

随政办发〔2022〕22号

市人民政府办公室关于 加快解决从事基本公共服务人员住房困难 问题的实施意见

各县、市、区人民政府，随州高新区、大洪山风景名胜区管理委员会，市政府各部门：

为有效解决新市民、青年人，特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题，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）、《湖北省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（鄂建文〔2021〕45号）和《湖北省住房和城乡建设厅关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》（鄂建〔2022〕1号）精神，结合随州实际，制定本实施意见。

一、指导思想

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，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，加快解决新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体的住房困难问题，推动实现住有所居，为“汉襄肱骨，神韵随州”建设提供有力支撑。

二、对象范围

主要包括：从事基本公共服务的企事业单位及机关人员中在工作地无房及多孩、三世同堂等住房困难家庭；引进人才在工作地无住房人员。

解决其他各类群体住房困难问题可参照执行。

三、保障标准

（一）户型面积。保障性租赁住房户型面积和建设标准，要满足从事基本公共服务人员住房困难群体的差异化住房需求，与不同对象的住房需求相匹配，充分考虑家庭人口、代际结构等因素，以中小户型为主，单套建筑面积原则上控制在普通商品住房面积控制标准以内，已经开工建设或通过现有住房转化的，可适当放宽。

（二）租售标准。面向从事基本公共服务人员等的保障性租赁住房的租金标准，要充分考虑承租人的承受能力，尽可能地给予优惠。以政府指导和市场调节相结合的方式，委托第三方综合评定，并向住房保障工作领导小组办公室报备后实施。原则上按不高于同地段、同品质租赁住房市场租金的70%确定，每三至五年作为一个调整周期。共有产权住房销售基准价要充分考虑承购人的意愿和承受能力，按照一房一价，以政府指导和市场调节相结合的方式，委托第三方综合评定，并向住房保障工作领导小组办公室报备后实施。原则上参照同地段、同品质商品住房市场价格，并给予适当优惠。首次购买保障性住房

共有产权比例原则上不少于 50%。

（三）准入标准。符合下列条件之一的，可申请保障性租赁住房：1. 在工作地无住房；2. 人均住房面积低于 40 平方米；3. 三世同堂或两孩（含两孩）以上的住房困难家庭。

（四）退出标准。保障性租赁住房居住人数和人均居住面积应当符合国家和本市的相关规定。保障家庭住房条件发生变化，不再符合保障条件的，应退出承租的保障性租赁住房。继续承租的，按同地段、同品质住房市场价租赁。承租人无正当理由累计 6 个月以上未缴纳租金，经催缴仍不缴纳的；无正当理由连续 6 个月以上未居住的；转租、出借、擅自调换保障性租赁住房的；损毁、破坏保障性租赁住房，擅自改变房屋用途、结构和配套设施，拒不恢复原状或者不当使用造成重大损失的；法律、法规规定的其他情形。违反上述规定的，出租人应腾退出承租的保障性租赁住房。

上述条件及标准各县、市、区可根据实际情况另行确定。

四、供给渠道

积极对接市场资源，发挥市场优势，可采取购买、改建、改造、转换、租赁、新建等多种方式，提供多元化的租购住房产品。重点采取购买商品住房、收购在建房地产项目和盘活转换闲置安置房方式筹集保障性租赁住房房源。鼓励国有投融资公司通过自有资金、银行融资购买商品住房作为保障性租赁住房房源；鼓励有条件的新市民、青年人较多的开发园区及园区

各类企业等购买商品住房作为保障性租赁住房，解决本园区、企业用工住房困难问题。对利用集体经营性建设用地和企事业单位自有土地建设保障性租赁住房要做好管控，适度发展。注重职住平衡，保障性租赁住房要注意安排在工作地或者交通便利、配套设施齐全、居住环境良好的区域。

1. 可购买商品住房，作为保障性租赁住房或共有产权住房，允许先租后售；

2. 可收购符合条件且手续完备、债务清晰的在建工程项目，作为保障性租赁住房或共有产权住房，允许先租后售；

3. 利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房或共有产权住房，允许在土地出让时明确可先租后售；

4. 商品住房项目配建并移交政府持有的保障性租赁住房，允许先租后售；商品住房项目配建开发商自持的保障性租赁住房，允许在土地出让时明确可先租后售；

5. 房地产开发企业未售商品住房，自愿可纳入保障性租赁住房，允许先租后售；

6. 在满足实际安置需求后闲置的安置房，可转作保障性租赁住房；

7. 企事业单位依法取得使用权的土地，允许用于建设保障性租赁住房，需变更土地用途的，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；

8. 利用集体经营性建设用地和产业园区配套用地建设保障

性租赁住房；

9. 对闲置和低效利用的政府存量公房、商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，允许改建、改造为保障性租赁住房，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

上述第1至第5条供给的保障性租赁住房可采取先租后售，租赁满5年后，承租人可申请转为共有产权住房，购买部分或者全部产权。已交的租金，可以计入购房款。共有产权住房持有5年后，持有人在购买全部产权的情况下，可申请转为商品住房上市交易。

第6条转作保障性租赁住房的安置房，按照相关规定执行。

第7至第9条供给的保障性租赁住房只能用于租赁，不得上市销售或变相销售（集体经济组织内转让除外）。

各县、市、区可根据当地实际情况，积极探索其他保障性租赁住房和共有产权住房供给方式。

五、项目审核认定流程

（一）申请条件及提交资料。

1. 购买商品住房和在建工程项目及其他在建或已建成项目申请纳入保障性租赁住房应提交下列资料：

（1）项目申请表；

（2）申请主体营业执照（法人证书）；

（3）《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《不动产权证》（或《土地使用证》）、《施工许可证》；

(4) 已建成交付项目需提供《建筑工程竣工验收报告》或《建筑工程竣工验收备案证书》;

(5) 购买合同或其他证明文件;

(6) 其他应提交的资料。

2. 利用住宅用地新建保障性租赁住房, 应当提交下列材料:

(1) 项目申请表;

(2) 国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书;

(3) 建设主体营业执照 (法人证书)。

3. 利用非居住存量土地、集体经营性建设用地新建保障性租赁住房, 应依法取得不动产权证或土地使用权证, 并且符合城市总体规划; 产业园区中工业项目用地严禁建设成套商品住宅, 可以建设宿舍型保障性租赁住房 (其中: 产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%, 建筑面积占比上限相应提高, 提高部分主要用于建设保障性租赁住房); 设计方案应符合国家、省和本市的规范和技术标准。应当提交下列材料:

(1) 项目申请表;

(2) 不动产权证或其他合法权属证明 (委托实施的需提交授权委托书);

(3) 建设主体营业执照 (法人证书);

(4) 项目建设方案 (附相关图纸);

(5) 运营方案;

(6) 需求调查报告；

(7) 其他需要提供的用地、规划、施工等材料。

4. 利用闲置住宅和非居住存量房屋改建、改造保障性租赁住房，应为依法取得土地使用权且建设手续齐全的合法建筑，不存在抵押、质押等其他权利限制，以及查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；建设单位应为房屋产权人或受房屋产权人委托的施工单位（含受委托代理的整体运营承租人等）；改建、改造后的保障性租赁住房项目原则上不得少于 24 套（间）且建筑面积不少于 1000 平方米；应确保房屋质量安全，具备相应的卫生、通风等条件，符合消防、排水、供电等相关要求。应当提交下列材料：

(1) 项目申请表；

(2) 不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；

(3) 建设主体营业执照（法人证书）；

(4) 房屋安全检测报告；

(5) 项目改建、改造方案（附相关图纸）；

(6) 项目环境影响评价相关手续；

(7) 运营方案；

(8) 需求调查报告；

(9) 其他需要提供的用地、规划、施工等材料。

(二) 审核认定程序。

1. 申请主体为市本级企事业单位的，向市住建部门提出申请；申请主体为其他单位或组织的，向项目所在地住建部门提出申请。

2. 市本级及县、市、区住建部门在收到申请后 10 个工作日内对申请材料的完整性、项目现场与申报材料的一致性进行初审。初审不合格的，一次性书面告知申请主体。

3. 初审合格的项目，报请本级政府组织发改、自然资源和规划等相关部门进行联合审查，审查合格后出具项目认定书，并报市住房保障工作领导小组办公室备案。

4. 项目认定书作为相关部门办理保障性租赁住房项目审批（备案）、用地、规划、施工、消防、验收等手续的依据。

六、支持政策

认真贯彻执行国家、省发展保障性租赁住房的相关规定，落实保障性租赁住房土地、财税、金融、民用水电气价格、审批等各项支持政策。

（一）土地支持政策。

1. 村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房；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。

2. 企事业单位利用自有闲置土地建设保障性租赁住房，可变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；土地使用权人可自建或与其他市场主体合作建设运营

保障性租赁住房。

3. 对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保障性租赁住房，在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。

（二）财税支持政策。

1. 对符合国家规定的保障性租赁住房建设任务可申请中央财政补助资金支持；保障性租赁住房及其配套基础设施可申请中央预算内投资专项资金，具体支持范围和标准按照《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）有关要求执行。

2. 保障性租赁住房项目有关税收优惠政策，按照《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告2021第24号）等有关规定执行。

（三）金融支持政策。

加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，鼓励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；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）水电气等支持政策。

保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。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）公共服务政策。

保障性租赁住房承租人可以按照规定申领居住证，居住证持有人按规定享受义务教育、医疗卫生、住房公积金等基本公共服务。

职工连续足额缴存住房公积金满6个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房，签订保障性租赁住房租赁合同后，可提取夫妻双方住房公积金支付房租，提取额度可根据租金标准和租赁住房面积确定。共有产权住房承购人可按规定申请住房公积金、商业银行资金等购房贷款。

七、保障措施

（一）加强组织领导。调整充实以市长为组长，常务副市长、分管副市长为副组长，市直相关部门主要负责人、各县市区政府（管委会）主要负责人为成员的市住房保障工作领导小组，统筹协调推进全市保障性租赁住房相关工作。领导小组办公室设在市住建局，办公室主任由市住建局局长兼任，负责指导、协调和检查考核全市保障性租赁住房建设和管理等工作。

各县、市、区政府（管委会）也应成立相应的组织领导机构，建立项目认定机制，建设方案联合审查机制，与金融、税务、水电气等部门联动机制。

（二）摸清住房需求。各县、市、区政府（管委会）要切实增加面向从事基本公共服务人员等的保障性租赁住房的有效供给。要全面摸清各类群体保障性租赁住房和共有产权住房需求情况。同时，开展对园区、企事业单位，重点是房地产开发企业、国有投融资公司保障性租赁住房、共有产权住房发展意愿和计划的调查摸底，拟定项目清单、建立项目储备库，力求做到应保尽保，供需平衡。

（三）强化部门协作。各县市区政府（管委会）、各有关部门要广泛开展宣传，充分调动各方推进发展保障性租赁住房的积极性和创造性，形成全社会广泛支持、各类主体积极参与的良好氛围。各级住建、发改、财政、自然资源和规划、人民银行、税务、银保监等部门要加强沟通协调，加强协作，形成合力，在确保国家各项支持政策落实到位的基础上，加大适合本地区情况的政策支持力度。

（四）落实主体责任。各县、市、区政府（管委会）对本地区解决从事基本公共服务人员等各类群体的住房困难问题负主体责任。坚持试点先行，各县、市、区政府（管委会）向市人民政府提出试点备案后实施。抓紧制定本地区从事基本公共服务人员保障性租赁住房和共有产权住房建设筹集工作方案和

管理办法，推动多主体供给、多渠道保障。重大问题及时向市住房保障工作领导小组报告，每年将解决从事基本公共服务人员等群体住房困难情况报市政府。

鼓励各县市区政府（管委会）、投融资公司充分结合推进城乡融合发展和服务乡村振兴，结合乡村振兴的“三变”改革，探索将农村闲置的山场、土地、房产等各类资源资产盘活与城镇保障性租赁住房和共有产权住房发展结合起来。允许已进城农民及有意愿进城农民，自愿将其拥有的农村资源资产作价，置换城镇保障性租赁住房和共有产权住房，所作价款可抵扣保障性租赁住房租金和购买产权的购房款。

（五）严格监督管理。各县、市、区政府（管委会）要健全住房租赁和共有产权住房管理服务平台，强化工程质量和房屋使用安全监督，提升保障性租赁住房和共有产权住房品质。严禁以解决从事基本公共服务人员住房困难为名义骗取优惠政策。

本实施意见由住房和城乡建设部门负责解释，自印发之日起实施，有效期五年。在实施过程中，如国家法律法规政策或上级部门有最新规定的，从其规定。

2022年9月1日

