

杭州市人民政府办公厅文件

杭政办函〔2021〕54号

杭州市人民政府办公厅关于 印发杭州市加快发展保障性租赁住房 实施方案的通知

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

《杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

杭州市人民政府办公厅

2021年10月25日

（此件公开发布）

杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案

为加大保障性租赁住房供给力度，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，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，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）等文件精神，结合我市实际，制定如下实施方案。

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，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，进一步深化住房供给侧结构性改革，扩大保障性租赁住房供给，持续提升住房保障水平，为高水平打造“数智杭州·宜居天堂”，争当浙江高质量发展建设共同富裕示范区城市范例提供有力支撑。

二、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，力争建设筹集保障性租赁住房33万套（间），年度租赁住房用地供应面积占出让住宅用地供应面积比例达到10%以上，新增保障性租赁住房套数占新增住房供应套数比例力争达到30%以上。到2025年，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定型，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，大城市住房突出问题基本解决。

三、基本要求

（一）明确对象标准。保障性租赁住房主要解决一定区域内无房新市民、青年人等群体的阶段性住房困难。保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，住宅型保障性租赁住房建筑面积标准原则上不超过70平方米，确需超过标准的，须报经各区批准且最高不得超过100平方米；宿舍型保障性租赁住房建筑面积标准为20—45平方米，且该类户型不得少于80%，一般不超过50平方米。已开工建设或通过现有建成住房转化的，可适当放宽建筑面积标准。

（二）坚持多渠道筹集。在国办发〔2021〕22号文件规定的5种筹建渠道基础上，支持探索利用村级留用地建设保障性租赁住房，鼓励利用地铁、公交停保基地等上盖物业新（改）建保障性租赁住房，支持将闲置或已作为保障性租赁住房用途的政府、国有企事业单位投资的公租房、安置房等保障性安居工程住房调整为保障性租赁住房使用管理。新开工建设的保障性租赁住房主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近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）接受政府租金指导。保障性租赁住房租金应按低于同地段同品质市场租赁住房评估租金的标准执行，由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构定期评估确定，并报市保障性租赁住房工作领导小组备案。

（四）坚持供需匹配。在摸清保障性租赁住房需求和存量土

地、房屋资源等情况的基础上，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，坚持规划引领、统筹谋划、因地制宜，合理安排保障性租赁住房用地供应，科学制定年度保障性租赁住房建设计划。

四、支持政策

（一）细化土地支持政策。

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，严禁建设成套商品住宅。鼓励支持各区政府协调、统筹村级留用地指标，统一开发建设保障性租赁住房。经项目所在地的区政府批准，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，可办理抵押贷款用于项目建设。

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发展需要的前提下，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，经批准可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。鼓励产业园区统筹各工业项目配套比例对应的用地面积或建筑面积，按照优化布局、合理配套的原则，统一规划、建设宿舍型保障性租赁住房，打造工业邻里中心。项目可由产业园区投资建设或与工业项目企业联合投资建设，其中小微企业园区必须由园区统一规划、建设。

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，允许改建为宿舍型保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款。

5. 按照规划引领、职住平衡原则，结合“一核九星”城市功能定位和产业布局，合理安排保障性租赁住房用地。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，实施优先保障，落实应保尽保。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。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。

（二）建立项目认定机制。由各区政府牵头，组织相关部门对保障性租赁住房申报项目进行联合审查、联合验收。经联合审查同意的，出具保障性租赁住房项目认定书；经联合验收通过的，方可交付使用。利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房的，按现有规定执行。经项目所在地的区政府联合审查并验收通过的

蓝领公寓项目、市属或区属国有企业筹建的人才专项租赁住房项目，以及现有权属清晰且可收储利用的存量房源项目，可直接转化为保障性租赁住房；经区政府联合验收通过的现有存量工业用地上企业自建职工宿舍或公寓、现有其他存量已建（改）租赁房项目，以及经市政府批准的公租房、安置房，可转为保障性租赁住房，其房屋产权登记用途、性质保持不变。上述项目均由项目所在地的区政府出具保障性租赁住房项目认定书。同时，各区政府应建立健全住建、财政、税务、电力、金融等部门联动机制，及时共享保障性租赁住房项目认定、验收、开业及住房租赁企业名录等信息，落实项目税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。

（三）构建快速审批绿色通道。项目建设主体凭保障性租赁住房项目认定书，通过投资项目在线审批监管平台办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等审批手续。相关部门要优化审批流程，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率，并及时兑现各类政策资金、减免相关税费。对于新建的保障性租赁住房项目，鼓励采取告知承诺制办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续，探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，实行相关各方联合验收。不涉及土地权属变化的项目，可利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。

（四）加大政策支持力度。对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取中央、省级财政的各项补助资金，市级财政通过现有政策及资金予以支持。各区政府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。保障性租赁住房项目用水、用电、用气价格，根据用地性质按照居民分类标准执行，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。加大对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，募集资金用于投放保障性租赁住房贷款。支持符合条件的保障性租赁住房建设运营企业在银行间市场发债融资。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《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）等有关规定执行。按照国家相关规定，对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

五、监督管理

（一）准入管理。所有保障性租赁住房项目在取得项目认定书后，方可纳入保障性租赁住房管理范围，享受保障性租赁住房相关支持政策。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

（二）建设管理。相关部门应加强对保障性租赁住房项目工程质量、消防安全以及安全生产的监管，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，集中式保障性租赁住房项目建设应遵照《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)等有关规定执行。

(三)租住管理。保障性租赁住房坚持“谁投资、谁所有、谁收益”的原则，其中区政府投资的保障性租赁住房租金实行收支两条线，可由各区政府统一管理，鼓励产权单位选聘经验丰富、运营能力强的第三方专业机构负责运营管理。加强对保障性租赁住房项目申报、认定、建设、出租和运营管理的全过程管理，防止以租代售。完善市住房租赁管理服务平台，保障性租赁住房项目认定书、房源、租金价格、租赁合同等信息应通过平台备案，实行一房一码，租住人员信息应按要求填报。推进信用体系建设，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

(四)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。不动产权证应附记保障性租赁住房项目。利用企事业单位自有闲置土地建设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、组织实施

(一)加强组织领导。成立市保障性租赁住房工作领导小组，负责统筹指导、协调推进全市保障性租赁住房工作，领导小组办公室设在市住保房管局。各区政府参照成立工作领导小组，负责项目联合审查和联合验收工作，出具的保障性租赁住房项目认定书应报市保障性租赁住房工作领导小组办公室备案。市、区两级

发改、公安、财政、规划和自然资源、经信、建设、农业农村、城管、税务、消防救援等部门要按职责分工加强政策协调和业务指导，确保项目建设、房源供给等各项工作落实到位。

（二）落实主体责任。各区政府对本地区发展保障性租赁住房工作负主体责任，要按照要求明确“十四五”期间本地区保障性租赁住房建设目标，制定年度保障性租赁住房建设计划，建立健全联动协调机制，加快项目建设和房源供给。要加强对保障性租赁住房供应主体的市场监管，全面建立保障性租赁住房市场主体信用记录，落实信用评价和联合奖惩机制，加大对未经批准擅自改变用途等违法违规行为的查处力度。

（三）做好监测评价。由市住保房管局会同相关部门组织做好保障性租赁住房建设、管理情况的监测评价，重点监测评价各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情况的成效，监测评价结果将纳入“一城一策”执行成效考核。

本方案自 2021 年 11 月 25 日起施行，由市住保房管局负责牵头组织实施。

抄送：市委各部门，市纪委，杭州警备区，市各群众团体。
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。
市各民主党派。

杭州市人民政府办公厅

2021年11月2日印发

