

关于《郑州市加快发展保障性租赁住房实施意见》(征求意见稿)和《郑州市保障性租赁住房项目认定及管理办法(试行)》(征求意见稿)的起草说明

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)《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)精神和市委、市政府决策部署,加快推进我市保障性租赁住房政策体系建设,我局结合郑州实际,起草了《郑州市加快发展保障性租赁住房实施意见》(以下简称《实施意见》)和《郑州市保障性租赁住房项目认定及管理办法(试行)》(以下简称《办法》)。现将有关起草情况说明如下:

一、起草背景

党的十九届五中全会提出:要扩大保障性租赁住房供给。2020年中央经济工作会议明确:要解决好大城市住房突出问题,高度重视保障性租赁住房建设。2021年4月30日中央政治局会议强调:要增加保障性租赁住房供给。6月24日国务院办公厅印发《关于大力发展保障性租赁住房的意见》,明确了发展保障性租赁住房的土地支持政策、税费支持政策和金融支持政策。7月22日国务院召开电视电话会议,全面部署保障性租赁住房工作。8月17日省委楼阳生书记批示:请郑州、洛阳两市要首先在发

展保障性租赁住房问题上破题，以满足困难人群的刚需和为吸引青年人才落户创造条件。2022年1月10日省人民政府办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，明确了发展保障性租赁住房的指导思想、主要任务、支持政策和保障措施，同时要求城市政府出台具体操作办法。市委、市政府也多次对保障性租赁住房工作进行研究部署。

二、主要内容

(一)《实施意见》的主要内容。《实施意见》是我市发展保障性租赁住房的指导性文件，主要包括指导思想、基础制度、支持政策、保障措施等四个部分。

1. 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，加快保障性租赁住房供给，不断提升住房保障水平。

2. 基础制度。明确了四项基础制度：一是合理确定保障对象。面向社会供应的房源，主要面向本市无房新市民、青年人供应，不设户籍和收入限制；产业园区、用人单位配套建设的房源，应优先供应本单位符合条件的职工；省、市、区级人才公寓等纳入管理的房源由原主管单位按有关规定实施配租和项目管理。二是多渠道筹集房源。在落实国务院和省政府文件规定的5种筹建方式的基础上，结合郑州实际，以盘活存量房屋为主要筹建方式。其中，通过改建、改造及既有住房认定等方式筹集的房源，租赁运营期限不得低于5年。三是坚持小户型标准。新建和改建的项

目，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。四是有序规范租金价格。租金价格应低于同地段同品质市场租赁住房租金。面向本单位职工供应的项目，租金价格可进一步降低，具体价格由投资主体或运营机构确定。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。

3. 支持政策。主要包括四个方面，在土地支持政策方面，明确了 5 种支持政策：一是支持利用集体经营性建设用地建设；二是支持企事业单位利用依法取得使用权的土地（工业、仓储用途除外）建设，允许土地用途变更为城镇住宅用地，但不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；三是支持产业园区配套用地建设，将行政办公及生活服务设施用地面积占项目总用地面积比例上限由 7%提高到 15%；四是支持利用非居住存量房屋改建，允许不变更土地用途、不补缴土地价款；五是在周边租赁房源不能满足职工住房需求的用工密集区域，统筹安排保障性租赁住房建设用地供应计划。在资金税费支持政策方面。加快落实上级文件明确的 4 项支持政策，大幅降低保障性租赁住房的建设和运营成本。一是用好中央财政奖补资金支持保障性租赁住房建设；二是免收城市基础设施配套费；三是对符合条件的出租住房，减按 1.5%征收增值税、减按 4%征收房产税；四是非居住用地上新建、改建的保障性租赁住房，水、电、气、暖价格执行民用标准。在金融支持政策方面。落实国家金融支持政策，解决保障性租赁

住房持有经营期间中长期融资难题。在公共服务政策方面。落实保障性租赁住房承租家庭申领居住证，及未成年子女按规定享受义务教育、医疗卫生等基本公共服务。

4. 保障措施。明确了三项保障措施：一是加强组织领导。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，领导小组办公室设在市住房保障局，负责保障性租赁住房具体工作；二是强化监督管理。市、区各职能部门依据工作职责共同做好监管，坚决防止以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策；三是做好监测评价。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，并将监测评价结果作为各区绩效考核和评先评优的依据。

（二）《办法》的主要内容。《办法》是我市保障性租赁住房项目认定及管理的规范性文件，主要包括适用范围、认定条件、职责分工、认定流程、项目管理等五个部分。

1. 适用范围。中心城区范围内，利用保障性租赁住房土地支持政策新建以及利用存量房屋改建、改造的租赁住房，符合条件的均可列入认定范围。

2. 认定条件。申请认定项目要产权明晰、申请主体明确、具有一定规模，且满足职住平衡、供需平衡要求，符合消防安全、给排水和供电要求，配置必要的生活设施，具备基本入住条件。

3. 职责分工。市领导小组负责保障性租赁住房项目认定及管理工作中的重大事项决策。市领导小组办公室负责项目认定政策

制定、中心城区项目审核认定、业务指导和监督管理等工作。各区政府（管委会）负责辖区内房源筹集、申请受理、联合审查、审查意见公示、项目推进和监管执法等工作。

4. 认定流程。申请人向项目所在辖区住房保障部门提出申请，区住房保障部门会同相关部门完成联合审查，并对审查意见进行公示。公示期满，区政府（管委会）将项目情况和审查情况函告市住房保障局（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）审核认定。市住房保障局（市保障性租赁住房工作领导小组办公室）对于新建、改建类项目，报市领导小组批准后，出具《郑州市保障性租赁住房项目认定书》；对于符合条件的改造类项目，直接出具认定书；对于利用人才公寓、公租房、政府产权住房等转化的项目，及在政策性租赁住房试点期间，已申报取得保障性租赁住房中央预算内投资的项目，凭政府部门批准文件，不再进行联合审查、审查意见公示等程序，对符合条件的直接出具认定书。

5. 项目管理。一是建设管理。项目单位要按照基本建设程序、技术标准实施保障性租赁住房建设，确保工程质量。相关部门充分运用工程建设项目审批改革成果，切实提高保障性租赁住房项目审批效率。二是权属管理。对房屋权证增加注记“保障性租赁住房，未经原审核部门批准不得办理转移、变更等登记”。三是信息管理。各区住房保障部门应当督促指导产权单位或运营机构，将保障性租赁住房房源信息及时录入市房屋租赁平台；未完成信息录入的项目，不得开展业务运营。四是运营管理。利用保障性

租赁住房土地支持政策、在集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的土地、产业园区配套用地和新供应国有建设用地上新建的保障租赁住房，不得改变保障租赁住房性质，不得上市销售或变相销售。利用非居住存量房屋改建的保障租赁住房项目以及利用盘活安置住房、人才公寓、既有租赁住房转化的保障租赁住房项目，租赁运营期限不得低于5年。政府产权的公租房与保障租赁住房，可根据公租房实际保障需求互相转化。