

# 东阳市人民政府办公室文件

东政办发〔2022〕22号

---

## 东阳市人民政府办公室 关于印发《东阳市加快发展保障性租赁住房 的实施办法》的通知

各镇、乡人民政府，各街道办事处，市政府各部门：

《东阳市加快发展保障性租赁住房的实施办法》已经过第十六届政府第十次常务会议审议通过，现印发给你们，请贯彻落实。

东阳市人民政府办公室

2022年7月21日

（此件公开发布）

# 东阳市加快发展保障性租赁住房的实施办法

为加快发展保障性租赁住房，有效解决新市民、青年人等群体的住房困难，根据《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）和《金华市人民政府办公室关于印发〈金华市加快发展保障性租赁住房实施意见〉的通知》（金政办发〔2021〕89号）精神，结合我市实际，现就加快发展保障性租赁住房工作，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，坚持以人民为中心的发展思想，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，立足新发展阶段，以深化住房供给侧结构性改革为主线，扩大保障性租赁住房供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断提升住房保障水平，促进实现住有所居、职住平衡。为奋力打造高质量发展推进共同富裕先行示范的浙中板块提供住房保障支撑。

## 二、工作目标

“十四五”期间，新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数的比例达到15%以上。争取到2025年，我市住房保障体系基本完善，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解。

### 三、建设、管理原则

（一）保障性租赁住房建设及管理遵循“政府指导政策支持、多方参与、充分发挥市场机制作用、供需匹配职住平衡、全程监督规范管理、专业运营管理统一”的原则。

（二）保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，其中新开工住宅型项目建筑面积70平方米以下户型占比不少于80%，宿舍型项目建筑面积20—45平方米户型占比不少于80%；已开工、建成（含收购）的住房转为保障性租赁住房的，可以适当放宽建筑面积标准，但原则上不超过100平方米，户型面积大的可以按间出租，适合改造成小户型的应予以改造。新建的保障性租赁住房，原则上应独立成栋（幢）、建筑面积不少于3000平方米且不少于50套（间）。

（三）本办法适用于我市行政区域内保障性租赁住房的建设、出租、运营，以及参与保障性租赁住房发展的政府部门、市场主体和保障对象。

### 四、建设方式、标准及要求

#### （一）建设主体与权属管理

多渠道筹集，保障性租赁住房建设在充分发挥市场机制作用基础上，在国有企业示范引领下，积极引导多方主体参与投资建设，采取新建、改建、租赁和闲置住房转变用途等多种方式，多主体多渠道增加保障性租赁住房供给。

保障性租赁住房坚持“谁投资、谁所有”，其中政府投资

或利用集体经营性建设用地建设的保障性租赁住房，可委托专业化住房租赁公司统一建设、运营管理。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名义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、非居住存量房屋及其它性质的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。

## （二）筹集渠道

1. 利用新供应国有土地、集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的闲置土地、产业园区配套用地建设保障性租赁住房的，组织发改、经信、自然资源和规划、住建、生态环境等部门，对项目立项(备案)、选址定点、建设规模、生态环境等进行联合审查，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。

2. 利用非居住存量房屋、企业既有职工宿舍或公寓改建为保障性租赁住房的，组织发改、经信、自然资源和规划、住建、水务、生态环境、消防、供电、供气等部门，重点审查结构安全、消防安全和运营管理方案，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书。

3. 利用现有建成或在建住房转为保障性租赁住房的,组织发改、人社、自然资源和规划、住建等部门,重点审查分配、运营管理方案,形成联审意见,出具保障性租赁住房项目认定书。

### **(三) 建设标准**

保障性租赁住房在设计、建设、管理和最小居住面积等方面应符合国家、省和本市的有关保障性住房的规范和技术标准管理。改建类保障性租赁住房应确保房屋质量安全,并具备相应的卫生、通风等条件,通过消防设计审查、消防验收或者备案抽查,符合消防、排水、供电等安全相关要求。

## **五、建设流程**

(一) 项目认定。市保障性租赁住房工作领导小组指导、协调保障性租赁住房申报项目的联合审查、联合验收。经联合审查同意的,出具保障性租赁住房项目认定书;经联合审查通过的,可交付使用。利用新供应国有建设用地建设的按现有规定执行。

经相关部门联合审查通过的人才公寓项目、国有企业筹建的人才专项租赁住房项目,可转化为保障性租赁住房;经相关部门联合审查通过,现有权属清晰且可收储利用的存量房源项目,可转化为保障性租赁住房;现有存量工业用地上企业自建职工宿舍或公寓经相关部门联合审查通过的,可转化为保障性租赁住房;现有其他存量已(改)建租赁房项目经相关部门

联合审查通过的，可转化为保障性租赁住房；公租房、安置房经相关部门联合审查通过，市政府批准后方可转为保障性租赁住房，其房屋产权登记用途、性质保持不变。

建立健全发改、经信、财政、自然资源和规划、住建、水务、应急管理（人防办）、电力、税务、消防、人行、银保监、镇街等单位的联动机制，及时共享保障性租赁住房项目认定、验收、开业以及租赁企业名录等信息，落实项目税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。

（二）简化审批。保障性租赁住房项目实行部门联审制，明确项目审批操作指引，组织发改、经信、自然资源和规划、住建、生态环境等相关部门，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，形成联审意见后由市保障性租赁住房工作领导小组出具保障性租赁住房项目认定书。优化保障性租赁住房项目审批，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率，并及时兑现各类政策资金和税费减免。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

（三）建设管理。各建设主体要做好施工组织和项目管理，抓好项目工程质量和施工安全管理。相关责任部门应加强新建、改建、改造保障性租赁住房项目工程质量、消防安全以及安全生产的监管，将其作为监督检查的重点，加大监督检查力度，实行全过程监管。保障性租赁住房所有权人和使用权人

（或运营管理企业）应按设计用途使用房屋，严禁擅自变动保障性租赁住房建筑主体和承重结构，督促保障性租赁住房物业服务企业协助有关部门做好物业管理区域内的安全防范工作。保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，集中式保障性租赁住房项目应遵照《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。鼓励符合条件的项目采取代建模式，引入品牌企业参与项目建设，提升住房品质。

（四）验收登记。保障性租赁住房项目完成工程建设验收合格后，建设主体应向项目所在地镇街保障性租赁住房领导小组提出项目验收申请。市领导小组组织市自然资源和规划、住建、应急管理、生态环境、消防等部门开展联合验收，各部门按职责验收后出具验收意见，经联合验收通过的，方可交付使用。

（五）准入管理。政府给予政策支持的项目在取得保障性租赁住房项目认定书后，纳入保障性租赁住房规范管理，享受保障性租赁住房相关支持政策。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。各镇街、市有关部门要进行全面梳理，应将人才公寓、人才专项租赁住房以及其他符合条件的存量租赁房源等纳入保障性租赁住房管理范围，不纳入的不得享受对保障性租赁住房的专门支持政策。保障性租赁住房的管理要符合我市出租房屋的有关规定。

## 六、出租与运营管理

(一) 适用人群。保障性租赁住房主要面向就业所在城区无房，有租住需求的新市民、青年人。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房优先保障新引进人才、从事基本公共服务人员等群体；产业园区或工业项目配建的保障性租赁住房，重点解决企业员工居住问题。申请时不得同时享受本市公租房保障。

(二) 申请流程。按要求提交户籍材料或居住证、身份证、劳动或工作合同、住房状况等资料，承诺对提交资料的真实有效性负责。

(三) 审核流程。利用大数据系统，审核相关资料后，无异议件及时作出审核结果，并录入省统一管理服务平台登记备案。

(四) 配租方式。根据省建设厅统一部署，建立完善保障性租赁住房管理服务平台，所有保障性租赁住房纳入全省保障性租赁住房管理服务平台统一管理。保障性租赁住房可以向符合条件的申请对象配租，也可以向单位集体配租，由单位安排经备案登记的职工居住使用。承租对象获得当地公租房保障或取得当地产权型住房的，应在取得住房的6个月内退出保障性租赁住房。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运营主体做好申请、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。

**（五）租金定价。**保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准应按低于同地段同品质的市场租赁住房租金的标准执行。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的 80%；其它主体投资或持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的 90%。具体租金标准由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构评估确定，原则上每年评估一次，报各地发展保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。

## **七、奖励与政策支持**

### **（一）土地政策**

1. 支持农村集体经济组织在尊重村民集体意愿的前提下，经东阳市人民政府批准，通过自建或联营、入股等方式，利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权，可办理抵押贷款用于项目建设。

2. 支持企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿以及符合自身需要的前提下，经市政府批准，利用依法取得使用权的闲置土地建设保障性租赁住房，划拨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。

3. 支持产业园区内的存量工业项目和产业园区外亩均效益 A 类、B 类规上企业且用地面积 15 亩以上的存量工业项目，在确保安全的前提下，可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%，提高部分主要用于建设针对企业内部宿舍型保障性租赁住房。产业园区内的新建工业项目，可结合实际和职工居住需求，充分利用上述支持政策建设宿舍型保障性租赁住房。鼓励产业园区统筹各工业项目配套比例对应的用地面积或建筑面积，按照优化布局、合理配套的原则，统筹园区内企业需求，统一规划、建设宿舍型保障性租赁住房，打造工业邻里中心。项目可由产业园区投资建设或与工业项目企业联合投资建设，其中小微企业园区，必须由园区统一规划、建设。利用产业园区配套用地和非居住存量闲置房屋建设的保障性租赁住房，应为宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

4. 支持在符合规划原则、权属合法、主体明确、规模适当、安全环保要求、尊重群众意愿的前提下，经市政府批准，将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，改建为宿舍型保障性租赁住房，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款。

5. 支持按照规划引领、职住平衡原则，结合城市功能定位

和产业布局，合理安排保障性租赁住房用地。在编制年度住宅用地供应计划时，单列保障性租赁住房用地计划，优先保障，应保尽保。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，允许出让价款分期收取。

**（二）财政补助。**政府投资的保障性租赁住房及其配套基础设施在项目建设阶段，未享受其他中央财政资金补助的，可以申请中央预算内投资专项资金，具体标准按照《国家发展改革委关于印发〈保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法〉的通知》（发改投资规〔2021〕696号）和浙江省有关要求执行。

对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取中央、省级财政的各项补助资金。各镇街、开发区可根据辖区实际情况，制定保障性租赁住房资金支持措施，加大资金支持力度。鼓励国有企业等企事业单位、农村集体经济组织积极申报、建设、运营保障性租赁住房项目。

**（三）税费及金融。**加大保障性租赁住房运营的信贷支持力度，支持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。支持符合条件的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。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试点。按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，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。

关于税收优惠政策，按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 第 24 号）等有关规定执行。专业化规模化住房租赁企业认定标准为企业在开业报告或者备案城市内持有或者经营租赁住房 500 套（间）及以上，或者建筑面积 1.5 万平方米以上的租赁企业。

（四）水电气优惠。保障性租赁住房取得保障性租赁住房项目认定书后，用水（居民生活用水合价表）、用电、用气价格按照居民分类标准执行。区块内存在混合性质情况的，应分表计量；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。

（五）公共服务。保障性租赁住房承租人可以依法依规申领居住证，居住证持有人依法依规享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。

## 八、组织实施

（一）加强组织领导。成立市保障性租赁住房领导小组，市政府分管领导任组长，市府办分管副主任、住建局主要负责人任副组长，发改局、经信局、教育局、公安局、财政局、人力社保局、自然资源和规划局、住建局、卫健局、应急管理局（人防办）、综合行政执法局、生态环境东阳分局、国资办、

国网东阳供电公司、税务局、消防救援大队、人行、银保监、水投集团等部门单位分管领导为组员，领导小组下设办公室，设在市住建局，从相关责任部门抽调人员组成，具体承担领导小组日常工作。

（二）压实主体责任。市保障性租赁住房领导小组办公室根据各乡镇街道人口结构、工业园区、产业发展、人才公寓建设建设等综合因素，下达建设筹集工作任务，并纳入市政府对各镇乡街道、经济开发区及相关部门单位年度考核目标。各相关部门和单位要按职责分工加强政策协调和业务指导，确保项目建设、房源供给等各项工作落实。建立疑难问题定期会商机制，解决各属地镇街等相关部门在实施保障性租赁住房工作中碰到的重大问题。鼓励城投集团、交投集团、产发集团等国企参与国有新建改建或利用集体经营性建设用地建设的保障性租赁住房项目的运营和管理。

（三）严格考核评价。市保障性租赁住房领导小组办公室要会同有关部门组织做好保障性租赁住房建设、管理情况的监测评价。重点监测评价各镇街发展保障性租赁住房对于促进解决新市民、青年人等群体住房困难情况成效。强化结果运用，将发展保障性租赁住房工作纳入市政府对镇乡街道、经济开发区、市相关部门单位年度目标绩效管理，加强督导检查，确保目标任务圆满完成。

（四）强化监督管理。加强对参与保障性租赁住房建设

运营单位的事前事中事后联合监管，加强行业信用体系建设。规范市场秩序，严格租金管理，保障性租赁住房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。加强对补助资金的使用监管，实行全过程动态管理，严格落实审计督查，确保专款专用和资金安全。依法依规按程序办理，对违法改建、擅自改变用途等违规行为，严肃追责从严处罚。

**（五）加大宣传引导。**充分利用报刊、广播、电视台、宣传手册等传统媒体及互联网、官网、官微等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传报道保障性租赁住房相关政策，畅通线上线下沟通交流渠道，主动收集整理市场主体和群众的意见建议，加强舆情引导，营造良好发展环境。

本实施办法自 2022 年 8 月 21 日起施行。

附件

## 十四五期间保障性租赁住房筹集建设任务清单

序号	单位	“十四五”期间 任务数套（间）	2022 年任务数套（间）
1	教育局	3500	3000
2	卫健局(医共体)	2000	1000
3	白云街道	2000	1000
4	江北街道	3000	1500
5	南市街道	1000	400
6	经济开发区	3500	2300
8	城东街道	800	300
9	横店镇	3500	2500
12	南马镇	1500	800
13	巍山镇	1000	700
14	歌山镇	1800	1000
15	画水镇	400	300
16	广厦大学	500	200
17	横店电影学院	500	
	合计	25000	15000

注：“十四五”期间，各单位筹集建设任务主要综合考虑外来人口、工业园区配建、人才公寓建设等因素。

---

抄送：市委各部门，市人大办、政协办、人武部、法院、检察院，  
各群众团体。

---

东阳市人民政府办公室

2022 年 7 月 21 日印发

---