

开封市人民政府办公室文件

汴政办〔2022〕55号

开封市人民政府办公室 关于印发开封市发展保障性租赁住房的 实施意见

各县、区人民政府，市政府有关部门：

为推进保障性租赁住房筹集建设，解决新市民、青年人等群体住房困难，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）和《河南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》（豫政办〔2022〕6号）精神，结合本市实际，制定本实施意见。

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，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，解决新市民、青年人等群体住房困难问题，持续提升住房保障水平，为我市高质量发展提供有力支撑。

二、基本要求

（一）保障对象。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。其中，面向社会供应的保障性租赁住房，主要面向本市无房新市民、青年人供应，原则上不设户籍和收入限制；产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，坚持“谁投资、谁所有”，优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工；人才公寓等纳入管理的保障性租赁住房按有关规定实施配租和项目管理。

（二）拓宽房源筹集渠道。坚持供需匹配、职住平衡原则，摸清本地保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，从实际出发，通过新建、改建、改造及既有住房认定等方式筹集房源，合理配备商业服务设施；新建普通商品住房项目，可配建一定比例的保障性租赁住房，具体配建比例和管理方式报市政府确定；鼓励将部分富余安置房、市场房源改建、改造为保障性租赁住房；鼓励将既有市场租赁住房、公寓、单位宿舍、人才公寓及政府闲置住房等纳入保障性租赁住房管理；鼓励回购存量商品房

用作保障性租赁住房。畅通公租房和保障性租赁住房转换渠道。支持专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。通过改建、改造及既有住房认定等方式筹集的保障性租赁住房项目租赁运营期限不得低于5年。

（三）户型面积。保障性租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。新建和改建的保障性租赁住房，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，比例原则上不低于70%；已开工建设或通过既有住房改造的，可依据实际建筑面积适当放宽标准。单套建筑面积较大的户型可以按间为单位出租。保障性租赁住房实行全装修，并结合新市民、青年人需求特点，配置必要的配套设施，提升居住品质。

（四）租金标准。保障性租赁住房租金标准实行政府定价管理，低于同地段同品质市场租赁住房租金。面向本单位符合条件的职工定向供应的保障性租赁住房，其租金在低于同地段同品质市场租赁住房租金前提下，优惠幅度由本单位自行确定。

（五）信息化管理。各级住房保障部门应依托保障性租赁住房管理服务平台，组织各投资主体或运营机构将保障性租赁住房房源纳入保障性租赁住房管理系统管理。

三、支持政策

（一）土地支持政策

1. 利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。在尊重农民集体意愿的基础上，按照国家有关政策，经市政府同意，

可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；应支持利用城区、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. 利用企事业单位存量土地建设保障性租赁住房。经市政府同意，对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；允许土地使用权人自建或其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

3. 支持产业园区配建保障性租赁住房。经市政府同意，在确保安全的前提下，可将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房；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。

4. 支持存量房屋改建保障性租赁住房。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，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. 保障保障性租赁住房建设用地。要按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，各区在编制年度住宅用地供应计划时单列租赁住房用地计划。保障性租赁住房用地要优先安排、应保尽保，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动；保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。

（二）资金税费支持政策

1. 积极争取中央和省级专项补助资金，推进建设保障性租赁住房项目。

2. 保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

3. 保障性租赁住房项目取得认定书后，按照《财政部 税务总局 住房和城乡建设部 关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021第24号）等有关规定执行税费减免政策。

4. 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的，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气、用暖价格按照居民标准执行。

（三）金融支持政策

1. 加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。各银

行业金融机构按照规定对符合贷款条件的保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成自有产权保障性租赁住房的租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计制度，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

2. 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。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。引导商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。

3. 支持保障性租赁住房相关企业发行房地产投资信托基金融资。

（四）配套公共服务

完善公共服务，探索租购同权，从就业服务、社会保险、卫生健康等方面创新政策。保障性租赁住房承租人申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生等基本公共服务。

四、保障措施

（一）加强组织领导。开封市百城建设提质工程指挥部负责全市保障性租赁住房工作推进中的重大事项决策。市百城建设提质工程指挥部办公室设在市住房和城乡建设局，负责健全统筹协调机制，做好保障性租赁住房发展规划、政策指导、项目认定、

督导检查等日常工作；市发改委负责指导各区保障性租赁住房项目立项、申报中央预算内投资补助，指导用水、用电、用气、用暖价格按照居民标准执行；市财政局负责申请中央、省专项补助资金，加强资金使用监管；市自然资源和规划局负责汇总编制市本级保障性租赁住房土地供应计划；人行开封支行负责研究落实相关金融信贷支持政策；市税务局负责落实税收优惠政策；各相关部门按照各自职能做好相关工作。各区政府相应建立健全保障性租赁住房工作的组织领导、统筹协调和项目推进机制，制定保障性租赁住房发展规划及编制土地供应计划，全面负责辖区内保障性租赁住房项目建设、管理等相关工作。

（二）强化监督管理。保障性租赁住房只租不售，不得上市销售或以“以租代售”等形式变相销售，严禁以保障性租赁住房为名进行集资建房和“小产权房”、商品房开发，违规经营或骗取优惠政策。对出现违反保障性租赁住房政策的建设单位和运营单位要及时发现预警、依法从严从重处罚，并督促及时整改到位。充分发挥保障性租赁住房管理系统数字化优势，强化对保障性租赁住房分配和运营的监督管理。

（三）严格目标考核。发展保障性租赁住房工作纳入市政府对各县区人民政府的年度目标管理绩效考核。市百城建设提质工程指挥部办公室会同有关部门组织做好保障性租赁住房工作监测评价，形成有效的保障性租赁住房供给局面，切实保障新市民、青年人等群体的住房需求。

本实施意见自印发之日起实施，后期根据上级政策要求进行调整完善。各县参照执行，可结合实际，细化措施。

2022年12月12日

主办：市住房城乡建设局

督办：市政府办公室八科

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

开封市人民政府办公室

2022年12月13日印发

