

乌兰察布市人民政府办公室



乌政办字〔2022〕61号

乌兰察布市人民政府办公室 关于印发《乌兰察布市加快发展保障性 租赁住房实施意见》的通知

各旗县市区人民政府，市直有关委、办、局：

《乌兰察布市加快发展保障性租赁住房实施意见》已经市人民政府第16次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。



2022年9月26日

(此件公开发布)

乌兰察布市加快发展保障性租赁住房实施意见

为进一步健全完善我市住房保障体系,加快发展保障性租赁住房,着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题,有效增加保障性租赁住房供应,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)、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房工作有关事宜的通知》(内政办发〔2021〕53号)精神,结合我市实际,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,全面贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神,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,以解决新市民、青年人等群体住房困难问题为出发点和落脚点,有效增加保障性租赁住房供给、推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,不断提升住房保障水平,促进实现全体人民住有所居。

二、基本要求

(一)重点发展区域

以人口净流入量大、城镇常住人口多、产业园区集中的集宁区、丰镇市、察右前旗等地区为重点,积极发展保障性租赁住房,其

他旗县可结合实际发展。

(二)确定保障对象

保障性租赁住房主要面向本市城镇无自有住房的新市民、青年人等群体,包括新就业大学生、基本公共服务人员、产业园区职工、外出返城农牧民工等群体。保障对象准入和退出的具体条件,由各旗县市区政府合理确定。

(三)明确建设标准

住宅型保障性租赁住房建筑面积不得超过70平方米,宿舍型保障性租赁住房以30平方米为主。建设标准按照住建部《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》(建办标〔2021〕19号)要求执行。

(四)确定租金标准

保障性租赁住房租金应当不高于同地段同品质市场租赁住房租金指导价的70%。具体租金标准应针对不同的建设方式、不同的项目,由建设主体或运营管理主体结合项目成本、租住对象享受优惠政策等因素,分类确定租金标准,并报旗县市区备案。在满足保障对象需求的情况下,可按保障性租赁住房租金标准向社会出租。

三、工作要求

(一)落实主体责任

各旗县市区人民政府是保障性租赁住房工作的责任主体,根据当地保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源和人口流入情

况,科学编制当地保障性租赁住房“十四五”建设计划和年度建设计划,以利用存量土地、存量房屋为主,采取新建、改建、改造以及将政府闲置住房用作保障性租赁住房等方式,多渠道供给。积极做好保障性租赁住房筹集、配租、监督管理等工作,实现可持续运营。

(二)引导多方参与

保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等相关政策支持,引导多主体投资,多渠道供给,坚持“谁投资、谁所有”,主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设,适当利用新供应国有建设用地建设。鼓励国有企业带头开展保障性租赁住房建设运营工作,引导市场主体参与投资建设,支持专业规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

(三)优化规划布局

保障性租赁住房应优先安排在产业园区、城市建设重点片区、商业商务聚集区、高中等院校等人口聚集、交通便捷、生产生活便利、配套服务设施完善的区域。引导产城人融合,人地房联动。

(四)建立审批机制

各旗县市区政府应建立健全住建、发改、财政、自然资源、税务、金融等部门单位的联动机制,负责对申请保障性租赁住房的项目进行联合审查。审查通过后出具《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备案。项目建设主

体凭《保障性租赁住房项目认定书》办理相关审批手续,落实税费优惠政策和民用水电气暖价格,争取银行信贷支持。

各旗县区政府联合审查并验收通过的人才公寓项目、权属清晰且可收储利用的存量房源项目、现有存量工业用地上企业自建职工宿舍、现有其他存量已建租赁房项目,取得保障性租赁住房项目认定书后,可转化为保障性租赁住房。

(五)强化监督管理

按照属地管理的原则,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。强化工程管理,将保障性租赁住房建设项目纳入工程质量安全监管,并作为监督检查的重点;强化出租管理,确保保障性租赁住房小户型、低租金、面向新市民和青年人的供给要求;强化运营管理,保障性租赁住房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。

四、政策支持

(一)土地支持政策

1. 支持利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房;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. 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与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

3. 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。

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、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。

(二) 财政支持政策

各级财政部门要加大资金保障力度,对符合规定的保障性租赁住房项目,积极争取中央、自治区上级专项资金支持。

(三) 税费支持政策

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,对符合财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的相关规定以及现行税法规定执行。用水、用电、用气、用暖价格按照居民标准执行。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

(四)金融支持政策

支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房的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、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的运营管理主体提供贷款。

(五)简化审批流程

精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。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的，项目建设主体凭认定书到相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。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。将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

五、保障措施

(一)加强组织领导。成立乌兰察布市保障性租赁住房工作领导小组(见附件)，统筹协调推进发展保障性租赁住房工作。市住建局、发改委、财政局、自然资源局、税务局、人民银行乌兰察布市支行等部门按照各自职责协同推进，形成工作合力，确保各项工作顺利实施。各旗县市区政府作为发展保障性租赁住房工作的责任主体，要参照成立相应的组织机构，分类制定保障性租赁住房建设改造标准，保障对象范围、准入退出标准、申请审核流程等规定，统筹负责项目审批、房源筹集、质量安全监管、房屋租赁、动态管理等

工作。

(二)强化部门协作。市住建局要加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导,会同有关部门做好各旗县市区发展保障性租赁住房情况监测评价,及时总结宣传经验做法。市发改委、财政局、自然资源局、税务局、人民银行乌兰察布市支行等部门要加强政策协调、工作衔接,强化业务指导、调研督促。各有关部门和单位要按职责分工,加强协作、形成合力,确保各项政策落实到位。

(三)做好政策衔接

各旗县市区要把解决新市民、青年人等群体住房困难问题摆上重要议事日程,高度重视保障性租赁住房建设。要对现有各类政策支持租赁住房进行梳理,落实好各类支持政策,符合规定的纳入保障性租赁住房规范管理,不纳入的不得享受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不补缴土地价款等国家保障性租赁住房的专门支持政策。

附件:乌兰察布市保障性租赁住房工作推进组

附件

乌兰察布市保障性租赁住房工作推进组

为加强组织领导,统筹推进全市保障性租赁住房工作,成立乌兰察布市保障性租赁住房工作推进组(以下简称“推进组”)。推进组成员名单如下:

组 长:	弓 箭	市人民政府副市长
副组长:	武仲泽	市人民政府副秘书长
	蒙古福	市住建局局长
成 员:	吕军亭	市发改委副主任
	马 英	市工信局三级调研员
	薛 强	市财政局副局长
	康宏伟	市人社局副局长
	邬浩宇	市自然资源局副局长
	韩曜宇	市住建局副局长
	郝永生	市国资委二级调研员
	张立新	市税务局总经济师
	孙美忠	人民银行乌兰察布市中心支行副行长
	莘 宇	银保监分局副局长
	康宏波	市城管执法局副局长
	臧鹏程	市供电公司副总经理

推进组办公室设在市住建局,承担推进组日常工作。办公室主任由蒙古福同志兼任,办公室副主任由韩曜宇同志兼任,成员由相关部门业务科室主要负责人担任。

今后,除市领导外,推进组成员因工作变动等需要调整的,由成员单位自行调整,报推进组办公室备案。推进组、推进组办公室不刻制印章,因工作需要印发文件的,按程序报批后由市住建局代章。

抄送:市委办公室、人大常委会办公室、政协办公室、纪委办公室。