

# 郑州市加快发展保障性租赁住房实施意见

(征求意见稿)

为贯彻落实《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《河南省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》(豫政办〔2022〕6号)精神,加快推进保障性租赁住房筹集建设,着力缓解新市民、青年人等群体住房困难,结合本市实际,制定本实施意见。

## 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,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,践行以人民为中心的发展理念,深化住房供给侧结构性改革,扩大保障性租赁住房供给,加快构建以公共租赁住房“兜底”、保障性租赁住房“过渡”、共有产权住房“安居”的住房保障新格局,逐步形成分层分类、梯度保障、密切衔接的住房保障制度,不断提升住房保障水平。

## 二、基础制度

### (一)合理确定保障对象

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。其中,面向社会供应的保障性租赁住房,主要面向本市无房新市民、青年人供应,原则上不设户籍和收入限制;产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房,应优先或定向

供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工；省、市、区级人才公寓等纳入管理的保障性租赁住房由原主管单位按有关规定实施配租和项目管理。

## (二) 多渠道筹集房源

支持利用集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的土地、产业园区配套用地、新供应国有建设用地进行建设和利用存量闲置房屋改建、改造等方式筹集房源。重点鼓励市场主体通过回购、回租等方式将低效利用的安置房改建、改造为保障性租赁住房；鼓励将既有市场租赁住房、公寓、单位宿舍、人才公寓及政府闲置住房等纳入保障性租赁住房管理。支持专业化规模

## (三) 坚持小户型标准

新建和改建的保障性租赁住房，建筑面积 70 平方米及以下的户型比例原则上不低于 70%；已开工建设或通过既有住房改造的，可依据实际建筑面积适当放宽标准。单套建筑面积较大的户型可以按间为单位出租。保障性租赁住房实行全装修，并结合新市民、青年人需求特点，配置必要的配套设施，提升居住品质。

## (四) 有序规范租金价格

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。面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，租金价格可进一步降低。保障性租赁住房租金价格由投资主体或运营机构确定，需报区住房保障部门备案。保障性租赁住房租金及押金须按照本市租赁住房有关管理规定进行资金监管。

### 三、支持政策

#### (一) 土地支持政策

1. 支持集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。在尊重农民意愿,保障农民集体权益且符合规划、依法登记、权属清晰的前提下,可利用城区、靠近产业园区或交通便利等区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。农村集体经济组织可以通过自建或联营、入股等方式,合作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. 支持企事业单位利用自有土地(工业、仓储用途除外)建设保障性租赁住房。在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿、按原土地用途接续开发或更新改造已无必要、原土地划拨决定书或出让合同中未明确改变土地用途须收回土地使用权等相关约定,且有建设保障性租赁住房需求的前提下,可支持企事业单位利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房,按照规划变更(或部分变更)土地用途为城镇住宅用地(保障性租赁住房),不补缴土地价款,原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. 支持产业园区配建保障性租赁住房。在确保安全、符合产业发展政策且有保障需求的前提下,可将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宿舍型保障性租赁住房,严禁建设成套商品住宅。鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来,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。

4. 支持非居住存量房屋改建保障性租赁住房。在符合规划原则、权属合法、主体明确、规模适当、安全环保、尊重群众意愿且有保障需求的前提下,允许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。

5. 在编制年度住宅用地供应计划时,坚持规划引领、职住平衡原则,围绕核心板块和园区企业发展需要,在周边租赁房源不能满足职工住房需求的用工密集区域,由各区政府、开发区管委会结合区域规划和房源实际供需状况,统筹安排保障性租赁住房建设用地计划。保障性租赁住房建设用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应,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。

## (二) 资金税费支持政策

1. 支持符合条件的保障性租赁住房项目积极争取中央、省级财政的各项补助资金。市财政可根据实际情况,制定保障性租赁住房资金支持措施,加大资金支持力度。

2. 对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

3. 保障性租赁住房取得项目认定书后,按照《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(2021年第24号)等有关规定执行税费减免政策。

4. 利用非居住存量土地建设和非居住存量房屋改建的保障性租赁住房,取得项目认定书后,用水、用电、用气、用暖价格按照居民标准执行。

### **(三) 金融支持政策**

1. 支持银行业金融机构按照规定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,鼓励商业银行创新对相关住房租赁企业的综合金融服务。落实保障性租赁住房贷款统计制度,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发行金融债券,募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。鼓励符合条件的企业发行公司信用类债券,用于保障性租赁住房建设运营。支持商业保险资金参与保障性租赁住房建设运营。

### **(四) 公共服务政策**

保障性租赁住房承租人可凭半年以上住房租赁备案合同,申领居住证,按规定享受义务教育、医疗卫生等基本公共服务。

## **四、保障措施**

### **(一) 加强组织领导**

郑州市保障性安居工程工作领导小组加挂市保障性租赁住房工作领导小组牌子,负责全市保障性租赁住房工作推进中的重大事项决策。市保障性租赁住房工作领导小组办公室设在市住房保障局,负责工作的统筹协调,做好保障性租赁住房发展规划、政策指导、项目认定、督导检查等日常工作。各区政府、开发区管委会相应建立健全保障性租赁住房工作的组织领导、统筹协调和项目推进机制。各相关部门依照职责完善相关政策措施,加强协同配合和工作衔接,确保各项工作任务有效落实。

## (二) 强化监督管理

市、区各职能部门要加强协作,依据各自工作职责共同做好对保障性租赁住房项目的事前、事中和事后监管;严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策,对私自改变保障性租赁住房性质等违规行为,确保及时发现预警、从严从重处罚,并督促及时整改到位。保障性租赁住房纳入市房屋租赁平台统一监管,不断提升保障性租赁住房智能化管理水平。

## (三) 做好监测评价

市保障性租赁住房工作领导小组办公室负责全市保障性租赁住房情况监测评价,重点监测评价各区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工作成效。强化结果运用,将监测评价结果作为绩效考核和评先评优的依据。