税支持力度。**市财政要统筹从土地出让收益、住房公积金增值收益等计提的住房保障资金、从土地出让收入提取的“腾笼换鸟”专项经费，用于发展保障性租赁住房，并积极争取中央、省各项补助资金或补助政策，对符合规定纳入保障性租赁住房管理的存量租赁房屋给予适当补助，市级财政结合现有经费渠递予以支持。列入年度目标任务或年度建设计划的新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设项目，可按规定申报补助。落实保障性租赁住房项目有关税收优惠政策，对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

**（三）鼓励国企参与。**宁波慈溪建设集团有限公司及各产业平台国有企业应发挥示范引领作用，积极参与保障性租赁住房的建设和运营管理。对国有企业参与保障性租赁住房专项工作任务，由市国资中心按照管理权限，纳入国有企业考核评价范围，统筹兼顾对业绩指标影响。

**（四）加强金融支持。**支持银行业金融机构以市场化方式为保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，为改建、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，并在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点，支持符合条件的保障性租赁住房建设运营企业在银行间债券市场发债融资。

**（五）执行民用水电气价格。**符合国家、省相关规定，纳入保障性租赁住房管理的项目，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

**六、监督管理**

**（一）严格准入管理。**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，享受相关支持政策。现有已享受中央、地方各类政策支持的租赁住房，符合规定的均应申报取得保障性租赁住房项目认定书，纳入保障性租赁住房规范管理，没纳入的不得享受对保障性租赁住房的专门支持政策。

**（二）规范租住管理。**加强对保障性租赁住房项目申报、认定、建设、出租和运营管理的全过程管理，提高房源使用效率、减少空置率。对保障性租赁住房不同的建设方式或不同的建设项目，分层分类制定准入退出的具体条件、小户型面积和低租金的具体标准。保障性租赁住房项目面向公共服务行业等特定行业、特定对象出租的，用人单位要配合项目投资主体做好申请、配租、租金收取、退出等日常管理工作；面向本单位、本系统职工出租的，用人单位要做好日常管理工作。承租对象不得破坏其承租的保障性租赁住房设施设备，不得擅自装修或者转租、转借，也不得改变租住用途。推进信用体系建设，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

**（三）加强权属管理。**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。涉及整体转让的符合条件项目，须经市政府审核批准，转让后原保障性租赁住房性质和土地用途不变。其中，工业项目范围内建设的保障性租赁住房须与生产性厂房一并转让，不得单独转让。利用企事业单位自有闲置土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

**七、保障措施**

**（一）强化组织领导。**成立慈溪市保障性租赁住房工作领导小组，由市长任组长，分管副市长任组长，负责协调解决保障性租赁住房工作推进中的重大事宜。市保障性租赁住房工作领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，市住建局局长任办公室主任，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。市发改局、市经信局、市公安局、市民政局、市财政局、市人力社保局、市自然资源规划局、宁波生态环境局慈溪分局、市新市民服务中心、市国有资产管理中心、市金融发展服务中心、市消防救援大队、市税务局、人行慈溪支行、慈溪建设集团、慈溪供电公司、慈溪华润燃气公司等部门按照各自职责协同推进，制定相关的操作细则，确保各项工作顺利实施。

**（二）强化主体责任。**按照“市镇（街道）联动、属地负责”原则，各镇（街道）要认真履行主体责任，成立相应工作机构，严格对照目标任务，落实辖区房源筹集、项目认定审批、人房动态管理等工作，确保各项政策落实到位。

**（三）强化监管评价。**积极参与宁波市统一的保障性租赁住房一体化信息管理平台建设，实现保障性租赁住房房源核验、合同备案、保障对象核查等全过程监管。落实信用评价和联合惩戒机制，加大对保障性租赁住房建设、投资和运营单位的监管力度，切实落实保障性租赁住房的合同备案、入住人员登记和信用记录。

慈溪市人民政府办公室

2022年3月日