鄂州政办发〔2021〕30号

市人民政府办公室

关于印发鄂州市加快发展保障性租赁住房

实施方案的通知

各区人民政府，葛店开发区、临空经济区管委会，市直相关单位：

《鄂州市加快发展保障性租赁住房实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

鄂州市人民政府办公室

2021年11月30日

（此件公开发布）

鄂州市加快发展保障性租赁住房

实 施 方 案

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）等精神，加大保障性租赁住房供给，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，结合我市实际，现就加快发展保障性租赁住房工作，制定如下实施方案。

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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，持续提升住房保障水平，加快推进“武鄂同城、城乡融合”，打造武汉城市圈同城化核心区，着力构建“一核两极多点支撑”的发展格局，为建设国家物流枢纽承载城市提供有力支撑。

二、目标任务

“十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，坚持供需匹配，从实际出发，科学确定保障性租赁住房建设目标，新增保障性租赁住房套数占新增住房供应总套数的比例达到10%以上。基本建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

三、对象标准

（一）保障对象。在我市正常缴纳社会保险且在一定区域内无自有住房的新市民、青年人以及符合我市人才引进条件的对象等群体均可申请，解决阶段性住房困难。

（二）户型面积。以建筑面积为30-50平方米左右的小户型为主，单套房屋建筑面积原则上不超过70平方米，已经开工建设或通过现有建成住房转化的，可以适当放宽建筑面积标准。同时房屋应全装修交付，配备基本生活设施，具备“拎包入住”条件。

（三）租金标准。租金按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%评估确定。在满足需求的情况下，可按保障性租赁住房租金标准面向社会出租。

四、支持政策

（一）土地支持政策

1.支持产业园区配套建设。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，统一建设宿舍型保障性租赁住房。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局，各区人民政府，葛店开发区、临空经济区管委会）

2.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，经市政府同意，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，可改建为保障性租赁住房。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。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局，各区人民政府，葛店开发区、临空经济区管委会）

3.企事业单位、城中村改制经济实体在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可利用自有依法取得的土地，经市人民政府同意建设保障性租赁住房，并变更土地用途，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。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局，各区人民政府，葛店开发区、临空经济区管委会）

4.支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；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。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局、市地方金融局，各区人民政府，葛店开发区、临空经济区管委会）

5.结合“武鄂同城、城乡融合”发展定位和“一核两极多点支撑”发展格局，按照平衡原则，合理安排保障性租赁住房用地，可采取出让、租赁或划拨等方式供应，允许出让价款分期收取。各区政府（管委会）可根据辖区实际情况自行确定新建商品住房配建保障性租赁住房的项目及比例要求，产权无偿移交给项目所在区政府（管委会）。在满足公租房保障对象需求的情况下，可将尚未配租的公租房房源转化为保障性租赁住房。（责任单位：市住建局、市自然资源和规划局，各区人民政府，葛店开发区、临空经济区管委会）

（二）财政支持政策

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，市级财政通过现有政策及资金予以支持。各区政府（管委会）可根据辖区实际情况，制定保障性租赁住房资金支持措施，加大资金支持力度。（责任单位：市财政局、市发改委、市住建局，各区人民政府，葛店开发区、临空经济区管委会）

（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，支持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。支持具有持续稳定现金流的保障性租赁住房企业将物业抵押作为信用增信，发行住房租赁担保债券。（责任单位：市地方金融局、市发改委、市财政局、市住建局）

（四）水电气、税费支持政策

对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。保障性租赁住房项目有关税收优惠政策，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第24号）等有关规定执行。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。（责任单位：市自然资源和规划局、市住建局、市税务局、市水利局，鄂州供电公司）

五、审批流程

（一）明确审批主体。保障性租赁住房项目由各区政府（管委会）组织有关部门进行联合审查，出具保障性租赁住房项目认定书。其中，主城区凤凰、古楼、西山、樊口4个街道办事处的保障性租赁住房项目需报经市政府批准；其他区（不含主城区）由各区政府（管委会）自行审批，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房的，按现有规定执行。（责任单位：市发改委、市自然资源和规划局、市住建局、市城管委，各区人民政府，葛店开发区、临空经济区管委会）

（二）部门联合审批。项目建设主体凭保障性租赁住房项目认定书，由发改、自然资源和规划、环保、住建等相关部门通过湖北政务服务网“投资/工程建设项目审批”平台办理项目审批（备案）、用地、规划、施工、消防、竣工验收等各类审批手续。优化保障性租赁住房项目审批，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率。鼓励实施告知承诺制办理手续，实行相关各方联合验收。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。（责任单位：市发改委、市自然资源和规划局、市住建局、市城管委，各区人民政府，葛店开发区、临空经济区管委会）

（三）分类优化审批。经各区政府（管委会）联合审查并验收通过的人才公寓、专家楼等项目以及现有权属清晰且可收储利用的存量房源项目，可直接转化为保障性租赁住房；现有存量工业用地上企业自建职工宿舍或公寓和现有其他存量已建（改建）租赁房项目，经各区政府（管委会）联合验收通过的，可转化为保障性租赁住房；公租房、安置房经市政府批准后方可转化为保障性租赁住房，其房屋产权登记用途、性质保持不变。非居住房屋改造项目，改造规模应不少于30套（间）且项目总建筑面积不少于1000平方米，不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。（责任单位：市发改委、市自然资源和规划局、市住建局、市城管委，市城投公司，各区人民政府，葛店开发区、临空经济区管委会）

六、保障措施

（一）加强组织领导。成立市保障性租赁住房工作领导小组，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，负责指导、协调和检查考核全市保障性租赁住房工作。各地要参照成立相应的组织领导机构，各相关部门要根据职责完善相关政策措施，注重协调配合和工作衔接，确保项目建设、房源供给等各项工作落实。

（二）落实主体责任。各区政府（管委会）是保障性租赁住房工作的责任主体，根据辖区保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源和人口流入等情况，科学编制辖区保障性租赁住房“十四五”建设目标和年度建设计划，充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有”，以利用存量房、存量地为主，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等方式，引导多主体投资、多渠道供给，鼓励企事业单位带头开展保障性租赁住房建设运营工作。

（三）强化监督管理。各地各有关部门要加强对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；加快建立健全住房租赁管理服务平台，完善各部门信息数据共享机制，加强保障性租赁住房监督检查和租赁合同备案管理，实现房源申请配租全程网上办。不得允许保障性租赁住房上市销售或变相销售，杜绝以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

（四）加强评价考核。市住建部门会同有关部门，对照省监测评价内容组织做好保障性租赁住房情况监测评价。强化结果运用，将评价考核结果纳入对各区政府（管委会）的绩效考核。

附件：市保障性租赁住房工作领导小组组成人员名单

附件

市保障性租赁住房工作领导小组

组成人员名单

组 长：陈 平 市人民政府市长

副组长：余 珂 市委常委、市人民政府副市长

成 员：刘 辉 市人民政府秘书长

尹 彬 市人民政府副秘书长、临空经济区管委会主任

虞崇安 市人民政府副秘书长

 胡太平 市发展和改革委员会主任

 韩才兵 市公安局副局长

 张波涛 市财政局局长

王惠锋 市人力资源和社会保障局局长

 黄如辉 市自然资源和规划局局长

 邱建明 市住房和城乡建设局局长

 黄国华 市水利和湖泊局局长

 缪元华 市人民政府国有资产监督管理委员会主任

 喻志斌 市市场监督管理局局长

 熊 巍 市统计局局长

 黄开胜 市城市管理执法委员会主任

秦剑涛 市地方金融工作局局长

张达光 市税务局局长

 刘 俊 市消防救援支队支队长

 夏 鑫 鄂城区人民政府区长

龚 俊 华容区人民政府区长

窦小华 梁子湖区人民政府区长

高 飞 葛店开发区管委会主任

邵卫星 市城投公司董事长

领导小组办公室主任由邱建明同志兼任。领导小组成员如有变动，由成员单位接任工作的同志递补，不再另行发文调整。

抄送：市委有关部门，鄂州军分区，各人民团体。

市人大办，市政协办，市法院，市检察院。

中央、省、外市驻鄂州企业。

鄂州市人民政府办公室 2021年11月30日印发