

武汉市人民政府办公厅文件

武政办〔2021〕116号

市人民政府办公厅关于加快发展保障性 租赁住房的意见

各区人民政府，市人民政府各部门：

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）精神，为进一步健全我市住房保障体系，经市人民政府同意，现就加快发展保障性租赁住房提出意见如下：

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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，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，切实

增加保障性租赁住房供给,加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题,促进实现全体人民住有所居。

(二) 基本原则

准确把握保障对象,合理确定面积范围,科学确定租金标准。坚持供需匹配,职住平衡,推动产城人融合。坚持市区联动、部门协作、社会协同,建立完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

(三) 主要目标

“十四五”期间,计划建设筹集保障性租赁住房 25 万套(间),其中 2021 年计划建设 2.16 万套(间)。

二、保障标准

(一)保障对象。在我市正常缴纳社会保险且无自有住房的新市民、青年人以及符合我市人才租赁住房承租条件的对象。

(二)户型面积。保障性租赁住房以小户型为主,单套房屋建筑面积原则上不超过 70 平方米,并配套基本生活设施。

(三)租金标准。保障性租赁住房租金按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85% 评估确定。

三、工作措施

(一)落实主体责任。各区人民政府(含开发区、风景区管委会,下同)是保障性租赁住房工作的责任主体,根据辖区保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源以及人口流入情况,科学编制辖区保障性租赁住房“十四五”建设计划和年度计划,以利用存量

房、存量地为主,采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等方式,多渠道供给。各区人民政府要积极做好辖区内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。(责任单位:市房管局、市自然资源规划局,各区人民政府)

(二)引导多方参与。充分发挥市场机制作用,坚持“谁投资、谁所有”,引导多主体投资、多渠道供给。鼓励企事业单位、集体经济组织参与保障性租赁住房建设和运营管理工作。充分发挥国有企业引领示范作用,市直各有关部门将参与保障性租赁住房建设和运营的企业工作情况纳入考核内容。(责任单位:市房管局、市政府国资委,各区人民政府)

(三)强化监督管理。将符合条件的集体建设用地建设租赁住房试点、发展住房租赁市场试点和中央财政支持住房租赁市场发展试点建设的租赁住房以及人才租赁房等纳入保障性租赁住房管理范围。加强对保障性租赁住房建设和运营管理的全过程监督,强化工程质量安全监管。加快建立健全住房租赁管理服务平台,完善各部门信息数据共享机制,加强保障性租赁住房监督检查和租赁合同备案管理,实现房源申请配租全程网上办。保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售,严禁以保障性租赁住房为名违规经营或者骗取优惠政策。(责任单位:市房管局、市市场监管局、市城乡建设局、市政务服务大数据局,各区人民政府)

(四)加强评价考核。组织开展保障性租赁住房绩效评价工作,对各区及相关部门建设筹集、审批认定、监督管理、协调配合等

工作进行评估考核,实施绩效管理,确保各项任务落实到位。(责任单位:市直各相关部门,各区人民政府)

四、支持政策

(一)土地支持政策

1.支持利用城区、靠近产业园区或者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;村集体经济组织可通过自建或者联营、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。(责任单位:市自然资源规划局、市房管局、市地方金融局,各区人民政府)

2.企事业单位闲置土地、已进行城中村改造的产业用地在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,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;土地使用权人可自建或者与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。支持在汉高校、科研院所建设保障性租赁住房用于新就业职工居住。(责任单位:市房管局、市自然资源规划局,各区人民政府)

3.支持产业园区配套建设保障性租赁住房。产业园区中工业项目配套建设行政办公以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,提高部分用于建设宿舍型保障性租赁住房;鼓励将产业园区中各项目的配套比例对应的用地面积或者建筑面积集中起来,统一建设宿舍型保障性租赁住房。(责任单位:市自然资源规划局、市房管局,各区人民政府)

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、尊重群众意愿的前提下,可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。(责任单位:市房管局、市自然资源规划局、市城乡建设局,各区人民政府)

5.中心城区集中新建商品住房,按照不低于住宅面积6%的比例配建保障性租赁住房,不再配建其他各类租赁型住房。对重点功能区内新建商品住房,经市保障性租赁住房工作领导小组同意,允许按价值相等原则,采取集中建设或者异地配建方式,落实保障性租赁住房应配建指标。市、区两级土地储备供地项目配建的保障性租赁住房,产权分别无偿移交给武汉城建集团(市城市更新中心)和项目所在区人民政府(或者其指定的区属国有平台企业),并由其负责运营管理。新城区、开发区可根据辖区实际情况自行确定商品住房配建保障性租赁住房的项目以及比例要求,所配建的保障性租赁住房产权归属及运营管理按照上述规定执行。原商品住房项目配建并无偿移交的公租房、大学生租赁房,参照上述规定执行。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。可将闲置公租房房源用作保障性租赁住房。(责任单位:市房管局、市自然资源规划局,各区人民政府,武汉城建集团、武汉地铁集团)

(二)财政支持政策。积极争取中央补助资金对符合条件的保障性租赁住房建设任务予以支持。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,结合

各类开发建设、运营管理主体房源建设筹集规模、供应对象、租赁运营时限、征信状况等情形,给予相应的资金补助。各类主体建设筹集保障性租赁住房用于人才安居保障的,保障对象减免租金与保障性租赁住房租金差额部分由市、区财政给予补助。各区可结合辖区实际加大经费保障力度,制订更为优惠的保障性租赁住房资金支持措施。(责任单位:市财政局、市发改委、市房管局,各区人民政府)

(三)金融支持政策。加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度,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。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。支持具有持续稳定现金流的保障性租赁住房企业将物业抵押作为信用增信,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。(责任单位:市地方金融局、市发改委、市房管局)

(四)税费支持政策。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,取得保障性租赁住房项目计划或者认定书后,根据国家有关规定比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策;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。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。(责任单位:市税务局、市财政局、市自然资源规划局、市城管执法委,市水务集团、国家电网武汉分公司)

(五) 优化审批政策

1.按照“放管服”改革要求,优化保障性租赁住房项目审批,构建市、区快速审批绿色通道,提高项目审批效率,加快保障性租赁住房供给。

2.中心城区新建保障性租赁住房项目计划,由建设主体通过项目所在区政府向市房管部门提出申请,市房管部门会同市发改、自然资源规划部门对项目立项、选址定点、建设规模等进行审核后,联合下达保障性租赁住房项目建设计划。新城区、开发区新建保障性租赁住房项目计划,参照上述程序由各区自行下达,报市房管部门备案。集中新建的保障性租赁住房项目可按照一定比例配套生活服务设施。

3.利用非居住存量房屋建设保障性租赁住房,由项目所在区人民政府组织区有关部门联合审查建设方案,出具保障性租赁住房项目认定书后办理项目立项、用地、规划、施工、消防等手续,其具体程序适用《市住房保障和房屋管理局 市自然资源和规划局 市城乡建设局关于允许商业和办公用房等存量用房改造为租赁住房的通知》(武房规〔2020〕1号)相关规定,同时不受该文件所述改造项目区域范围限制。非居住房屋改造项目,改造规模应不少于50套(间)且项目总建筑面积不少于2000平方米。不涉及土地权属变化的项目,可凭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。

(责任单位:市发改委、市自然资源规划局、市房管局、市城乡建设局,各区人民政府)

五、组织保障

(一)加强组织领导。成立市保障性租赁住房工作领导小组(以下简称领导小组,成员名单附后),统筹协调推进全市保障性租赁住房相关工作。领导小组下设办公室,在市房管局办公,负责指导、协调和检查考核全市保障性租赁住房工作。各区人民政府要成立相应的组织领导机构。各相关部门要依据职责完善相关政策措施,注重协调配合和工作衔接,确保项目建设、房源供给等各项工作落实。

(二)做好政策衔接。各区、市直各有关部门要结合我市实际,在梳理现有住房保障政策的基础上,衔接好国家住房保障体系,落实好各类支持政策并及时兑现各类资金支撑和税费减免政策。

(三)强化宣传引导。各区、市直各相关部门要广泛开展宣传,充分调动各方推进发展保障性租赁住房的积极性和创造性,形成全社会广泛支持、各类主体积极参与的良好氛围。


武汉市人民政府办公厅
2021年10月26日

抄送：市纪委监委机关，市委办公厅，武汉警备区，各人民团体，各民主党派。
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院、检察院。
各新闻单位，各部属驻汉企业、事业单位。

武汉市人民政府办公厅

2021 年 10 月 27 日印发
