

# 丽水市人民政府办公室文件

丽政办发〔2021〕69号

---

## 丽水市人民政府办公室 关于丽水市区加快发展保障性租赁住房的 实施意见

各县（市、区）人民政府，市政府直属各单位：

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）和《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）等文件精神，完善住房保障体系，大力发展保障性租赁住房，有效解决新市民、青年人等群体的住房困难，加快丽水跨越式高质量发展建设共同富裕示范区，经市政府同意，现就丽水市区加快发展

保障性租赁住房提出如下实施意见：

## 一、目标任务

“十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，多主体、多渠道增加保障性租赁住房供给，市区新增保障性租赁住房供应套数占新增住房供应套数的比例力争达到15%以上，筹集保障性租赁住房不低于9000套（间），有效缓解新市民、青年人等群体住房困难。其中，中心城区（岩泉、紫金、白云、万象、联城5个街道）不低于4000套（间）、开发区（南明山街道）不低于4000套（间）、莲都区（市区6个街道外）不低于1000套（间）。

## 二、基本要求

### （一）保障对象。

保障性租赁住房主要面向市区无房新市民、青年人，特别是从事基本公共服务人员等群体。

### （二）房源筹集。

保障性租赁住房坚持“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、存量闲置房屋、新供应国有建设用地建设。支持各地将闲置的或已作为保障性租赁住房用途的政府投资、国有企事业单位投资公租房、安置房等保障性安居工程住房，调整作为保障性租赁住房使用管理。新开工的保障性租赁住房，应按照职住平衡原则，主要

安排在产业园区及周边和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动。

### （三）建设标准。

保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，其中住宅型建筑面积以不超过 70 平方米的小户型为主；宿舍型建筑面积以不超过 50 平方米的小户型为主。已经开工建设或通过现有建成住房转化的，可以适当放宽建筑面积标准。新开工建设的保障性租赁住房，原则上应独立成栋（幢）、可封闭管理、建筑面积不少于 3000 平方米且不少于 50 套（间）。

### （四）租金标准。

按照“可负担、可持续”的原则，保障性租赁住房的租金标准按以下几种类别确定：

1.政府投资新建、改建保障性租赁住房，以及政府投资建设的公租房、经济适用房、安置房或人才房等调整作为保障性租赁住房的，租金标准不高于同地段同品质市场租金的 85%，具体租金标准由政府委托第三方专业机构评估确定，或依据政府发布的参考价格确定。

2.市场主体新建或改建保障性租赁住房，租金标准应低于同地段同品质市场租金。具体租金标准由投资建设或运营单位委托第三方专业机构评估确定，并报市保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。

### 三、主体责任

莲都区人民政府、丽水经济技术开发区管委会、丽水市住房和城乡建设局（以下简称莲都区政府、开发区管委会、市建设局）按管辖范围及工作职责，对发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任。莲都区政府负责市区岩泉、紫金、白云、万象、联城、南明山等6个街道所在城市规划区范围外的保障性租赁住房发展；开发区管委会负责南明山街道范围内的保障性租赁住房发展；市建设局负责市区岩泉、紫金、白云、万象、联城5个街道所在城市规划区范围内的保障性租赁住房发展。

各主体责任单位要摸清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，采取新建、改建、调整保障性安居工程住房用作保障性租赁住房等多种方式，科学制定“十四五”保障性租赁住房建设目标，制定年度建设计划，建立联合审查保障性租赁住房项目建设方案的工作机制，落实有关优惠扶持政策。

### 四、支持政策

#### （一）落实土地支持政策。

1. 支持农村集体经济组织通过自建或联营、入股等方式，利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。鼓励莲都区、开发区协调、统筹村级留用地指标，统一开发建设保障性租赁住房。在符合国家和浙江省相关法律、政策要求的前提下，建设保障性

租赁住房的集体经营性建设用地及村级留用地可以办理抵押贷款，抵押贷款应用于本集体经济组织项目建设使用。

2. 支持企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿以及符合自身需要的前提下，利用依法取得使用权的闲置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. 支持产业园区内的存量工业项目，以及产业园区外亩均效益 A、B 类龙头骨干企业用地面积 50 亩以上的存量工业项目，在确保安全、满足职工居住需求、符合产业发展政策的前提下，可以通过新建、拆除重建、扩建等方式，将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。产业园区内的新建工业项目，可结合实际和职工居住需求，充分利用上述支持政策建设宿舍型保障性租赁住房，具体政策由相关部门在招商入园阶段明确。鼓励产业园区统筹小微企业需求，统一规划、建设宿舍型保障性租赁住房。

4. 支持在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，经市政府同意，将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，改建为宿舍型

保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；单个保障性租赁住房，原则上不少于 20 套（间）。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. 支持按照规划引领、职住平衡原则，结合城市功能定位和产业布局，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例。在编制年度住宅用地供应计划时，单列保障性租赁住房用地计划，优先保障，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，允许出让价款分期收取，在未缴清全部出让价款前不得办理不动产首次登记。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纳入土地出让方案。

## （二）简化项目审批流程。

市政府成立以政府领导为组长的保障性租赁住房工作领导小组，负责统筹指导全市保障性租赁住房工作；莲都区政府、开发区管委会要成立保障性租赁住房工作领导小组，负责统筹指导辖区内保障性租赁住房工作。各领导小组要建立健全部门联审机制，组织发改、财政、经信、自然资源、生态环境、建设等相关部门，对申报保障性租赁住房项目的建设、分配、运营管理方案实施联合审查，形成联审意见，出具保障性租赁住房项目认定书，并报市保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，主要审查分配、运营管理方

案。

项目取得认定书后，由发改、自然资源、生态环境、建设等相关部门通过投资项目在线审批监管平台，分别办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等审批手续。对企事业单位自有闲置土地、存量闲置房屋建设等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。鼓励实施以告知承诺制的方式，办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续，实行联合验收。

### （三）加大财税金融支持。

对符合规定的保障性租赁住房建设任务，要积极争取中央和省级各项补助资金；市级财政结合现有经费渠道予以支持。莲都区、开发区可根据辖区实际情况，制定保障性租赁住房资金支持措施，加大资金支持力度。要结合实际情况，统筹从土地出让收益（10%以上）或土地出让收入总额（2%以上）中提取的保障性住房建设资金、从土地出让收入中提取的“腾笼换鸟”专项经费等各级各类有关资金，用于发展保障性租赁住房。

加大保障性租赁住房运营的信贷支持力度，支持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。支持符合条件的保障性租赁住房建设运营企业在银行间债券市场发债融资。支持符合条件的保障性租赁住房项目，申报基础设施领

域不动产投资信托基金（REITs）试点。

保障性租赁住房项目有关税收优惠政策，按照《财政部、税务总局、住房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；对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

#### （四）执行民用水电气价格。

保障性租赁住房项目用水、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。

#### （五）给予公共服务支持。

保障性租赁住房承租人可按规定享受教育、医疗和住房公积金等基本公共服务。

### 五、监督管理

#### （一）严格准入管理。

项目在取得保障性租赁住房项目认定书后，方可纳入保障性租赁住房规范管理，享受保障性租赁住房相关支持政策。新开工建设的租赁住房项目，不纳入保障性租赁住房规范管理的，不得享受保障性租赁住房相关支持政策。

#### （二）强化建设管理。

相关责任部门应加强保障性租赁住房项目工程质量、消防安全以及安全生产监管，加大监督检查力度，实行全过程监管。保



障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，配备必要的生活设施，具备入住条件。集中式保障性租赁住房项目应遵照《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）有关规定执行。

### （三）规范租住管理。

针对保障性租赁住房不同的建设方式或不同的建设项目，分层分类制定准入、退出的具体条件、小户型的具体面积标准以及低租金的具体标准，具体标准另行制定。保障性租赁住房项目面向基本公共服务行业等特定行业、特定对象出租的，用人单位要配合项目投资主体做好申请、配租、租金收缴、退出等日常管理工作；面向本单位、本系统职工出租的，用人单位要做好日常管理工作。

承租对象获得当地公租房保障或取得当地其他产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房，不得破坏其承租的保障性租赁住房设施设备，不得擅自装修或者转租、转借，也不得改变租住用途。推进信用体系建设，建立健全涵盖投资主体、建设单位、运营管理单位、用人单位、承租对象等多主体的诚信档案，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

### （四）加强权属管理。

保障性租赁住房项目须整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，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。涉及整体转让的符合条件项目，须经市政府审核批准，转让后原保障性租赁住房性质和土地用途不变。其中，工业项目范围内建设的保障性租赁住房须与生产性厂房一并转让，不得单独转让。利用企事业单位自有闲置土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

## 六、保障措施

### （一）加强组织领导。

保障性租赁住房发展工作由丽水市保障性租赁住房工作领导小组牵头，负责统筹指导全市保障性租赁住房工作，办公室设在市建设局。市保障性租赁住房工作领导小组办公室负责协调推进全市保障性租赁住房工作，加强指导监督，对发展保障性租赁住房情况实施监测评价。市建设局、市发改委、市财政局、市自然资源局、市经信局、市生态环境局、市应急管理局、市税务局、人行丽水市中心支行、丽水银保监分局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。

### （二）做好监测评价。

市保障性租赁住房工作领导小组办公室牵头有关部门按照省监测评价办法做好保障性租赁住房情况监测评价，重点监测评价各责任主体发展保障性租赁住房对于促进解决新市民、青年人等群体住房困难情况成效。

**（三）严格目标考核。**

市政府将发展保障性租赁住房工作纳入对莲都区、开发区以及市直各有关部门的年度工作目标管理考核，加强指导督促，推动市区保障性租赁住房工作有效推进。

**七、其他**

其他县（市）可根据国家和省级相关文件精神发展保障性租赁住房。

本实施意见自 2022 年 1 月 15 日起施行。

丽水市人民政府办公室

2021 年 12 月 13 日

（此件公开发布）

---

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，丽水军分区，市  
监委，市法院，市检察院。

---

丽水市人民政府办公室

2021年12月13日印发

---