《关于加快发展保障性租赁住房实施意见》

起草说明

一、起草背景

紧紧围绕深度融入长三角一体化发展，服务淮北承接产业转移集聚区建设，聚焦产城人融合发展，多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，实现职住平衡。贯彻落实中央、省关于住房保障工作决策部署，打造“创新淮北、实力淮北、美丽淮北、幸福淮北、效能淮北”，结合我市实际，市住建局起草《关于加快发展保障性租赁住房实施意见》（以下简称《实施意见》）。

二、起草依据

2021年6月24日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确提出加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难。2021年12月28日，省政府办公厅印发《安徽省人民政府办公厅关于发展保障性租赁住房的实施方案》。

三、主要内容

《实施意见》的主要内容有：指导思想、目标任务、工作原则、基本要求、支持政策、审批改革、监督管理、保障措施八部分组成。

第一部分：指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导, 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，为打造“创新淮北、实力淮北、美丽淮北、幸福淮北、效能淮北”提供有力支撑。

第二部分：目标任务。“十四五”期间，计划筹集保障性租赁住房1万套/间。到2025年，基本解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。

第三部分：工作原则。政府通过多项政策支持，引导市场发展保障性租赁住房。保障性租赁住房坚持小户型、低租金，原则上不设置收入门槛。区政府（开发园区，下同）是发展保障性租赁住房的主体。坚持需求导向，解决结构性和区域性错配问题，科学确定保障性租赁住房建设目标和项目规划。

第四部分：基本要求。明确保障性租赁住房保障方式、保障对象、户型面积、租金标准等内容。

第五部分：支持政策。支持政策。明确从土地、财政、税费、金融、公共服务等方面进行政策支持。

土地支持政策主要包括利用集体经营性建设用地建设、利用企事业单位土地建设、调整产业园区新供应土地项目配套用地比例、非居住存量房屋改建、在国土空间规划中安排保障性住房用地等方式。

财政支持政策主要包括争取国家和省级财政资金支持，各区加大经费保障力度。

税费支持政策包括住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房可选择适用简易计税方法，增值税按照5％征收率缴纳的减按1.5％计算;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；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，减按4%的税率征收房产税。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费；用水、用电、用气价格按照居民标准执行。存在混合性质情况的，应当分表计量，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。

金融支持政策主要包括加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持保障性住房建设、运营企业发行不动产投资信托基金( REITS)融资。

公共服务政策主要包括保障性租赁住房承租人可凭住房租赁合同备案证明，申领居住证，享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。

第六部分：审批改革。精简保障性租赁住房审批事项和环节，公布审批“一张表单”，依托工程建设项目审批管理系统，全面落实“并联审批、限时办结、超时默认”要求，将保障性租赁住房项目审批时限压缩在40个工作日以内。优化审批环节，全面推行“统一受理、并联推进、一口出件”模式。实行保障性租赁住房项目认定制度。

第七部分：监督管理。从项目准入、建设管理、运营管理、权属管理多方面对保障性租赁住房建设运营全过程进行监督管理。

第八部分：保障措施。从加强组织领导、落实主体责任、严格目标考核等方面入手，明确相关组织保障措施。