

郟政办字〔2023〕42号

**郟城县人民政府办公室  
关于印发《郟城县关于加快发展保障性租赁住房  
的实施意见》的通知**

各乡镇人民政府、郟城街道办事处，县直有关部门、单位，郟城经济开发区管委会，新村银杏产业开发区管委会：

《郟城县关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》已经县政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好落实。

郟城县人民政府办公室

2023年8月13日

（此件公开发布）

# 郯城县关于加快发展保障性租赁住房的 实施意见

为进一步完善住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，有效缓解新市民、青年人等群体的住房困难问题，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）、山东省人民政府办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（鲁政办发〔2021〕17号）、临沂市人民政府办公室《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（临政办字〔2022〕137号）文件精神，结合我县实际，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，全面贯彻落实市委、市政府决策部署，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，准确把握住房的居住属性，以满足新市民、青年人的住房需求为出发点，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，为困难群体提供基本住房保障。

## 二、基本要求

将发展保障性租赁住房作为“十四五”时期住房建设的重点工作，采取改建、改造、租赁补贴等多种方式增加供应，促

进解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。坚持供需匹配、职住平衡，科学确定发展目标和政策措施。坚持以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，引导多主体投资、多渠道供给。支持符合条件的人才住房等政策支持的人才住房纳入保障性租赁住房管理。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

结合我县“十四五”时期实际情况，以新就业无房职工、公共服务人员为重点，以租赁补贴为主，盘活市场存量住房，利用非居住存量闲置房屋改建方式，发展保障性租赁住房。需要利用《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）文件中土地支持政策的（通过闲置和低效利用的非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的政策除外），应逐级报请省政府同意后，享受相关土地支持政策。

### 三、工作机制

（一）明确保障对象范围。重点保障在城区及保障性租赁住房建设所在的各工业园区工作生活，正常缴纳养老保险和住房公积金，在当地无自有住房的新市民、青年人等群体，不设收入限制，优先保障新就业、从事基本公共服务的新市民。企事业单位、各类园区建设的保障性租赁住房，主要用于解决内部员工居住问题；纳入保障性租赁住房管理的人才住房，主要面向符合条件的人才供应。保障对象不得同时享受保障性租赁住房实物保障和租赁补贴。

（二）明确建设标准。保障性租赁住房分为宿舍型和住宅型两类，应符合相关设计规范和标准要求，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，占比不低于70%。保障性租赁住房项目应合理配套公共服务设施，提供简约、环保的基本装修，配备必要的生活设施，满足日常生活需要。

（三）合理确定租金。保障性租赁住房租金应按照“可负担、可持续”原则合理确定，租金标准不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%。保障性租赁住房租金实行动态调整，项目具体租金标准由建设或运营单位委托第三方机构，依据享受的各类支持政策逐项目测算，报县政府确定，并向社会公布。企事业单位、各类园区建设运营保障性租赁住房，用于向本单位（园区）职工出租的，具体租金标准由建设或运营单位确定，报县政府备案。

（四）严格项目审核认定。成立县级保障性租赁住房工作领导小组（以下简称领导小组），建立保障性租赁住房项目联合审查和认定机制，按照《郟城县保障性租赁住房项目认定规则》的要求规范项目审核认定。申请单位向县住建局提出申请，由县政府组织住建、发改、财政、自然资源和规划等部门进行联合审查，重点审查建设方式、项目规模、建设资金筹集、质量安全保证措施、运营管理模式、成本收益分析等内容。经审查符合条件的项目，由县领导小组出具项目认定书，并按程序纳入市保障性租赁住房项目库和建设计划。相关部门应根据项目

认定书办理立项、用地、规划、施工、消防、验收等手续。按政策退出管理的保障性租赁住房项目，应当退出保障性租赁住房项目库，收回项目认定书。

（五）加强年度计划管理。每年8月底前，县住建、发改、财政、自然资源和规划部门应按照需求拟定下年度保障性租赁住房计划，经县政府同意后，上报市有关部门。

（六）强化质量安全管理。加强保障性租赁住房工程建设监管，并将建设质量安全作为监督重点，确保项目按计划开工且相关建设手续齐全。保障性租赁住房应符合集中式租赁住房建设适用标准，实行联合验收。非居住存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能进行鉴定，改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。运营管理单位应当加强维护，落实消防安全责任制，完善应急预警及处置机制，定期开展消防安全检查。

（七）加强运营管理。县政府（或委托的有关部门）负责辖区内保障性租赁住房分配和运营的监督管理。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售。严格查处违规出租、借保障性租赁住房名义违规经营或骗取优惠政策的行为。建立完善保障性租赁住房管理服务平台，将符合规定的保障性租赁住房项目纳入平台统一管理，加强信息互通共享，优化提升服务。

#### **四、支持政策**

（一）落实土地政策。加强国土空间规划和权属管理，科

学利用存量资源，严格落实相关土地支持政策。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，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不得变更土地使用性质，不补缴土地价款。

（二）加强资金保障。强化对资金分配、使用的跟踪监控，确保合规、高效使用补助资金。加强预算资金管理，足额保障列入年度计划的保障性租赁住房租赁补贴资金。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。

（三）强化金融支持。鼓励银行业金融机构创新金融产品，优化信贷流程，提高审核效率，加大信贷支持力度。支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点。按照保障性租赁住房贷款统计有关规定，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

（四）落实税费优惠。落实国家税费优惠政策，支持发展保障性租赁住房。住房租赁企业有关税收优惠政策按照《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年第24号）文件执行。加大对专业化规模化住房租赁企业的支持力度，专业化规模化住房租赁企业下调标准、共享信息等事项按省住房城乡建设、财政、税务部门研究确定的政策执行。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配

套费。

（五）加强价格政策支持。保障性租赁住房用水、用电、用气、用暖价格均执行居民价格标准。有关单位可凭保障性租赁住房项目认定书，向供水、供电、供气、供暖专营单位提出申请，专营单位应及时受理，并按要求落实相关价格政策。加强价格监督检查，对专营单位不按规定落实优惠政策的行为，严格依法依规查处。

## 五、保障措施

（一）加强组织领导。县保障性租赁住房工作领导小组统筹指导、协调推进保障性租赁住房工作，负责研究保障性租赁住房工作推进中的重大事项，拟定保障性租赁住房政策措施，研究确定建设计划，统筹协调做好保障性租赁住房各项工作。

（二）明确责任分工。县政府是发展保障性租赁住房工作的责任主体，负责辖区内保障性租赁住房项目组织实施和全过程监督管理。县发改、财政、自然资源和规划、住建、人力资源和社会保障、市场监管、行政审批、税务、金融、公积金等相关部门和单位要按照职责分工，加强协作，完善工作措施，落实支持政策，确保各项工作有序推进。

（三）加强督导检查。健全工作调度、检查和通报机制，加强信息报送和数据统计。县住建会同发改、财政、自然资源和规划、税务、金融等部门，按照上级关于发展保障性租赁住房监测评价的有关要求，加强业务指导，共同做好发展保障性

租赁住房监测评价工作。

（四）强化宣传引导。各级各有关部门、单位要充分利用报刊、广播、互联网等媒体，广泛宣传保障性租赁住房相关政策，让保障群体和建设运营主体了解掌握政策、熟悉办理流程，充分调动各方参与发展保障性租赁住房的积极性和创造性，共同营造加快发展保障性租赁住房的良好氛围。

- 附件： 1. 郟城县县保障性租赁住房项目认定规则  
2. 郟城县保障性租赁住房工作领导小组成员名单



## 郟城县保障性租赁住房项目认定规则

### 一、认定范围

本规则适用于盘活市场存量住房，利用非居住存量闲置房屋改建方式，发展保障性租赁住房。符合条件拟开工建设、正在建设和已建成投入运营的租赁住房项目均可提出保障性租赁住房项目认定申请。

### 二、申请条件及材料

利用非居住存量闲置房屋改建保障性租赁住房，应符合以下条件：

1. 依法取得土地且建设手续齐全的合法建筑，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意；

2. 建设单位应为房屋产权人或受房屋产权人委托的实施单位（含受委托代理的整体运营承租人等）；

3. 改建后的保障性租赁住房项目原则上不得少于 30 套（间）且建筑面积不少于 1200 平方米；

4. 应确保房屋质量安全，具备相应的卫生、通风等条件，符合给排水、供电等相关要求；

5. 不得利用三类工业用地和三类物流仓储用地上的房屋改

建。

开发建设单位持以下材料向县住房城乡建设部门申请项目认定：①申请书；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实施单位企业营业执照（法人证书）；④房屋安全检测报告；⑤项目改建方案（包含设计方案、改建计划等内容，附经施工图审查机构审查合格的施工图纸）；⑥运营方案；⑦其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

### 三、认定程序

（一）受理。县住房和城乡建设局负责受理本辖区内保障性租赁住房项目的申请，在收到申请后5个工作日内完成资料审查、实地查看等工作。对符合受理条件的项目，报县政府申请联合审查。

（二）审查。县政府收到联合审查申请后，组织住建、发改、自然资源和规划、财政、住建等相关部门对申请项目进行联合审查并出具审查意见。

（三）认定。经审查符合条件的项目，由县领导小组出具项目认定书，并按程序纳入市保障性租赁住房项目库和建设计划。

### 四、效力和用途

保障性租赁住房项目取得项目认定书后，由相关部门按规定办理立项、用地、规划、施工、消防等手续；适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策；免收城市基础设施配套费，

用水、用电、用暖、用气价格按照居民价格标准执行；享受相关金融政策支持。

## 五、其它

经省政府同意，对可利用《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）中土地支持政策（通过闲置和低效利用的非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的政策除外）新建的项目，参照《临沂市保障性租赁住房项目认定规则》进行认定。

本规则自印发之日起实施。国家、省、市对保障性租赁住房项目认定另有规定的，按照国家、省、市相关规定执行。

## 附件 2

# 郯城县保障性租赁住房工作领导小组 成员名单

- 组 长：**王 飞 县委副书记
- 副组长：**徐西华 县政府办公室党组成员、副主任（正科级）  
陈 峰 县住房和城乡建设局局长
- 成 员：**韩召峰 县发展改革局重点项目服务中心副主任  
徐雪芹 县财政局副局长  
李 莉 县人社局党组成员、社会保险事业中心主任  
韩子刚 县自然资源和规划局副局长  
张运刚 县住建局党组成员、住房保障中心主任  
李栗洲 县行政审批服务局公共资源交易中心主任  
于福宪 县市场监管局一级主办  
张 媛 县地方金融发展服务中心副主任  
徐丽艳 县大数据中心副主任  
崔 晓 市住房公积金中心郯城县分中心主任  
刘士德 县税务局副局长  
武 洋 人民银行郯城县支行副行长  
刘 财 临沂银保监分局郯城监管组主任  
李 辉 县消防救援大队二级指挥员

领导小组办公室设在县住房和城乡建设局，陈峰同志兼任办公室主任。各部门按照职责分工加强协作，形成合力，确保各项工作顺利实施。

---

郟城县人民政府办公室

2023年8月13日印发

---