

连政办发〔2023〕21号

## 市政府办公室关于印发连云港市 加快发展保障性租赁住房实施方案的通知

各县、区人民政府，市各有关单位：

《连云港市加快发展保障性租赁住房实施方案》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

连云港市人民政府办公室

2023年4月4日

（此件公开发布）

# 连云港市加快发展保障性租赁住房实施方案

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）、《省政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（苏政办发〔2021〕101号），进一步解决好新市民、青年人等群体住房困难问题，结合我市实际，制定本实施方案。

## 一、总体工作要求

### （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，全面贯彻党的二十大精神 and 国务院、省政府决策部署，树牢以人民为中心的发展理念，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，解决新市民、青年人住房困难，推进以人为核心的新型城镇化，进一步提升住房保障水平。

### （二）目标任务。

“十四五”期间，统筹政府资源，积极调动社会力量，全力推动保障性租赁住房建设，进一步完善住房保障体系，在确保城市中低收入住房困难家庭“应保尽保”的基础上，通过发展保障性租赁住房，基本解决新市民、青年人住房困难问题。全市新增保障性租赁住房不低于4000套（间）。

## 二、加强组织领导

### （一）明确领导机构。

连云港市住房保障工作领导小组（以下简称“市领导小组”）是全市发展保障性租赁住房工作领导小组机构，负责统筹、指导、协调、督促全市发展保障性租赁住房工作，市领导小组办公室负责按照国家、省和市有关要求，开展我市发展保障性租赁住房的日常工作。增加市供电公司、市自来水公司、市燃气公司为市领导小组成员单位。

### （二）强化部门协同。

住建部门负责牵头协调推进保障性租赁住房项目建设；财政部门负责统筹资金支持政策；自然资源和规划部门负责做好规划审批、用地供应等工作；税务部门负责落实税费减免政策等工作；人民银行连云港市中心支行、连云港银保监分局负责做好金融支持等工作；供电、供水、燃气等单位负责落实保障性租赁住房用电、用水、用气价格优惠政策。

### （三）履行主体责任。

各县、区政府是发展保障性租赁住房、促进解决辖区内新市民和青年人等群体住房困难问题的责任主体。要加大宣传和推进力度，坚持供需匹配、职住平衡，通过提高产业园区配建比例、鼓励企事业单位利用存量房屋改造、存量土地建设、农村集体土地建设、统筹企业配套用地、在商品房项目中配建等方式筹集保障性租赁住房。

### 三、拓展建设方式

坚持“谁投资、谁所有”，充分发挥市场机制作用，引导多方参与建设和运营保障性租赁住房，实现多主体投资、多渠道供给、多方式保障。

#### （一）引导利用存量房屋改造保障性租赁住房。

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，在符合规划原则、满足安全及环保要求、尊重相关利害关系人意愿的前提下，允许所有权人将其改建为保障性租赁住房。改建项目应以整栋楼、整单元或具备独立交通空间的整层楼为基本改建单位。

#### （二）鼓励利用存量土地建设保障性租赁住房。

企事业单位土地使用权人在满足安全要求的前提下，可利用自有闲置土地自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

#### （三）支持利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房。

在满足安全要求的前提下，产业园区企业可利用配套建设行政办公及生活服务设施的用地，建设保障性租赁住房。鼓励产业园区将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。

#### （四）探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。

产业集中区、交通枢纽地区周边的农村集体经济组织在尊重农民集体意愿的基础上，可通过自建或联营、入股等方式利用集

体经营性建设用地建设运营保障性租赁住房。

**（五）适当利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房。**

支持房地产开发企业、专业化规模化住房租赁企业、国有平台公司建设和运营管理保障性租赁住房。各区（不含赣榆区）执行新建普通商品住房项目按不低于计入容积率的总建筑面积 3% 的比例配建保障性住房制度。其中，配建的公租房可面向城市符合条件的新市民、青年人等群体出租。各区（不含赣榆区）、各单位可提高配建比例，提高部分用于建设保障性租赁住房，产权由各区（不含赣榆区）、各单位持有，享受保障性租赁住房的各项优惠政策。各县、赣榆区可参照市级做法自行制定配建办法。

**（六）充分利用存量住房发展保障性租赁住房。**

未纳入国家和省计划的公租房、人才公寓、闲置可转为租赁住房的拆迁安置房、机关和企事业单位建设的租赁住房及其他符合条件的租赁住房，经建设行政主管部门认定后，可纳入保障性租赁住房管理，享受保障性租赁住房相关支持政策。

#### **四、落实支持政策**

**（一）加大用地支持。**

完善用地政策。企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房的，土地变更用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。闲置和低效利用的非居住存量房屋用作保障性租赁住房期间，权属不变，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。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。

增加配套用地。产业园区可将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%，建筑面积占比上限由 15% 提高到 30%，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。

强化用地保障。保障性租赁住房用地优先安排，应保尽保。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。

## （二）实施税费减免。

住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租保障性租赁住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。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的，减按 4% 的税率征收房产税。保障性租赁住房建设项目免收城市基础设施配套费。

## （三）执行民用价格。

保障性租赁住房项目运营用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

## （四）加强金融支持。

加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，对银行发放保障性租赁住房贷款，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待，不纳入房地产贷款集中度管理。支持保障性租赁住房建设运营企业发行企业债券、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。

## 五、建立项目认定机制

### （一）明确申请主体。

经认定并取得“保障性租赁住房项目认定书”的项目享受保障性租赁住房各项支持政策。保障性租赁住房项目申请人为土地、房屋的不动产权利人，或受不动产权利人委托、今后将实际开展租赁运营的，具备企业法人主体资格，具备一定经营规模、较强管理能力和良好社会信誉，能依法履行租赁住房治安和人口管理责任的相关单位、机构。

### （二）规范认定程序。

各区（不含赣榆区）项目由申请人向市住建局提出认定保障性租赁住房申请（申请书模板见附件1，申请资料清单见附件2）。由市住建局审核通过后，出具“保障性租赁住房项目认定书”（认定书模板见附件3）。

属于以下情况的，由市住建局牵头组织发改、自然资源、生态环境等部门召开联席会议对保障性租赁住房项目进行审查，审查通过的，报市自然资源规划委员会批准后，由市住建局出具保障性租赁住房项目认定书。

1. 利用商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建成保障性租赁住房。

2. 改变土地用途建设保障性租赁住房。

3. 改变规划用途建设保障性租赁住房。

4. 提高工业项目配套建设行政办公及生活服务设施用地面积占比建设保障性租赁住房。

5. 提高工业项目配套建设行政办公及生活服务设施建筑面积占比建设保障性租赁住房。

6. 利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。

各县、赣榆区可参照市项目认定程序自行制定本地保障性租赁住房项目认定程序。

### （三）加快审批流程。

相关部门应提高审批效率，尽快为取得“保障性租赁住房项目认定书”的项目办理立项、用地、规划、环保、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。建设单位凭“保障性租赁住房项目认定书”作为享受税费减免等相关支持政策的依据。

## 六、完善供应管理

### （一）保障对象。

保障性租赁住房主要解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先保障其中从事基本公共服务行业的住房困难群体，不设收入线门槛。



## （二）建设标准。

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，本方案实施前已开工建设的项目除外。

## （三）租金标准。

面向社会出租的保障性租赁住房的租金标准，应低于同地段同品质市场租赁住房租金标准。由保障性租赁住房的运营管理机构报送项目所在地价格部门批准后向社会公布。企业用于解决本单位职工住房困难的保障性租赁住房，租金标准由企业自行确定。

## 七、强化监督管理

### （一）加强全过程监管。

切实加强保障性租赁住房项目建设、出租和运营全过程的监督管理，建立健全住房租赁管理服务平台，将保障性租赁住房纳入管理服务平台进行管理。强化工程质量安全监管，确保质量安全，努力提升保障性租赁住房的品质。加强出租管理，确保保障性租赁住房面向新市民、青年人供应。加强运营管理，坚决防止保障性租赁住房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。

### （二）严惩违规行为。

在保障性租赁住房运营期间，未按要求执行优惠租金标准的，由价格管理部门按规定处理。改变房屋用途、“以租代售”、以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策的，一经查实，停止享受优惠政策，追缴已减免的规费和已领取的补贴，三年之

内不得申请认定新的保障性租赁住房项目，涉嫌犯罪的，移送司法机关。

- 附件：
1. 连云港市保障性租赁住房项目认定申请书
  2. 连云港市保障性租赁住房项目认定申请资料清单
  3. 连云港市保障性租赁住房项目认定书

## 附件 1

# 连云港市保障性租赁住房项目认定申请书

市住建局：

我公司拟投资建设项目，具体情况如下：

一、项目名称、地理位置等。

二、项目产权或使用权来源，现用途、体量等。

三、项目建设内容、规模，建设完成后的总面积及房源数量情况等。

四、计划总投资及资金筹措方式等。

五、相关书面承诺，包括对提供材料的真实性，按规定履行相关建设程序，建成后只用于租赁用途，不以租代售，不骗取财政补助资金等。

六、其它需要补充的说明。

特此申请。

- 附件：1. 权利人或委托代理人的身份材料  
2. 项目权属证明材料  
3. 项目可行性评估报告（既有建筑改建项目提供）  
4. 项目新建或改建方案  
5. 其它需要提交的用地、规划、建设等材料

公司（盖章）

年 月 日

## 附件 2

# 连云港市保障性租赁 住房项目认定申请资料清单

1. 保障性租赁住房项目认定申请书；
2. 不动产权利人身份证明，申请人如为受托的相关机构，还需提供企业法人证明及法人代表身份证明；存在抵押登记等他项权利的，提供所有他项权利人身份证明及其同意建设的书面意见；
3. 申请项目权属证明材料；
4. 改建项目应由原房屋主体设计单位或具有相应等级资质的设计单位，对改建项目涉及的结构、消防安全等出具的可行性评估报告；厂房、仓储类项目需提供原用途的说明材料，涉及污染物的生产使用及存储的需提供相关情况说明；
5. 新建或改建方案，主要内容包括项目现状、建筑设计方案（户型设计、房源数量等）、项目运营方案（投入成本、回收周期等）、租赁管理方案（经营模式、租赁对象、租金水平、租期设定等）；
6. 利用非居住存量土地新建、非居住既有建筑改建的项目，应提供已征求相关利害关系人意见，完成不少于 10 日的社会公示的证明材料；
7. 其它需要提交的用地、规划、建设等材料。

附件 3

## 连云港市保障性租赁住房项目认定书

项目编号:

|        |  |                |                |
|--------|--|----------------|----------------|
| 项目名称   |  |                |                |
| 项目地址   |  |                |                |
| 建设单位   |  |                |                |
| 运营单位   |  |                |                |
| 产权单位   |  |                |                |
| 建设方式   | <input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 配建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 纳入  |                |                |
| 类型     | <input type="checkbox"/> 住宅型 <input type="checkbox"/> 宿舍型  |                |                |
| 土地性质   | <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 商服 <input type="checkbox"/> 工业  |                |                |
| 土地来源   | <input type="checkbox"/> 集体经营建设用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地<br><input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地 <input type="checkbox"/> 存量闲置房屋 |                |                |
| 租金要求   |  |                |                |
| 提供房源情况 | 住宅型  | 宿舍型            | 合计             |
|        | 套  | 间              | 套/间            |
|        | m <sup>2</sup>   | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| 认定单位意见 |  |                |                |

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市法院，市检察院，连云港警备区。

---

连云港市人民政府办公室

2023年4月6日印发

---