

义乌市人民政府办公室文件

义政办发〔2022〕23号

义乌市人民政府办公室 关于印发义乌市加快发展保障性 租赁住房实施办法的通知

各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门：

《义乌市加快发展保障性租赁住房实施办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

义乌市人民政府办公室

2022年3月30日

（此件公开发布）

义乌市加快发展保障性租赁住房实施办法

为进一步构建和完善我市住房保障体系，以深化住房供给侧结构性改革为主线，扩大保障性租赁住房供给，不断提升住房保障水平，着力缓解新市民、青年人等群体的阶段性住房困难，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）、《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）、《金华市加快发展保障性租赁住房实施意见》（金政办发〔2021〕89号）等文件精神，结合我市实际，制定本实施办法。

一、指导思想

全面贯彻落实中央、省、金华市决策部署，遵循“政府指导、政策支持，多方参与、市场主导，供需匹配、职住平衡，全程监督、规范管理，专业运营、管理统一”原则，结合义乌实际，以镇街、平台、公共企事业单位为引领，积极引导其它市场主体参与投资建设、运营保障性租赁住房（以下简称保租房），通过新建、改建、改造、闲置住房调整等渠道，增加保租房供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

二、工作目标

实现各类保租房项目全面落地，保租房房源稳定供给，政策保障覆盖面大幅提升，新市民、青年人群体的阶段性住房困难有效缓解，打造我市保租房“驿安居”品牌。“十四五”期间新增保租房

供应套（间）数占新增住房供应套（间）数的比例达到30%以上，全市建设筹集保租房7.3万套（间），其中：佛堂0.7万套（间）、苏溪0.9万套（间）、上溪0.4万套（间）、大陈0.35万套（间）、义亭0.2万套（间）、赤岸0.35万套（间）、福田0.5万套（间）、江东0.7万套（间）、稠江0.9万套（间）、北苑0.9万套（间）、后宅0.4万套（间）、廿三里0.6万套（间）、城西0.4万套（间）。

三、基本要求

（一）保障对象。保租房主要面向在义就业创业，且在工作所在镇街无房，有租住需求的新市民、青年人等群体。政府、平台、公共企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房优先保障新引进人才、从事基本公共服务人员等群体；产业园区或工业项目配建的保障性租赁住房，重点解决企业员工居住问题。

（二）建设标准。保租房分为住宅型和宿舍型两类，其中新开工住宅型项目建筑面积70平方米以下户型占比不少于80%，宿舍型项目建筑面积20—45平方米户型占比不少于80%；已开工、建成（含收购）的住房转为保租房的，可以适当放宽建筑面积标准，但原则上不超过100平方米，户型面积大的可以按间出租，适合改造成小户型的应予以改造。保租房项目要提供简约、环保的基本装修，有条件的项目可配置家具、电器等。

（三）租金标准。保租房租金接受政府指导，租金标准应按低于同地段同品质的市场租赁住房租金的标准执行。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地

段同品质项目市场平均租金的 85%；其他主体投资或持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的 90%。探索租房券、租房补贴等多种租金优惠方式，将保租房政策与我市人才招引政策有效结合。具体租金标准由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构评估确定，原则上每两年评估一次，并报市保租房工作领导小组办公室。

（四）发展方式。可以利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋建设和新供应国有建设用地建设。重点支持各镇街、平台、公共企事业单位参与保租房建设，将其持有的人才租赁住房、蓝领公寓、闲置公租房、安置房等保障性安居工程住房调整作为保租房。支持新建的产业园项目中配建保租房。鼓励利用轻轨、公交停保等上盖物业新（改）建保租房。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保租房。

四、支持政策

（一）土地支持政策。支持各镇街协调、统筹村级留用地指标，统一开发建设保租房。重点支持各镇街、平台、公共企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿以及符合自身需要的前提下，经市政府批准，利用依法取得使用权的土地建设保租房，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，涉及用地的容积率、建筑密度、建筑高度等指标调整的，经综合评估，依法按程序办理相关项目审批手续。

（二）审批简化政策。保租房项目实行镇街初审、部门联审，

明确项目审批操作指引，对申报的保租房项目的建设、分配、运营管理方案实施联合审查，形成联审意见后出具保租房项目认定书，经联合验收通过的交付使用。通过保租房项目认定书，由税务、金融、供电、水务等相关部门落实项目税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。

不同筹建方式的保租房项目认定由相关部门联合审查并出具联审意见。对取得项目认定书的保障性租赁住房项目，由相关部门分别办理项目审批手续。

（三）财政支持政策。保租房及其配套基础设施在项目建设阶段，未享受其他中央财政资金补助的，可以申请中央预算内投资专项资金。市级财政视情予以配套支持，补助资金从土地出让收益或土地出让收入总额中统筹提取，按需按实保障落实，补助标准和办法另行制定明确。各镇街可根据实际情况，制定支持保租房发展具体措施，加大资金支持力度。

（四）税费、金融等支持政策。

1. 保租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。符合相关规定的保租房项目免收城市基础设施配套费。

2. 加大对保租房建设运营的信贷支持力度，支持金融机构以市场化方式向保租房自持主体提供长期贷款。支持具有持续稳定现金流的保租房建设运营企业，在银行间债券市场发债融资。支持符合

条件的保租房项目申报基础设施不动产投资信托基金(REITs)试点。

(五) 水电气优惠政策。保租房取得保租房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民分类标准执行。区域内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。有条件的保租房项目可由承租对象直接支付水、电、气等费用。

五、项目管理

(一) 准入管理。保租房项目应纳入规范管理。各镇街要对现有已享受中央、地方各类政策支持的租赁住房项目进行全面梳理，符合规定的均应申报取得保租房项目认定书，纳入保租房规范管理，不纳入的不得享受对保租房的专门支持政策，严禁以保租房为名违规经营或骗取优惠政策。对保租房不同的建设方式或不同的建设项目，分层分类制订准入退出的具体条件。

(二) 建设管理。保租房项目应合理配套商业服务设施和其他公共服务设施，满足日常生活所需；集中式保租房项目应遵照《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》(建办标〔2021〕19号)有关规定执行。各建设主体要做好施工组织和项目管理，抓好项目工程质量和施工安全管理。相关责任部门应加强保租房项目工程质量、消防安全以及安全生产的监管，加大监督检查力度，实行全过程监管。

(三) 租住管理。我市保租房纳入全省保障性租赁住房管理服务平台统一管理，结合我市实际完善功能，加强对保租房项目申报、

认定、建设、出租和运营管理的全过程管理。房源、租金价格、租赁合同等信息应通过平台备案，实行一房一码，租住人员信息应按要求填报，实现人、房动态数据化实时管理，提高保租房使用效率，减少空置率。承租对象获得我市公租房保障或取得当地产权型住房的，应在取得后的6个月内退出保障性租赁住房。保租房项目面向公共服务行业等特定行业、特定对象出租的，用人单位要配合项目投资主体做好申请、配租、租金收取、退出等日常管理工作；面向本单位、本系统职工出租的，用人单位要做好日常管理工作。

（四）权属管理。保租房坚持“谁投资、谁所有”。保租房项目须整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售。涉及整体转让的符合条件项目，须经市政府批准，转让后原保租房性质和土地用途不变。其中，工业项目范围内建设的保租房须与生产性厂房一并转让，不得单独转让。利用企事业单位自有闲置土地、非居住存量房屋及其它性质的房屋建设的保租房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。不动产权证应附记保障租赁住房项目，并附记上述内容。

六、组织实施

（一）组织领导。成立市发展保租房工作领导小组，市政府分管领导任组长，市相关部门分管领导任成员，负责统筹、协调推进全市保租房工作。领导小组下设办公室（设在建设局），建设局主要领导兼任办公室主任，具体承担领导小组日常工作，指导各相关

单位做好保租房项目认定、建设、出租、运营管理工作，负责做好发展保租房的监测评价工作。

（二）明确责任。各镇街对辖区发展保租房负属地主体责任，成立相应的保租房工作领导小组，按“十四五”期间保租房建设目标制定年度保租房建设计划，加快项目建设和房源供给，负责组织所辖行政区域内项目联合审查和联合验收工作，做好保租房项目认定书申请的初审工作，加强对保租房供应主体的市场监管。

发改、经信、公安、人社、财政、自规、建设、农业农村、行政执法、税务、消防等部门要按职责分工加强政策协调和业务指导，确保项目建设、房源供给等各项工作落实。建立疑难问题定期会商机制，解决实施保租房工作中碰到的重大问题。

（三）加强监管。加强对参与保租房建设运营单位的事前事中事后联合监管。规范市场秩序，严格租金管理。加强对补助资金的使用监管，实行全过程动态管理，严格落实审计督查，确保专款专用和资金安全。加强对商改租、工改租等行为的监管，依法依规按程序办理，对违法改建、擅自改变用途等违规行为，依法予以查处。

（四）监测评价。组织做好保租房建设、管理情况的监测评价。重点监测评价各镇街发展保租房对于促进解决新市民、青年人等群体住房困难情况成效。强化结果运用，纳入年度绩效考核。对未按年度计划完成筹建任务目标的单位严肃问责。

（五）宣传引导。充分利用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网、官网、官微等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传报道保租房相

关政策，畅通线上线下沟通交流渠道，主动收集整理市场主体和群众的意见建议，加强舆情监测，严肃查处散布谣言、恶意炒作等违法违规行为，营造良好舆论环境。

本实施办法未规定的事项，按省、市有关政策规定执行。

本实施办法自 2022 年 5 月 1 日起实施。

附件：义乌市发展保障性租赁住房工作领导小组成员及职责

附件

义乌市发展保障性租赁住房 工作领导小组成员及职责

一、领导小组成员

组 长：杨 献

副组长：何海生（市府办）

毛应斌（建设局）

成 员：季国伟（发改局）

徐小军（经信局）

傅晓峰（科技局）

吴瑾赛（公安局）

金昭非（人社局）

傅晓平（财政局）

吴新宇（自然资源和规划局）

朱 力（生态环境分局）

陈文青（农业农村局）

杨宗庆（国资办）

陈旭峰（行政执法局）

樊文武（市场发展委）

黄小洪（消防支队）

杨云松（税务局）
杨英明（人行）
刁 峰（银保监组）
何悦星（供电公司）
陈雁冰（水务集团）
王 建（天然气公司）
朱 当（佛堂镇）
王 罡（苏溪镇）
王利双（上溪镇）
葛勇坚（大陈镇）
陈震天（义亭镇）
王建华（赤岸镇）
季俊峰（稠城街道）
王剑平（福田街道）
骆中兴（江东街道）
陈坚毅（稠江街道）
张 凯（北苑街道）
楼高健（后宅街道）
龚陆芊（廿三里街道）
方晓明（城西街道）

以上人员若有变动，由其所在单位接任人员自然接替。

二、领导小组工作职责

1. 贯彻落实党中央、国务院关于发展保障性租赁住房决策部署

以及省委和省政府、市委和市政府工作要求，研究提出我市发展保障性租赁住房的政策措施。

2. 组织制定并实施保障性租赁住房年度工作计划。

3. 指导做好保租房项目联审、联验、认定。

4. 组织申报中央、地方补助资金。

5. 跟踪掌握、汇总统计保障性租赁住房建设情况，指导各单位做好保障性租赁住房实施有关工作，并督促检查。

6. 市委、市政府交办的发展保障性租赁住房有关事项。

三、领导小组办公室及职责

由毛应斌同志兼任领导小组办公室主任，张怀武（建设局）、季国伟（发改局）、吴新宇（自然资源和规划局）、徐小军（经信局）、樊文武（市场发展委）兼任副主任。成员由各成员单位业务科室负责人组成。负责具体组织协调落实工作，发放保租房认定书，做好发展保租房的监测评价工作。

四、领导小组成员单位职责

（一）建设局：牵头组织实施保障性租赁住房规划和计划，汇总统计保障性租赁住房建设情况。加强对保障性租赁住房项目建设工程质量监管。

（二）发改局：做好保障性租赁住房项目立项审批管理，简化审批流程，做好保障性租赁住房中央预算内投资资金争取和管理工
作；编制和下达预算内投资计划；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。

(三) 经信局：指导工业项目、制造业园区建设保租房项目的相关工作。

(四) 科技局：指导科技类园区建设保租房项目的相关工作。

(五) 公安局：做好保租房项目治安管理的相关工作。

(六) 人社局：做好保租房政策与人才招引政策结合工作，指导人才社区、人才公寓等人才型租赁住房建设保租房项目的相关工作。

(七) 财政局：会同有关部门制定保障性租赁住房支持政策；配合主管部门向上争取中央财政专项补助资金，强化对上级补助资金分配、使用的绩效评价和监督管理；牵头组织落实行政事业性收费减免等工作。

(八) 自然资源和规划局：落实保障性租赁住房土地支持政策，指导保障性租赁住房项目不动产登记工作；指导督促落实保障性租赁住房用地计划，加强项目用地审批；督促指导各镇街落实工程建设项目规划审批，优化规划审批流程。

(九) 生态环境分局：做好保租房项目生态环境合法合规的相关工作。

(十) 国资办：指导国有企业参与保租房项目建设的相关工作。

(十一) 行政执法局：做好保租房项目职能范围内违法行为的查处工作。

(十二) 市场发展委：指导电商园区、物流园区建设保租房项目的相关工作。

(十三) 消防支队：做好日常消防安全管理和监督检查的相关

工作。

(十四) 税务局：落实国家有关税收优惠政策。

(十五) 人行：落实保租房项目建设的金融支持政策。

(十六) 银保监组：引导金融机构加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度；支持和鼓励金融机构创新保障性租赁住房扶持政策，协助推进保障性租赁住房申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目。

(十七) 供电公司：落实保障性租赁住房项目用电价格按照居民标准执行。

(十八) 水务集团：落实保障性租赁住房项目用水价格按照居民标准执行。

(十九) 天然气公司：落实保障性租赁住房项目用气设计安装，用气价格按照居民标准执行。

(二十) 各镇街：按下达的任务完成保租房筹集、管理工作。