

唐山市人民政府办公室

唐政办字〔2022〕6号

唐山市人民政府办公室 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各县（市、区）人民政府、各开发区（管理区）管委会，市政府有关部门，市直有关单位：

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《河北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》（冀政办发〔2021〕8号），推动我市保障性租赁住房工作，完善住房保障体系，经市政府同意，结合我市实际，制定如下实施意见。

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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会和省委九届十一次、十二次、十三次、十四次全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，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，缓解住房租赁市场结构性供给不足，促进

解决新市民、青年人等群体住房困难问题，引导产城人融合，促进职住平衡，全面加快“三个努力建成”步伐。

二、发展目标

“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。各县（市、区），特别是唐山新城、南湖片区、凤凰新城、唐山市高新技术产业开发区、城南经济开发区、曹妃甸区，要坚持从实际出发，科学合理确定保障性租赁住房建设目标。到2025年，住房保障体系更加完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度更加完善，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解。

三、保障对象

保障性租赁住房主要面向本市无房的新市民、青年人，特别是环卫工人、公交司机等从事基本公共服务行业的人员，解决其阶段性住房困难问题。路南区、路北区、高新区的准入和退出条件由市住房城乡建设部门拟定，报市政府批准后发布实施。

四、保障方式

采取实物配租和租赁补贴两种形式，满足住房困难群体的多样化、差异性需求。

（一）实物配租

实物配租是指政府或企事业单位向符合保障性租赁住房保障条件的家庭提供住房，并按照规定标准收取租金。

政府产权的保障性租赁住房，优先向符合保障性租赁住房保障条件、从事基本公共服务行业的人员分配。租金标准低于同地段同品质市场租赁住房租金标准。租金收入按照规定上缴财政。

非政府产权保障性租赁住房优先向产权单位符合条件的保障对象出租，剩余住房交由辖区住房保障部门向符合条件的对象出租，按照低于市场租赁价格收取租金。

（二）租赁补贴

租赁补贴是指政府向符合保障性租赁住房保障条件的家庭定期发放租赁住房补贴，由其自行承租住房。

对未实物配租的家庭，可通过租赁补贴保障方式予以保障。租赁补贴标准为市场平均租金的30%。实施租赁补贴保障最长为5年。

五、房源筹集

（一）制定发展计划。各县（市、区）要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁或租房供求和品质状况，按照职住平衡的原则，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布。

（二）多方筹集房源。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”，采取存量土地新建、房屋改建、政府统建、项目配建、住房转化和市场筹集等多种方式，切实增加保障性租赁住房供给。各县（市、区）住建部门要

在门户网站探索搭建信息交流平台，及时发布可用于建设保障性租赁住房的存量土地和存量房屋信息，促进土地使用人、房屋产权人与其他市场主体对接，引导多方参与。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。

1.存量土地新建。经市、县（市、区）政府同意，可利用以下存量土地建设保障性租赁住房。

(1)产业园区配套用地建设保障性租赁住房。在确保安全的前提下，可在产业园区中建设宿舍型保障性租赁住房。利用产业园区配套用地建设的保障性租赁住房主要面向符合条件的园区职工供应。

(2)利用企事业单位自有空闲土地建设保障性租赁住房。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，企事业单位可利用依法取得使用权的土地，建设保障性租赁住房。允许企事业单位自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。企事业单位利用自有空闲土地建设的保障性租赁住房优先向符合条件的本单位职工供应，剩余房源面向社会符合条件的保障对象供应。保障性租赁住房按照新批准的土地或房屋用途办理相关的不动产登记，土地用途或房屋用途注记为批准用途，登记簿附记栏可注记为保障性租赁住房。

(3)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。农村集体经济组织建设运营的保障性租赁住房面向全社会符合条件的保障对象供应。

2.房屋改建。在符合规划原则、权属不变、满足安全要求的前提下，允许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保障性租赁住房，面向全社会符合条件的保障对象供应。

3.政府统建。由市、县（市、区）政府利用财政资金组织建设保障性租赁住房，也可以由市、县（市、区）政府国有企业投资建设。政府投资项目中的商业房屋投资一并纳入政府投资计划。政府统建的保障性租赁住房，面向全社会符合条件的保障对象供应。

4.项目配建。位于产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区的城市更新项目、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，面向全社会符合条件的保障对象供应。具体配建比例和管理方式由市、县（市、区）政府确定。

5.住房转化。

(1)政府投资的经济适用住房、腾退或闲置的房管部门直管公房、未纳入国家公租房计划的存量闲置、腾退4个月以上的公租房和企事业单位自管住房，可转化为保障性租赁住房。

(2)在满足居民回迁安置需求后的棚户区改造、城中村改造剩

余安置房源，经市、县（市、区）政府批准，可转化为保障性租赁住房。

（3）在商品房去化周期偏长的县（市、区），鼓励房地产开发企业将库存商品房转为保障性租赁住房，并自持运营。

6. 市场筹集。

（1）市场购买。市、县（市、区）政府可明确专门机构，通过二手房市场购买商品住房或存量住房、酒店式公寓的方式，增加保障性租赁住房筹建数量。

（2）市场租赁。市、县（市、区）政府可明确专门机构，通过二手房市场租赁商品住房或存量住房、酒店式公寓的方式，增加保障性租赁住房筹建数量。

支持用人单位直接租赁市场房源用作保障性租赁住房；保障家庭也可自主选择直接租赁市场房源，属地政府应给予租赁补贴。

（三）控制户型面积。保障性租赁住房以 50 平方米小户型为主，建筑面积原则上不超过 70 平方米。

（四）合理确定租金。保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金。

（五）确保住房品质。强化工程质量安全监管，项目建设单位落实工程质量首要责任，勘察、设计、施工、监理单位落实工程质量主体责任。保障性租赁住房的建设应符合《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）等有关要求。保障性租赁住房的水、电、暖、路、信等城市基础设施要配套齐全，满足基本生活需求；宿舍型、房屋改建、酒店式保障性租赁住房，可不供天然气，保障性租赁住房应当提供简约、环保的基本装修，具备拎包入住条件。对于新建保障性租赁住房项目，鼓励按照近零能耗建筑标准规划建设，并享受建筑节能相关奖励政策。

（六）加强监督管理。各县（市、区）政府要建立健全住房租赁管理服务平台，对保障性租赁住房建设、出租和运营管理进行定期检查或抽查。各县（市、区）住房保障部门应会同当地有关部门对保障性租赁住房申请人信息进行审核，面向符合条件的申请人出租，不得将保障性租赁住房转租转借。已享受公租房保障的家庭，不得申请保障性租赁住房。每个家庭在户籍所在地或工作所在地只能租赁一套保障性租赁住房。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，严禁以保障性租赁住房名义变相福利分房。各县（市、区）住建部门要加强监督管理，不定期抽查保障性租赁住房使用情况，对违规或违约上市销售或变相销售的当事人，依法依规处理。

六、支持政策

（一）落实土地支持政策

1.利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房的，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，工业项目配套用地面积比例及违约责任应在土地使用权出让合同中明确约定；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。

2.利用企事业单位自有空闲土地建设保障性租赁住房的，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。

3.利用农村集体经营性建设用地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。

4.将非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，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.市、县（市、区）应根据租赁住房用地需求，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例。要根据本地发展规划和住房年度建设计划，科学合理编制年度住宅用地供应计划，单列租赁住房用地、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，允许出让价款分期收取。

(二) 简化审批流程。市、县(市、区)要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。市、县(市、区)政府要成立政府主要领导牵头，住建、发改、财政、资规、行政审批等部门参加的保障性租赁住房工作领导小组。住建部门负责汇总保障性租赁住房项目，由领导小组审查项目建设方案，审查通过后，授权住建部门出具项目认定书，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。将建设工程规划许可和施工许可合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

(三) 强化资金支持。积极争取中央财政补助资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。市县财政部门要积极支持保障性租赁住房建设。在防范政府债务风险的前提下，争取专项债券支持。

(四) 降低税费负担。保障性租赁住房按照财政部、税务总局、住建部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(2021年第24号)有关规定执行。对保障性租赁住房项目(含城市更新项目、新建普通商品住房项目配建的保障性租赁住房)，按保障性租赁住房建筑面积免收城市基础设施配套费等政府性基金。

(五) 执行民用水电气价格。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，用水、用电、用气、用热价格按照居民标准执行。

（六）进一步加强金融支持

1.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；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住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

2.支持银行业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。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，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。

（七）由市住建局、市财政局共同研究制定对保障性租赁住房承租人租金补贴办法，以及支持企业参与保障性租赁住房建设、筹集、运营的相关政策，发布实施。

七、保障措施

（一）做好政策衔接。各县（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，做好公租房和保障性租赁住房的政策衔接，未纳入国家公租房计划的存量闲置公租房、腾退（闲置）的公租房、政府公房和小户型的人才住房等可纳入保障性租赁住房计划，不得重复享受中央补助支持。上述纳入保障性租赁住房的，由各县（市、区）政府确定并办理变更房屋性质、不动产登记等相关手续，相关情况报省住房城乡建设厅。

（二）强化组织领导。成立由市政府主要领导任组长的保障性租赁住房工作领导小组，市政府分管领导任常务副组长，分管副秘书长、住建局局长任副组长，市直有关部门（单位）、有关区政府（管委会）为成员单位。领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，办公室主任由市住建局局长兼任。各县（市、区）应健全领导机构，成立保障性租赁住房工作领导小组，明确相关部门和单位的职责分工，压实责任，确保各项政策落实到位。

（三）强化地方责任。各县（市、区）政府对本地区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，将保障性租赁住房纳入保障性安居工程管理。各县（市、区）要制定实施办法，包括任务目标、政策措施、准入退出管理等，报市住建局备案。

（四）加强督导检查。市直有关部门和单位要加大监督检查力度，对相关政策落实不到位、工作推进缓慢的进行约谈、督办；对目标任务不落实、工作中存在严重问题的，适时启动问责程序。

市住建局会同有关部门对各县（市、区）发展保障性租赁住房情况进行监督检查，实施监测评价。

（五）做好宣传引导。各县（市、区）及相关部门、单位要充分利用电视、广播、报刊、网络等媒体，宣传、解读保障性租赁住房支持政策，加强舆论引导，及时挖掘优秀项目典型做法，提高社会各界的认识，形成多方参与、广泛支持的良好氛围。

附件：1.唐山市保障性租赁住房工作领导小组成员名单
2.唐山市保障性租赁住房工作领导小组联席会议
制度

唐山市人民政府办公室

2022年1月13日

附件 1

唐山市保障性租赁住房工作领导小组成员名单

组 长：	田国良	市政府市长
常务副组长：	乔朝英	市政府常务副市长
副 组 长：	韩 武	市政府副秘书长
	李 强	市住房和城乡建设局党组书记
成 员：	郎文昌	市发展和改革委员会主任
	李建华	市财政局局长
	冀桂梅	市自然资源和规划局局长
	王小龙	市行政审批局局长
	岳广建	国家税务总局唐山市税务局局长
	王树林	市城市管理综合行政执法局局长
	蒋观勇	市国资委主任
	张 静	路南区政府区长
	任 桓	路北区政府区长
	庞秋原	高新区管委会主任
	张婷婷	开平区政府区长
	霍 强	丰南区政府区长
	郑友东	曹妃甸区政府区长

唐雨青 市自来水公司经理
徐其春 市供电公司总经理
李学文 市天然气有限公司总经理
宋海江 市热力集团董事长

领导小组办公室设在市住房和城乡建设局，李强同志兼任办公室主任。

附件 2

唐山市保障性租赁住房工作领导小组 联席会议制度

为进一步做好保障性租赁住房项目确认，推进项目尽快落地实施，建立保障性租赁住房领导小组联席会议制度（以下简称联席会议）。

一、联席会议的组成

联席会议由保障性租赁住房工作领导小组组长任召集人，常务副组长任副召集人。市住房和城乡建设局为牵头单位，保障性租赁住房工作领导小组各成员单位共同参与。

二、主要职责

在市政府领导下，负责全市保障性租赁住房协调、督导工作；组织对路南区、路北区、高新技术产业开发区各类社会机构利用集体经营性建设用地、企事业单位利用自有土地、产业园区工业用地和对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住房建设和改建保障性租赁住房项目的建设方案进行联合审查，并出具保障性租赁住房项目认定书。

各成员单位主要职责如下：

（一）市住房和城乡建设局：负责牵头保障性租赁住房相关工作。研究制定保障性租赁住房政策规定；指导保障性租赁住房

计划申报、项目统计和监测评价；对保障性租赁住房项目户型、套型面积等具体建设要求进行审查；受领导小组委托，为保障性租赁住房出具项目认定书；制定路南区、路北区、高新区保障性租赁住房准入和退出条件。

（二）市自然资源和规划局：负责对建设方案中土地性质、规划内容等方面进行审核并出具意见。为保障性租赁住房办理用地、规划手续；负责梳理全市土地闲置情况。落实土地支持政策，对保障性租赁住房用地应保尽保。

（三）市财政局：负责会同市住房和城乡建设局积极申请上级专项资金，并按程序拨付，以及绩效组织管理工作；指导做好政府专项债券发行准备工作。

（四）市发展和改革委员会：负责对水电气价格等情况进行审核并出具意见。落实民用水电气价格政策；指导专项债券和企业债项目申报工作。

（五）市行政审批局：负责对保障性租赁住房的审批流程进行审核并出具意见。负责优化各类型保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程；将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，落实各方联合验收。

（六）市税务局：对持有保障性租赁住房认定书、利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，落实住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。

（七）市国资委：参与国有企业存量土地、存量房屋建设（改

建)保障性租赁住房有关政策和项目研究工作。

(八)路南区、路北区政府,高新技术产业开发区管委会:负责本辖区内集团经济组织、大中专院校、科研院所、企事业单位等各类社会主体建设的保障性租赁住房进行筛选,建设方案经区政府审核后,报市工作领导小组进行研究。

其他各县(市、区)保障性租赁住房工作领导小组参照执行。

