

# 合肥市人民政府办公室文件

合政办〔2021〕16号

---

## 合肥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

各县（市）、区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为加快发展保障性租赁住房，进一步完善住房保障体系，着力解决新市民、青年人、城市基本公共服务人员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）文件精神，结合我市实际，制定本实施意见。

### 一、总体要求

（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，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，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，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，为打造“五高地一示范”提供有力支撑。

（二）主要目标。“十四五”期间，计划筹集保障性租赁住房15万套（间），力争新增保障性租赁住房占新增商品住房供应总量的比例达到30%以上。到2025年，新市民、青年人、城市基本公共服务人员等群体住房困难有效缓解，住房突出问题基本解决。

（三）工作原则。

**政府引导，市场运作。**按照市场的逻辑，发挥资本的力量，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，坚持“谁投资、谁所有”，引导多主体投资、多渠道供给。

**把握标准，适度管理。**坚持小户型、低租金，采取适度约束管理，按照政府保基本、租金可承受、经营可持续的原则分类确定对象标准。

**供需匹配，职住平衡。**坚持需求导向，充分利用存量土地和存量房屋建设，引导产城人融合、人地房联动，解决结构性和区域性错配问题，有效缓解租不到与租不出的矛盾，促进实现职住平衡。

## 二、基本要求

（一）保障方式。保障性租赁住房采取实物供应和发放租赁

补贴两种方式。可将面向新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员供应的公共租赁住房、闲置的安置住房、国有住房租赁企业盘活的存量房源，用作保障性租赁住房。保障性租赁住房租赁补贴主要包括新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员租赁补贴和人才安居住房租赁补贴。

（二）保障对象。保障性租赁住房主要面向无房新市民、青年人、城市基本公共服务人员等群体供应，原则上不设收入门槛。

（三）户型面积。保障性租赁住房原则上以建筑面积 70 平方米左右的小户型为主，小户型比例不低于 80%，合理配套商业服务设施。已经开工或建成的保障性租赁住房，可适当放宽面积标准。

（四）租金标准。保障性租赁住房租金接受政府指导，按低于评估租金的一定比例确定。投资或运营主体应当委托房地产估价机构，结合建设方式、项目成本、区域供需、支持政策等因素，定期评估确定同地段同品质市场租金标准和保障性租赁住房租金下浮比例，报各区（含开发区，下同）住房保障主管部门审查。同一项目市场租金和保障性租赁住房租金标准应当同比例调整，年度租金变化不超过 5%。各区投资建设和企事业单位利用自有存量土地建设，定向供应给本区域和本单位职工的保障性租赁住房，由投资主体自行确定具体准入条件、租金标准。在满足本区域和本单位职工住房需求的基础上，多余房源可面向其他符合保障性租赁住房承租条件的群体供应。

正在领取公租房货币化补贴和人才安居住房租赁补贴的对象，可选择承租保障性租赁住房，租金按市场租金标准执行。

### 三、支持政策

#### （一）土地支持政策。

1.尊重农民集体意愿的基础上，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；农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。

2.企事业单位依法取得使用权的土地，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，经市政府批准，可用于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；支持合理利用闲置的公共设施用地建设保障性租赁住房；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。原则上应当独立成栋、可封闭管理、建筑面积不少于 3000 平方米或不少于 50 套（间）。

3.在职职工超过 500 人或年产值达亿元的重点产业企业，在符合规划和确保安全的前提下，经市政府批准，可通过新建、拆除重建、扩建等方式，将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；鼓励产业园区将部

分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，统筹中小微企业需求，统一规划建设宿舍型保障性租赁住房，项目可由产业园区管委会投资建设或与工业项目企业联合投资建设。

4.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、两年内无征收计划的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

5.在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划，原则上年度租赁住房用地供应面积按不低于出让住宅用地供应面积的10%确定。鼓励在产业园区及周边、轨道交通站点附近、地铁上盖和城市建设重点片区等区域，建设保障性租赁住房。

## （二）财政支持政策。

1.积极争取中央和省级专项补助资金，支持符合规定的保障性租赁住房项目。

2.在土地出让净收益中按一定比例计提的廉租住房保障资金，可统筹用于发展保障性租赁住房。

3.各区可结合实际，加大经费保障力度，制定更为优惠的资金支持措施。

## （三）税费等支持政策。

1.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，住房租赁企业向个人出

租上述保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税；住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税；企事业单位、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，减按 4%的税率征收房产税。

2.对新开工建设的保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

3.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，应当分表计量，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。

#### （四）金融支持政策。

1.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。

2.支持银行业金融机构向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。

3.支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。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。

4.企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

5.保障性租赁住房相关贷款，在实施房地产贷款管理时予以差别对待。支持保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金和房地产投资信托基金（REITs）试点。

（五）公共服务政策。保障性租赁住房承租人可按照相关规定，申领居住证和享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。

## 四、审批改革

### （一）简化审批流程。

1.精简保障性租赁住房审批事项和环节，实行审批“一张表单”，依托工程建设项目审批管理系统，全面落实“并联审批、限时办结、超时默认”要求，将保障性租赁住房项目审批时限压缩在40个工作日内。

2.探索以告知承诺制的方式，办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续。

3.探索将保障性租赁住房项目的工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。

4.实行联合验收制度，全面推行“统一受理、并联推进、一口出件”模式。

### （二）建立项目认定书制度。

1.对已开工或建成的利用国有建设用地、集体经营性建设用地和企事业单位利用自有存量土地建设的租赁住房项目，由建设主体向项目所在区保障性租赁住房工作领导小组办公室（以下简称“区领导小组办公室”）提出申请，区领导小组办公室重点审查项目运营管理方案，对符合保障性租赁住房管理规定的，出具保障性租赁住房项目认定书，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室。

2.对已建成的利用非住宅改建租赁住房项目，由建设主体向项目所在区领导小组办公室提出申请，区领导小组办公室组织住房和城乡建设、自然资源和规划等部门，重点审查项目结构安全、消防安全和运营管理方案，形成联合审查意见，对符合保障性租赁住房管理规定的，出具保障性租赁住房项目认定书，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室。

3.对利用国有建设用地、集体经营性建设用地集中新建和非居住存量房屋改建的租赁住房项目，由建设主体向项目所在区领导小组办公室提出申请，区领导小组办公室组织发展改革、住房和城乡建设、自然资源和规划等部门，形成联合审查意见，对符合保障性租赁住房管理规定的，出具保障性租赁住房项目认定书，报市保障性租赁住房工作领导小组办公室。

4.对房地产开发企业配建的租赁住房项目，在回购单位与房地产开发企业签订回购协议后，由区领导小组办公室组织审查认定，对符合保障性租赁住房管理规定的，出具保障性租赁住房项



目认定书。

5.对企事业单位利用自有存量土地建设的租赁住房项目，由建设主体向项目所在区领导小组办公室提出申请，区领导小组组织发展改革、住房和城乡建设、自然资源和规划等部门，形成联合审查意见，报请市保障性租赁住房工作领导小组批准后，对符合保障性租赁住房管理规定的，出具保障性租赁住房项目认定书。

（三）涉及工业用地的容积率、建筑密度、建筑高度等指标调整的，经综合评估，按程序调整有关控制性详细规划，并依法办理相关项目审批手续。

（四）建设主体取得保障性租赁住房项目认定书后，分别申请办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受保障性租赁住房土地、财税和金融等各项支持政策。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。

## **五、监督管理**

（一）严格项目准入。政府给予政策支持租赁住房项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，纳入保障性租赁住房规范管理，享受保障性租赁住房相关支持政策；未纳入管理的，要退出已享受各类保障性租赁住房支持政策。新开工建设的租赁住房项目，未纳入保障性租赁住房规范管理的，不得享受保障性租赁住房相关支持政策。

（二）强化建设管理。保障性租赁住房建设执行《集中式租赁住房建设适用标准》（建办标〔2021〕19号）有关规定，加强公共服务设施和基础设施配套，提供简约、环保的装饰装修，配置必要的生活设施，具备入住条件。加强项目工程质量安全监管，加大监督检查力度，落实工程质量安全责任。

（三）规范运营管理。完善市住房租赁交易服务平台，建立各部门信息数据共享机制，加强项目申报、认定、建设和运营管理，实现项目审批、房源发布、准入退出、网签备案、租金缴纳等在线办理。对于集中式项目，引导专业化规模化住房租赁企业参与运营管理，打造安全、卫生、舒适的居住环境，提升租住品质。保障性租赁住房原则上单次租赁合同期限不超过5年，一次性收取租金最长不超过1年、押金不超过1个月。在满足需求的情况下，可面向社会出租。承租人不得破坏保障性租赁住房设施设备，不得擅自装修或者转租、转借，不得转变租住用途。建立健全涵盖建设主体、运营管理单位、用人单位、承租对象等多主体的诚信档案，完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。对违法建设、改变用途、提高租金等违规行为，严肃追责从严处罚。

（四）加强权属管理。保障性租赁住房项目应当整体确权，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，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。符合条件项目涉及整体转让的，应当报经市政府审核批准，转让后原保障性租赁住房性质不变，土地用途和土地取得方式不变。其中，工

业项目范围内建设的保障性租赁住房应当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存量土地建设和非居住存量房屋改建的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

## 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，统筹推进全市保障性租赁住房工作。领导小组办公室设在市住房保障和房产管理局，负责统筹指导、协调和检查考核全市保障性租赁住房工作。各区人民政府要做好保障性租赁住房房源筹集、项目审批、建设运营、监督管理等工作。各相关部门要依职责完善相关政策措施，注重协同配合和工作衔接，确保各项工作任务有效落实。

（二）落实主体责任。各区人民政府是发展保障性租赁住房责任主体，要按照产城融合和职住平衡的原则，摸清辖区保障性租赁住房需求和存量土地等资源。充分发挥市场力量，挖掘存量土地和非住宅房屋等要素，多渠道筹集房源，严格落实市政府确定的目标任务，加快解决辖区新市民、青年人、城市基本公共服务人员等群体的住房困难。

（三）强化宣传引导。各区人民政府、各相关部门要充分利用电视广播、轨道交通、电子屏幕、小区宣传栏等媒体，开展多层次、广覆盖的政策宣传，让广大企业、新市民、青年人、城市基本公共服务人员知晓政策规定、熟知办理流程、防范租赁风险。

发挥舆论引导作用，及时回应社会关切，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，营造社会广泛支持、各类主体积极参与的良好舆论环境。

（四）严格目标考核。发展保障性租赁住房工作纳入市政府对各区人民政府的年度目标管理绩效考核。建立健全国有企业通过多种方式参与保障性租赁住房建设和运营的考核机制。市住房保障和房产管理局会同有关部门组织做好保障性租赁住房工作监测评价，确保各项目标任务圆满完成。

本意见自印发之日起施行，有效期至2025年12月31日。各县（市）可参照执行。

附件：合肥市保障性租赁住房工作领导小组



附件

## 合肥市保障性租赁住房工作领导小组

组 长：市政府分管副市长

副组长：市政府联系住房保障和房产管理工作副秘书长

市住房保障和房产管理局主要负责人

成 员：市发展和改革委员会分管负责人

市教育局分管负责人

市公安局分管负责人

市财政局分管负责人

市人力资源和社会保障局分管负责人

市自然资源和规划局分管负责人

市生态环境局分管负责人

市城乡建设局分管负责人

市农业农村局分管负责人

市城市管理局分管负责人

市政府国有资产监督管理委员会分管负责人

市市场监督管理局分管负责人

市住房保障和房产管理局分管负责人

市地方金融监督管理局分管负责人

市数据资源局分管负责人

市住房公积金管理中心分管负责人  
市税务局分管负责人  
市消防救援支队分管负责人  
高新技术产业开发区管委会分管负责人  
经济技术开发区管委会分管负责人  
新站高新技术产业开发区管委会分管负责人  
瑶海区政府分管负责人  
庐阳区政府分管负责人  
蜀山区政府分管负责人  
包河区政府分管负责人  
市供电公司分管负责人  
市供水集团有限公司分管负责人  
市燃气集团有限公司分管负责人  
市建设投资控股（集团）有限公司分管负责人  
市轨道交通集团有限公司分管负责人

领导小组办公室设在市住房保障和房产管理局，市住房保障和房产管理局分管负责人兼任办公室主任。