

枣庄市人民政府办公室文件

枣政办发〔2022〕15号

枣庄市人民政府办公室 关于稳步发展保障性租赁住房的实施意见

各区（市）人民政府，枣庄高新区管委会，市政府各部门单位：

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）、《山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》（鲁政办发〔2021〕17号）精神，稳步发展保障性租赁住房，有效缓解新市民、青年人住房困难，经市政府同意，提出以下实施意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神和国务院、省政府决策部署，树牢以人民为中心的发展理念，突出住房的民生属性，坚持政府引导、市场运作、实事求是、因地制宜，统筹实物和租赁补贴保障方式，合理用好相关支持政策，盘活存量资源，稳步发展保障性租赁住房，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。结合资源禀赋和需求，合理确定“十四五”期间保障性租赁住房年度任务，推进我市住房保障工作，基本解决新市民、青年人等群体住房难题。

二、重点任务

（一）科学确定发展方式。充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地、产业园区配套用地、新供应建设用地和存量闲置房屋等方式发展保障性租赁住房。重点鼓励通过盘活存量资源方式筹集房源，将符合条件的租赁住房、公寓、单位宿舍、人才公寓及政府闲置住房、安置房、直管公房等纳入保障性租赁住房管理。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。（市住房城乡建设局牵头，市国资委、市自然资源和规划局等配合）

（二）明确保障对象范围。重点保障在城区工作生活、正常缴纳养老保险或住房公积金、在当地无自有住房的新市民、青年人等群体，不设收入限制，优先保障新就业、从事基本公共服务

的新市民。具体认定标准由各区（市）人民政府、枣庄高新区管委会确定，并报市政府备案。区级住房城乡建设部门负责受理保障性租赁住房申请业务，对符合条件的，纳入当地保障范围。支持符合条件的青年人才申请保障性租赁住房，支持用人单位集中申请。畅通养老保险和住房公积金自主缴纳渠道，为灵活就业人员提供便利服务。保障对象不得同时享受保障性租赁住房实物保障和租赁补贴。（市住房城乡建设局牵头，市人力资源社会保障局、市住房公积金管理中心等配合，各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会分别落实）

（三）合理确定租金标准。保障性租赁住房租金应坚持“可负担、可持续”原则，可通过委托第三方机构，依据享受的各类支持政策逐项目测算。面向社会供应的保障性租赁住房，租金应当在同地段同品质市场租赁住房租金的八折以下，并向社会公示；面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，租金可进一步降低。保障性租赁住房租金实行动态调整，调整周期不超过2年。具体租金标准由各区（市）人民政府、枣庄高新区管委会确定。（市住房城乡建设局牵头，各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会分别落实）

（四）严格项目审核认定。保障性租赁住房应坚持保基本的原则，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。保障性租赁住房项目投资人、住房租赁企业或运营人（指运营政府闲置住房用作保障性租赁住房的单位）提出认定或退出申请。各区（市）人

民政府、枣庄高新区管委会组织相关部门联合审查，重点审查建设方式、项目规模、设计户型、建设资金筹集、质量安全保障措施、运营管理模式、成本收益分析等内容。根据审查结果授权本级住房城乡建设部门出具保障性租赁住房项目认定书，纳入保障性租赁住房项目库；企业凭认定书办理相关审批手续，并按规定享受土地、税费、民用水电气暖价格等优惠政策。到达认定年限的保障性租赁住房项目需重新认定。按程序退出管理的，退出保障性租赁住房项目库，收回项目认定书。保障对象通过领取保障性租赁住房租赁补贴方式租住的市场房源，不得认定为保障性租赁住房。保障性租赁住房项目认定书核发管理具体细则由市住房城乡建设部门会同相关部门另行制定。（市住房城乡建设局牵头，市发展改革委、市财政局、市税务局等配合）

（五）加强年度计划管理。保障性租赁住房年度计划包括保障性租赁住房拟新筹集数量和保障性租赁住房租赁补贴拟发放数量。每年9月10日前，各区（市）、枣庄高新区住房城乡建设部门会同发展改革、财政和自然资源等部门，依据需求科学确定当地下年度保障性租赁住房计划，经区（市）政府同意后，上报市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局。市住房城乡建设局会同市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局汇总形成全市年度计划，经市政府同意后，上报省相关部门，待省计划下达后向社会公布。列入保障性租赁住房项目库的项目优先列入年度计划。（市住房城乡建设局牵头，市发展改

革委、市财政局、市自然资源和规划局配合)

(六) 强化质量安全管理。保障性租赁住房应符合集中式租赁住房建设适用标准, 实行联合验收。非居住存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能进行鉴定, 改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。运营管理单位要加强维护, 落实消防安全责任制, 完善应急预案及处置机制, 定期开展消防安全检查。(市住房城乡建设局、市消防救援支队等牵头)

(七) 加强运营管理。建立健全住房保障管理服务平台, 为保障性租赁住房项目建设运营单位和保障对象提供便捷高效服务。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售。严格查处违规出租、借保障性租赁住房名义违规经营或骗取优惠政策的行为。承租对象取得本地其他产权型住房的, 应及时退出保障性租赁住房。

(市住房城乡建设局牵头, 市大数据局配合, 各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会分别落实)

三、支持政策

(一) 落实土地政策。加强国土空间规划和权属管理, 各区(市)、枣庄高新区要科学利用存量资源, 选择适当土地供应方式, 对纳入年度计划的项目实行一地一策, 落实相关土地支持政策。

(市自然资源和规划局牵头, 市有关职能部门配合, 各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会分别落实)

1. 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，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

2. 在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿，且有建设保障性租赁住房需求的前提下，可允许企事业单位利用依法取得使用权的土地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，统筹园区内企业需求，统一规划建设宿舍型保障性租赁住房。

4. 在尊重农民意愿，保障农民集体权益且符合规划、依法登记、权属清晰的前提下，可探索利用城区、靠近产业园区或交通便利等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以通过自建或联营、入股等方式，合作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。

5. 在编制年度住宅用地供应计划时，坚持规划引领、职住平

衡原则，由各区（市）人民政府、枣庄高新区管委会结合区域规划和房源实际供需状况，统筹安排保障性租赁住房建设用地计划。保障性租赁住房建设用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应。

（二）加强资金保障。完善常态化财政资金直达机制，强化对资金分配、使用的跟踪监控，确保合规、高效使用补助资金。各区（市）、枣庄高新区应加强预算资金管理，足额保障列入年度计划的保障性租赁住房租赁补贴资金。（市财政局牵头）

（三）强化金融支持。鼓励银行业金融机构创新金融产品，优化信贷流程，提高审核效率，加大信贷支持力度，积极推动保障性租赁住房基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点。（市发展改革委、市人民银行、市地方金融监管局、枣庄银保监分局牵头）

（四）落实税费优惠。落实国家税费优惠政策，支持发展保障性租赁住房。对住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房，或者企事业单位、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，符合规定条件的，落实相应增值税、房产税优惠政策。住房租赁企业有关税收优惠政策按照《财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号》文件执行。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。（市财政局、市税务局、市住房城乡建设局等牵头）

（五）加强价格政策支持力度。保障性租赁住房用暖与用水、用电、用气价格均执行居民价格标准，加强价格监督检查，对专

营单位不按规定落实优惠政策的违法违规行为，严格依法查处。

（市发展改革委、市市场监管局牵头）

（六）配套公共服务支持政策。保障性租赁住房承租人、居住使用人可以按照规定，在租赁房屋所在地办理居住登记或落户。街道（镇）应当将保障性租赁住房纳入城市网格化管理和社区管理服务范围，组织开展各项便民利民服务和社区志愿服务，指导落实物业服务，提升保障性租赁住房的居住品质，促进承租人、居住使用人融入社区。（市住房城乡建设局、市公安局牵头，各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会分别落实）

四、保障措施

（一）加强组织领导。成立枣庄市保障性住房工作专班，统筹协调推进全市保障性租赁住房工作。各区（市）人民政府、枣庄高新区管委会是发展保障性租赁住房的责任主体，要建立部门联审联动和协调工作机制，政府负责同志牵头、相关部门协同推进；要健全保障性租赁住房制度，梳理现有租赁住房的各类支持政策，做好政策衔接，符合规定的租赁住房均要纳入保障性租赁住房规范管理；要明确项目认定、监管和支持政策落地等方面的职责分工，形成工作合力。（市住房城乡建设局牵头，各区〈市〉人民政府、枣庄高新区管委会分别落实）

（二）简化审批流程。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，可凭保障性租赁住房项目认定书，由相关部门办理立项、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。（市住房城乡建设局、市审批服务局、市自然资源和规划局分别落实）

（三）开展监测评价。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，市住房城乡建设局会同有关部门加强督促协调和业务指导，建立完善监测评价机制并组织实施。（市住房城乡建设局牵头，市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、市人民银行、市税务局、市地方金融监管局配合）

本意见自印发之日起施行，有效期 2 年，由市住房城乡建设局负责解释。

附件：枣庄市保障性住房工作专班成员名单

枣庄市人民政府办公室

2022 年 10 月 31 日

（此件公开发布）

附件

枣庄市保障性住房工作专班成员名单

组 长：	李守江	市委常委、副市长
副 组 长：	葛 亮	市政府副秘书长
	陈忠奇	市住房城乡建设局局长
成 员：	孙洪祥	市发展改革委副主任
	梁龙雨	市公安局副局长
	邱洪刚	市民政局副局长
	孙中礼	市财政局副局长
	杨光成	市人力资源社会保障局副局长
	王 英	市自然资源事业发展中心主任
	王怀文	市住房城乡建设局副局长
	李 征	市退役军人局副局长
	冯卓邦	市应急救援保障中心主任
	王次青	市国资委副主任
	李 伟	市审批服务局副局长
	高金生	市市场监管局副局长
	鲍腾腾	市统计事务服务中心主任
	侯丰苹	市金融服务中心主任
	孙士伟	市城市管理局副局长

侯成贵 市住房公积金管理中心副主任

朱 卫 市大数据中心副主任

王 森 市人民银行副行长

王 芳 枣庄银保监分局二级调研员

李升峰 市税务局总经济师

主要职责：贯彻落实中央和省、市关于保障性租赁住房工作的决策部署；负责研究制定全市保障性租赁住房工作发展目标和重要政策措施，协调推进全市保障性租赁住房工作的组织实施；协调解决保障性租赁住房实施过程中出现的问题。

工作专班办公室设在市住房城乡建设局，陈忠奇兼任办公室主任。

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委，市法院，市检察院，枣庄军分区战备建设处。

枣庄市人民政府办公室

2022 年 10 月 31 日印发
