



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的 实施方案》的通知

亳保租组〔2022〕1号

各县、区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会，市政府各部门、各直属机构：

经市政府同意，现将《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》印发给你们，请认真组织实施。

2022年6月28日



关于加快发展保障性租赁住房的实施方案

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），扎实推进我市保障性租赁住房建设，结合我市实际，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，我市以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系基本完善，新市民、青年人等群体住房困难得到有效缓解。

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. 申请人及配偶已享受我市住房保障政策的，不列入保障性租赁住房（含租赁补贴）保障范围；

（二）发展标准。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。合理配套必要的商业服务设施，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。保障性租赁住房准入和退出条件、户型面积由各县区按照保基本的原则合理确定。（各县区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会）

（三）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。（各县区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会，市住房城乡建设局等）



（四）实行低于市场租金的租金标准。保障性租赁住房租金标准接受各县区指导，租金标准不得高于同地段同品质市场租金的 90%。保障性租赁住房项目享受政府补助、低息贷款等优惠，并在租金中有所体现，以降低租金水平，让利于民。各县区要建立市场租金定期评估发布制度，原则上一年评估发布一次。（各县区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会，市住房和城乡建设局、市发展改革委、市财政局）

（五）确定发展。各县区要从实际出发，按照“供需匹配、职住平衡”的要求，全面摸清保障性租赁住房需求和存量房屋资源状况，确有发展必要和需求的，在科学确定建设目标和发展方式后，报经市人民政府同意后实施。（市住房和城乡建设局、市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局等）

（六）发展方式。现阶段主要通过将政府闲置住房用作发展保障性租赁住房以及适当发放租赁补贴等两种方式，切实增加供给。后期可视当地需求合理增加保障性租赁住房发展方式。（各县区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会）

（七）科学规划布局。各县区依据国土空间规划编制指南，科学确定保障性租赁住房发展布局，主要安排在城市建成区、产业园区及周边和城市建设重点片区等区域。（各县区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会）



三、支持政策

（一）加大补助资金支持。各县区要积极争取中央、省级各项补助资金，并结合本地实际，加大对保障性租赁住房的资金支持，全面落实加快发展保障性租赁住房建设的主体责任。（各县区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会，市财政局、市发展改革委、市住房和城乡建设局）

（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。（市税务局，各县区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会）

（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。（市发展改革委、市住房和城乡建设局，各县区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会）

（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。确定发展保障性租赁住房的县区应及时向社会公布“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，经各县区同意，报送下年度保障性租赁住房发展计划。市住房和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有关部门审核汇总，报经市人民政府同意后，申报纳入国家计划，同时各县区向社会公布保障性租赁住房年度计划。各县区应根据本实施方案，结合当地实际，制定实施细则。（各县区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会，市住房和城乡建设局、市发展改革委、市自然资源和规划局）



（二）建立工作机制。发展租赁住房的各县区要成立保障性租赁住房工作领导小组（附件1），统筹推进发展保障性租赁住房工作。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。加强与金融机构的对接，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。（各县区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会）

（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。（各县区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会，市住房和城乡建设局）

（四）严格监督管理。各县区应建立健全住房租赁管理服务平台，将保障性租赁住房项目纳入平台统一管理。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。加强运营管理，坚决防止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。梳理现有支持租赁住房各类政策，符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管



理，未纳入的不得享受保障性租赁住房相应支持政策。（各县区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会）

（五）加强激励约束。市住房和城乡建设局要加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和监督指导，会同市有关部门对各县区发展保障性租赁住房情况实施监测评价，及时总结宣传经验做法，通报监测评价情况，并将监测评价结果纳入对县区政府、园区管委会的目标管理绩效考核，督促有效提供保障性租赁住房供给。（市住房和城乡建设局、市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局等）

附件 1

亳州市保障性租赁住房工作领导小组 成员名单

组 长：	戴 力	市政府副市长
副组长：	盛亚民	市政府副秘书长
	李 丰	市住房城乡建设局局长
成 员：	王 崇	市发展改革委副主任
	黎启国	市自然资源和规划局副局长
	刘中齐	市住房城乡建设局二级调研员
	黄 晖	市财政局副局长
	赵 震	亳州高新区管委会副主任
	刘希水	亳芜现代产业园区管委会副主任
	丰霄寒	涡阳县人民政府县长
	于 群	蒙城县人民政府县长
	万洪超	利辛县人民政府代县长
	宋保众	谯城区人民政府区长

领导小组办公室设在市住房城乡建设局，刘中齐同志兼任办公室主任。



附件 2

亳州市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。

XX 县（区、管委会）保障性租赁住房工作领导小组办公室（章）

XXXX 年 XX 月 XX 日

备注：凭本认定书应在 年 月 日（含）之前办理立项，过期应当重新申请项目认定。