

黑龙江省关于规范发展保障性租赁住房的实施意见

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），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，规范全省发展保障性租赁住房工作，有效解决新市民、青年人等群体住房困难问题，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》，结合本省实际，制定本实施意见。

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，深入贯彻党的十九大、十九届历次全会和中央经济工作会议精神，落实省委、省政府和国家住建部有关工作要求，扩大保障性租赁住房供给，持续加大住房保障工作力度，在人口净流入的大城市积极发展保障性租赁住房，其它区域中心城市推进发展保障性租赁住房，加快构建以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，促进解决好大城市住房突出问题，尽最大努力帮助缓解新市民、青年人等群体住房困难压力。

二、目标与步骤

明确发展范围：哈尔滨市为重点发展城市，齐齐哈尔市、

牡丹江市、佳木斯市、大庆市为积极推进城市。其他城市结合实际落实发展保障性租赁住房任务。

明确对象标准：保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人和从事公交、环卫等基本公共服务人员等群体住房困难问题。以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，存量商品房、棚改房、公租房调整用途、既有房屋改造等方式筹集的保障性租赁住房房源，可适当放宽面积标准，但原则上建筑面积不宜超过 100 平方米。租金原则上不得超过同地段同品质市场租赁住房租金的 9 折。租金标准每年由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构评估确定，或依据当地政府每年发布的分区域住房市场租赁平均参考价格确定。保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售。

确定发展目标：“十四五”全省筹集保障性租赁住房 3 万套以上。住房保障体系进一步完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度基本建立，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有效解决。到 2035 年，住房的居住属性更加突显，住房供需实现动态平衡，住房保障体系成熟定型，基本实现“住有所居”现代化。

三、实施方法

（一）制定规划与年度计划。城市人民政府（或保障性租赁住房领导小组）要开展需求调查，全面摸清本地区需求群体、符合条件的存量土地、存量住房、新增土地、市场房屋租金等

情况。坚持需求导向，科学谋划保障性租赁住房建设的规划、计划，确定“十四五”发展目标，制定规划和年度筹集计划，并向社会公布。同时定期调查摸清动态变化情况，对年度计划进行动态修正。

（二）明确参与主体和供给渠道。鼓励政府机关、企事业单位、农村集体经济组织、专业化规模化住房租赁企业等多主体投资、多渠道供给，按照“谁投资、谁所有、谁受益”的原则，积极运用市场化手段推进保障性租赁住房筹集和运营。鼓励开发企业建设小户型商品房，转由专业化规模化住房租赁企业持有经营，增加保障性租赁住房供给。房价收入比和房租收入比在合理区间内，商品房去化周期较长的城市要积极推动存量盘活。在科学评估公租房保有量的基础上，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。鼓励政府将存量公房和机关企事业单位存量物业改造为保障性租赁住房，可采取新建、改建、改造、租赁补贴等多种方式有效增加保障性租赁住房供给。

（三）严格项目准入退出管理。城市人民政府出台发展保障性租赁住房的具体办法，明确申请条件、流程以及工作要求。对于政府给予政策支持租赁住房项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，纳入保障性租赁住房规范管理，享受相关支持政策。政府投资项目要严格论证财政承受能力，非政府投资项

目要督促项目投资主体出具项目出资承诺。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专门支持政策。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。按程序退出保障性租赁住房管理的，收回项目认定书，不再享受相关优惠政策，具体准入认定、退出条件和操作办法由各城市人民政府确定。

（四）简化项目审批流程。城市人民政府制定“保障性租赁住房项目认定书”（以下简称“项目认定书”）格式文本，组织联合会审并出具“项目认定书”。已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。项目投资主体凭“项目认定书”由相关部门分别办理用地、规划、环保、施工、消防等手续。优化精简项目审批流程，可探索在市级工改平台中增设保障性租赁住房项目类别，量身定制专门审批流程，实现精细化、差别化管理，鼓励各地探索以告知承诺制的方式办理施工许可证等手续，实行联合验收。非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目设计和施工的技术标准应不低于宿舍建筑规划设计的标准与要求，暂按宿舍使用功能办理消防审批手续，日常消防管理应符合城市相关要求。可结合项目实际统筹规划利用好周边项目公共设施。

（五）强化项目建设管理。各地要加强保障性租赁住房新建和改建项目工程质量安全监管，加大监督检查力度，实行全过程重点监管。保障性租赁住房建设应合理配套商业服务设

施、公共服务设施及基础配套设施，确保供需平衡、职住平衡。保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，具备入住要求。对于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）有关规定。要加强保障性租赁住房小区保洁保安和维修养护，打造安全、卫生、舒适的居住环境。

（六）规范项目租住管理。相关城市要建立健全住房租赁管理服务平台，将保障性租赁住房管理服务功能纳入平台建设。根据供需情况合理选址，提高保障性租赁住房使用效率，减少空置率。加强对保障性租赁住房房源归集、建账、退出、公布、出租和日常运营管理。要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。保障性租赁住房项目面向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，也不得转变租住用途。

（七）加强项目权属管理。保障性租赁住房项目须整体确

权，办理不动产登记时，应当注记为保障性租赁住房，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。符合条件项目涉及整体转让的，须经城市人民政府审核批准，转让后原保障性租赁住房性质不变，土地用途和土地取得方式不变。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；工业项目企业与产业园区管委会联合投资建设的保障性租赁住房，涉及转让其部分产权的，产业园区管委会可优先购买。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。

（八）发挥国企龙头作用。充分发挥国资国企在发展保障性租赁住房中的示范引领作用，支持引导央企、省属国企等大中型国有企业和机关、事业单位在符合规划的前提下，按照本意见有关精神和要求通过多种方式参与保障性租赁住房的筹集建设和运营管理。

四、支持政策

（一）土地政策。

1. 重点发展城市和积极推进城市在尊重农民集体意愿的基础上，经城市人民政府同意，可探索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；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。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. 重点发展城市和积极推进城市，对企事业单位依法取得使用权的土地，经城市人民政府同意，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，允许用于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。企事业单位利用自有闲置土地建设的保障性租赁住房优先面向符合条件的本单位职工供应，剩余房源可向社会符合条件的保障对象供应。

3. 重点发展城市和积极推进城市，经城市人民政府同意，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；支持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。涉及工业用地的容积率、建筑密度、建筑高度等指标调整的，经综合评估，按程序调整有关控制性详细规划，并依法办理相关项目审批手续。

4. 各城市人民政府在符合规划原则、权属不变、满足安

全要求、尊重群众意愿的前提下，可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；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。

利用企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设的保障性租赁住房，以建设宿舍型和公寓型保障性租赁住房为主。

5. 重点发展城市和积极推进城市，应按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，其中哈尔滨市单列租赁住房用地占比不低于 10%。在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，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；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。新建普通商品住房项目，可按实际需求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由城市人民政府确定。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

（二）财税政策。落实国家支持住房租赁和促进保障性租赁住房发展的税收政策，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租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住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5%预征率预缴增值税。对企事业单位、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住房的，减按 4%的税率征收房产税。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

（三）金融政策。保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。鼓励银行业金融机构以市场化方式向参与保障性租赁住房建设管理的市场主体提供中长期贷款，用于保障性租赁住房的筹集。引导银行业金融机构对符合条件的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。支持符合条件的企业发行企业债券、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。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。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不动产投资信托基金（REITs）试点。

（四）配套政策。鼓励相关城市制定具体的配套扶持政策，可探索试行部分租购同权，保障性租赁住房承租人可以按照规定申领居住证，享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服

务。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、用热、用气价格按照居民标准执行。

五、保障措施

（一）压实城市主体责任。城市人民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，要坚持以人民为中心的发展思想，高度重视保障性租赁住房建设，成立“保障性租赁住房领导小组”。要制定发展保障性租赁住房的实施方案或实施细则，同时明确审批流程、出台相应的配套政策，明确人员准入退出、租金确定、后续运营、日常管理等相关内容。城市人民政府搭建企业与存量土地及物业业主沟通的平台，提高信息化管理水平，组织梳理并公布存量土地和物业资源信息，帮助企业与业主和金融机构对接，积极拓展多主体合作筹集建设保障性租赁住房。

（二）建立协同工作机制。省住房建设工作领导小组统筹指导、协调推进全省发展保障性租赁住房工作，省级相关单位结合职责细化分工任务，研究制定配套政策措施，积极配合有关工作开展，形成工作合力。相关城市参照省里的工作机制，成立以市政府领导为组长的“保障性租赁住房领导小组”统筹抓好本地区保障性租赁住房政策制定与落实等工作。城市人民政府（或保障性租赁住房领导小组）要建立健全住建、发改、自然资源、财政、民政、公安、人社、税务、金融、市场监管、

水电热气运营主体等部门单位的联动机制，确保项目投资主体凭“项目认定书”可享受项目税费、民用水电热气价格、金融等优惠政策。

（三）做好城市监测评价。省级人民政府对全省发展保障性租赁住房工作负总责，省住房建设工作领导小组研究出台发展保障性租赁住房工作监测评价办法，完善监测评价指标体系，重点监测评价各城市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。省级相关部门对城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价。坚持结果导向，强化结果运用，评价好的城市在中央、省级财政资金的分配上以及相关激励事项申报上，予以倾斜支持；评价差的城市予以通报批评、约谈问责，情况严重的追究相关责任。

黑龙江省新建保障性租赁住房项目认定书

(参考模板)

_____:

经认定, (单位、人) _____项目列为 XX 市 XX 区新建保障性租赁住房项目。请凭此认定书到供水、供电、供热、燃气部门办理施工许可、住宅消防和民用水、电、热、气价格等手续。新建房屋只能作为保障性租赁住房使用, 不得分割销售、转让和抵押。

项目具体情况

项目地址	XX 区 (县、市) XX 街 (路) XX 号
项目名称	
建设规模 (套)	
占地面积 ()	
建筑面积 ()	
...	

XX 市人民政府

XX 年 XX 月 XX 日

黑龙江省非住宅存量用房改造 保障性租赁住房项目认定书 (参考模板)

_____:

经认定, (单位、人) _____项目列为 XX 市 XX 区非住宅存量用房改造保障性租赁住房项目。请凭此认定书到供水、供电、供热、燃气部门办理施工许可、住宅消防和民用水、电、热、气价格等手续。改造后的房屋只能作保障性租赁住房使用, 不得分割销售、转让和抵押。

项目具体情况

地址	XX 区 (县、市) XX 街 (路) XX 号
结构	
改造层数、部位	
改造建筑面积	
不动产权案号	
...	

XX 市人民政府

XX 年 XX 月 XX 日