

湛江市人民政府办公室文件

湛府办〔2022〕33号

湛江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（管委会），市府直属各单位：

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）、《广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》（粤府办〔2021〕39号）等文件精神，加快发展保障性租赁住房，经市人民政府同意，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，坚持以人民为中心的发展思想，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，着力扩大保障性租赁住房建设、筹措和供

应规模，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

二、目标任务

我市被列为广东省发展保障性租赁住房十大重点城市，保障性租赁住房建设将是我市今后住房保障的重点任务。“十四五”期间计划筹集保障性租赁住房 7000 套，其中，2022 年筹集 1000 套，之后 3 年，每年分别筹集 2000 套。到 2025 年，我市以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系更加完善，在我市合法稳定就业、创业的无房常住人口住房困难得到有效缓解，特别是新市民、青年人等群体的住房问题得到基本解决。

三、保障标准

（一）保障对象。

1. 保障性租赁住房主要面向新市民、青年人等住房困难群体，出租对象以在本市就业创业并正常缴存社会养老保险或住房公积金或工资薪金个人所得税的职工为主。

2. 通过企事业单位自有存量土地、产业园区配套用地、教育基地、医疗基地等方式筹建的保障性租赁住房项目，允许优先向本单位、本园区、本基地符合条件的职工定向出租。在非中心城区的产业园区、教育基地、医疗基地筹建的保障性租赁住房，建设标准应符合《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，保障对

象不受其在中心城区已拥有住房的条件限制。

（二）户型面积。

保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米户型为主。

（三）租金标准。

租金标准低于同地段同品质市场租赁住房租金标准。保障性租赁住房租金每年涨幅不超过 5%。房屋租金以单套建筑面积计算。

（四）租赁期限。

保障性租赁住房一次签约租期一般不超过 3 年，通过企事业单位自有存量土地建设、产业园区配套用地、教育基地、医疗基地等方式筹建的保障性租赁住房项目，在定向出租时，一次签约租期不超过 10 年。

四、房源筹集

（五）支持集体经营性建设用地建设。

在尊重农民集体意愿的基础上，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，建设单位在申报认定前，应经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地可以办理抵押贷款。

（六）支持企事业单位依法取得使用权的土地建设。

支持学校、医院、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，允许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。企事业单位可以自建或与住房租赁企业、房地产开发企业等其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

（七）支持非居住存量房屋改建。

支持已合法建成并办理不动产权登记的商业、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、尊重群众意愿的前提下，经市政府同意，允许改建保障性租赁住房。对同一改建项目的房屋，必须为单一主体产权。房屋改建为保障性租赁住房期间，不变更土地权属、不变更土地使用性质、不补缴土地价款；改建后不增加原有建筑物的建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不降低建筑结构安全等级。改建规模应不少于 50 套（间）且项目总建筑面积不少于 2000 平方米。

（八）支持存量住房调整。

支持将富余的政府投资、国有企事业单位投资公租房、棚户区改造住房、单位周转房、人才公寓等存量房源，调整作为保障性租赁住房使用管理。

（九）支持产业园区工业项目配套建设。

支持将产业园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%提高至 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。存量及在建的产业园区工业项目配套宿舍可

纳入保障性租赁住房管理，享受相关支持政策。

（十）支持城市更新项目配建。

支持利用城市更新项目，按照《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法的通知》中相关配建管理条款，配建保障性租赁住房。

（十一）支持新供应国有建设用地建设。

按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划中，单列保障性租赁住房用地计划并优先安排，主要安排在产业园区及周边、大型交通站点附近和城市建设重点片区等区域。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应。

五、政策支持

（十二）拓宽资金筹集渠道。

将保障性租赁住房建设筹集、运营管理等纳入我市保障性安居工程专项资金支持范围，资金筹集渠道包括：

1. 中央和省安排的专项补助资金。
2. 当地财政年度资金预算。
3. 土地出让净收益可用于保障性租赁住房建设管理的资金。
4. 住房公积金等现有保障资金政策。
5. 按照国家规定发行的专项债券。
6. 出租保障性租赁住房及配套设施的租金收入。
7. 建设单位自筹资金。
8. 其他创新融资方式。

9. 可以纳入保障性租赁住房筹集资金范围的其他资金。

（十三）其他支持政策。

贯彻落实《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）的税收优惠，以及对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。利用非居住存量房屋和非居住存量土地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。

六、项目认定

（十四）申请材料。

1. 申请表。
2. 项目简介和运营方案。
3. 承诺书。

（十五）认定程序。

1. 申报。

各县（市）辖区内的项目，由建设（改建、运营）单位向项目所在地住建主管部门提出申请。市区辖区内的项目，由建设（改建、运营）单位向市住房城乡建设局提出申请。

2. 联合审查。

（1）利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房。

各县（市）辖区内的项目，由项目所在地住建主管部门牵头会同自然资源部门开展联合审查，属地县（市）政府出具《初审意见书》报市住房城乡建设局。

(2) 利用其他方式新（改）建保障性租赁住房。

各县（市）辖区内的项目，由项目所在地住建主管部门牵头开展联合审查，并将审查意见报属地县（市）政府。市区辖区内的项目，由市住房城乡建设局牵头开展联合审查，并将审查意见报市政府。

3. 项目认定。

(1) 利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房。

由市住房城乡建设局报市政府审定，市政府授权市住房城乡建设局出具《保障性租赁住房项目认定书》。《保障性租赁住房项目认定书》自签发之日起，有效期3年。

(2) 利用其他方式新（改）建保障性租赁住房。

各县（市）辖区内的项目，由各县（市）政府授权本级住建主管部门出具《保障性租赁住房项目认定书》；市区辖区内的项目，市政府授权市住房城乡建设局出具《保障性租赁住房项目认定书》。《保障性租赁住房项目认定书》自签发之日起，有效期3年。

（十六）撤销认定。

有下列情形之一的，根据项目认定流程，由出具《保障性租赁住房项目认定书》的单位出具《撤销项目认定书》。申请单位在项目认定期间所享受的专项资金，全额退还至拨款财政部门。

1. 保障性租赁住房项目不符合认定标准的，拒绝整改或限期整改后仍未达标的。

2. 向不符合申请条件的对象出租保障性租赁住房，多次被住

建主管部门督办整改且拒绝整改，严重失信的。

3. 违规出售、以租代售或改变保障性租赁住房用途的。

4. 以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策的。

（十七）注销认定。

保障性租赁住房项目运营未达到规定年限，因破产清算、征收拆迁等其他原因确需退出的，建设（改建、运营）单位应主动提出注销申请，根据项目认定流程，由原项目认定书出具单位按程序出具《注销保障性租赁住房项目认定书》。申请单位在项目认定期间所享受的专项资金，应退还至拨款财政部门。

（十八）续期认定。

保障性租赁住房项目运营期限达到规定年限，建设（改建、运营）单位可以在期限届满前 2 个月提出续期申请，符合标准的，由原项目认定书出具单位按程序重新核发《保障性租赁住房项目认定书》。

（十九）运营变更。

需变更租赁运营主体的，新运营单位应提出变更申请，符合规定的，由原项目认定书出具单位按程序变更《保障性租赁住房项目认定书》，项目运营期按本文相关规定执行。

七、项目运营

（二十）运营监管。

保障性租赁住房坚持“谁投资、谁所有”，承租人拖欠或拒绝按约定缴纳房租的，项目产权人或项目运营主体有权利依照相关规定对违约租户进行清退。

1. 政府投资的保障性租赁住房实行收支两条线，鼓励产权单位选聘经验丰富、运营能力强的第三方专业机构负责运营管理。

2. 企事业单位利用自有土地建设，以及产业园区、教育基地、医疗基地配套用地新建的保障性租赁住房，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，禁止以租代售。承租人获得当地其他住房保障的，应及时退出保障性租赁住房。

3. 利用社会力量投资建设（改建）保障性租赁住房的，房屋运营单位应自觉接受保障性租赁住房配租系统监督，做好承租人员准入退出工作。

（二十一）租住权利。

承租人享有同地段商品住房居民同等教育、医疗、户籍等公共服务待遇。

（二十二）权属管理。

保障性租赁住房项目须整体确权，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。新登记的不动产权证应附记保障租赁住房项目。符合条件需整体转让的项目，转让后原保障性租赁住房性质不变，建设（改建、运营）单位报项目所在地住建主管部门申请运营变更。

（二十三）退出管理。

保障租赁住房项目运营期不低于10年，运营期自项目投入运营（与首批承租人签订租赁协议之日）起计算。利用非居住存量房屋改建的项目，退出后应恢复原用途。

八、组织保障

（二十四）市政府对全市发展保障性租赁住房负总体责任。

成立市保障性租赁住房工作领导小组，成员单位为市机关事务管理局、市发展改革局、市教育局、市财政局、市自然资源局、市住房城乡建设局、市生态环境局、市水务局、市卫生健康局、市国资委、市金融工作局、市城市更新局、市税务局、人行湛江市中心支行、湛江银保监分局、湛江供电局、市城市发展集团公司、湛江新奥燃气有限公司等。领导小组办公室设在市住房城乡建设局，承担领导小组日常工作，加强市级自然资源、税务、用水、用电、用气等单位联动，确保各项优惠政策落实到位。

（二十五）各县（市）政府对本辖区发展保障性租赁住房负主体责任。把好项目准入关，对辖区内的保障性租赁住房项目开展联合审查、出具项目认定书。负责辖区内保障性租赁住房项目建设运营的监管、配租人员的准入退出等相关工作。

本实施意见自印发之日起施行，有效期5年，由市住房城乡建设局负责解释。

湛江市人民政府办公室

2022年10月28日

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，驻湛各部队，市中级人民法院，市检察院，中央、省驻湛各单位，各人民团体，各大专院校，各新闻单位。

湛江市人民政府办公室

2022年10月31日印发
