菏泽市牡丹区人民政府办公室
关于稳步发展保障性租赁住房的实施意见

菏区政办发〔2023〕26号

各镇人民政府，各街道办事处，区政府各部门：

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）、《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）和《菏泽市人民政府办公室关于稳步发展保障性租赁住房的实施意见》（菏政办发〔2022〕11号）精神，稳步发展保障性租赁住房，有效缓解新市民、青年人住房困难，经区政府同意，结合我区实际，提出以下实施意见。

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，全面贯彻落实国务院决策部署和省政府、市政府工作要求，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持房住不炒定位、突出住房民生属性，切实保障新市民、青年人住有所居，不断完善我区住房保障体系。

二、建立健全保障性租赁住房基础制度

（一）因地制宜发展保障性租赁住房。坚持实事求是、因城施策，充分尊重各类主体意见，加强市场分析研判，科学确定发展方式和规模。开展保障性租赁住房相关需求调查，根据存量土地和房屋、常住人口规模、公共服务设施配套和交通等条件，结合城市建设重点片区、产业园区、重点企业（含科研教育机构）、重大项目的情况，科学布局房源，合理做好测算，制定稳步发展保障性租赁住房的发展规划。（区住房和城乡建设局牵头，区交通运输局、区发展和改革局、区财政局等部门配合）

（二）明确保障对象。重点保障在城区工作生活、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。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。（区住房和城乡建设局牵头，区人力资源和社会保障局、区自然资源局、区财政局、区公积金管理中心等部门配合）

（三）合理确定租金。保障性租赁住房租金应坚持“可负担、可持续”原则，可通过委托第三方机构，依据享受的各类支持政策逐项目测算，保障性租赁住房租金要低于同地段同品质市场租赁住房租金，并向社会公示。保障性租赁住房租金实行动态调整，调整周期不超过2年。（区住房和城乡建设局牵头，区财政局、区发展和改革局等部门配合）

（四）严格项目审核认定。保障性租赁住房应坚持“保基本”原则，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。保障性租赁住房项目投资人、住房租赁企业或运营人（指运营政府闲置住房用作保障性租赁住房的单位）提出认定或退出申请。区政府组织有关部门联合审查，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。项目可行的，由市保障性租赁住房行政管理部门出具项目认定书，纳入保障性租赁住房项目库，从项目申请到完成认定原则上不超过30个工作日。企业凭认定书办理相关审批手续，并按规定享受土地、税费、居民用水电气价格等优惠政策。保障性租赁住房项目原则上每3年审核认定一次。保障性租赁住房认定和退出的具体条件按照市保障性租赁住房工作领导小组的具体规定执行。按程序退出管理的，退出保障性租赁住房项目库，收回项目认定书。保障对象通过领取保障性租赁住房租赁补贴方式租住的市场房源，不认定为保障性租赁住房。（区住房和城乡建设局牵头，区发展和改革局、区财政局、区税务局等部门配合）

（五）加强年度计划管理。保障性租赁住房年度计划包括保障性租赁住房拟新筹集数量和保障性租赁住房租赁补贴拟发放数量。每年9月中旬前，区住建部门会同发改、财政和自然资源等部门，依据需求科学确定下年度保障性租赁住房计划，经区政府同意后，上报市住建、发改、财政、自然资源部门。列入保障性租赁住房项目库的项目优先列入年度计划。（区住房和城乡建设局牵头，区发展和改革局、区财政局、区自然资源局配合）

（六）强化质量安全管理。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。运营管理单位要加强维护，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。（区住房和城乡建设局、区应急管理局牵头）

（七）加强运营管理。建立健全住房保障管理服务平台，为保障性租赁住房项目建设运营单位和保障对象提供便捷高效服务。加强保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。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。（区住房和城乡建设局牵头，区大数据局配合）

三、落实落细支持政策

（八）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，选择适当土地供应方式，对纳入年度计划项目实行一地一策，落实相关土地支持政策。（区自然资源局负责）

（九）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。（区财政局负责）

（十）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。对住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房，或者企业事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房，符合规定条件的，落实相应增值税、房产税优惠政策。住房租赁企业有关税收优惠政策按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号》文件执行。专业化规模化住房租赁企业下调标准、共享信息等事项由住房城乡建设部门会同财政、税务部门共同研究后确定。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。（区财政局、区税务局、区住房和城乡建设局等牵头）

（十一）加强价格政策支持力度。保障性租赁住房用暖与用水、用电、用气价格均执行居民价格标准，加强价格监督检查，对专营单位不按规定落实优惠政策的违法违规行为，严格依法查处。（区发展和改革局、区市场监督管理局牵头）

（十二）强化配套公共服务能力。保障性租赁住房承租人、居住使用人可按照规定在租赁房屋所在地办理居住登记，享受相应基本公共服务。镇街应当将保障性租赁住房纳入城市网格化管理和社区管理服务范围，组织开展各项便民利民服务和社区志愿服务，指导落实物业服务，提升保障性租赁住房的居住品质，促进承租人、居住使用人融入社区。（各街道办事处、市公安局牡丹分局、区物业办牵头）

四、保障措施

（十三）明确发展目标。扩大保障性租赁住房供给是完善住房保障体系、补齐住房供应结构短板的重要内容。区政府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，参照人口普查数据研究城市人口变化情况，分析收入与房价比、房租与房价比，科学确定发展保障性租赁住房的建设目标和政策措施。（区政府办负责）

（十四）加强组织领导。成立区保障性租赁住房工作领导小组，统筹协调全区保障性租赁住房工作。区政府是发展保障性租赁住房的责任主体，建立部门联审联动和协调工作机制，政府负责同志牵头，相关部门协同推进，明确项目认定、监管和支持政策落地等方面的职责分工，形成工作合力。（区政府办负责）

（十五）开展监测评价。区住房和城乡建设局牵头推动全区保障性租赁住房工作，会同有关部门加强督促协调和业务指导，建立完善监测评价机制并组织实施。（区住房和城乡建设局牵头，区发展和改革局、区财政局、区自然资源局、区税务局等配合）

菏泽市牡丹区人民政府办公室

2023年6月13日

（此件公开发布）