

# 诸暨市人民政府办公室文件

诸政办发〔2022〕37号

---

## 诸暨市人民政府办公室关于印发《诸暨市 加快发展保障性租赁住房实施方案》的通知

各镇乡人民政府，各街道办事处，市政府有关部门，市属企事业单位：

《诸暨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，请各单位结合实际抓好落实。

诸暨市人民政府办公室

2022年7月29日

（此件公开发布）

# 《诸暨市加快发展保障性租赁住房实施方案》

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）、《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，为进一步完善住房保障体系，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，结合我市实际，现就加快发展保障性租赁住房，制定本方案。

## 一、总体要求

（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，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，紧紧围绕住有所居、推进共同富裕目标，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，以深化住房供给侧结构性改革为主线，通过新建、配建、改建、回购、长租等方式扩大保障性租赁住房供给，加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，实现新市民、青年人“租得到、租得起、租得近、租得稳、租得好”，为奋力打造浙江高质量发展建设共同富裕示范区市域范例提供有力支撑。

（二）基本原则。坚持多方参与，充分发挥市场机制作用，实行谁投资、谁所有，引导企事业单位、农村集体经济组织等多主体投资、多渠道供给；坚持突出重点，人口净流入的镇街及其他经济体量大、集聚能力强、产业工人多的镇街要重点发展保障性租赁住房，其他区域要根据经济社会发展需要，合理发展保障性租赁住房；坚持供需匹配，科学制定保障性租赁住房建设规划，既要适度超前，也要避免浪费，杜绝盲目建设；坚持合理布局，

按照就近、便利原则，规划保障性租赁住房建设地块。

（三）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。坚持从实际出发，科学合理确定保障性租赁住房建设目标。全市建设筹集保障性租赁住房 1.37 万套（间），新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数比例 15%以上，以满足新市民、青年人等群体的住房需求。具体目标分解为 2021 年筹集 3400 套（间），2022 年筹集 2500 套（间），2023 年新建、筹集 2500 套（间），2024 年筹集 2500 套（间），2025 年筹集 2800 套（间）。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基本建立，新市民、青年人等群体住房困难得到有效缓解。

## 二、基本要求

（一）保障对象。保障性租赁住房主要面向我市无房新市民、青年人，特别是从事基本公共服务人员、新引进人才、龙头骨干企业职工、产业园区企业职工等群体，解决其阶段性住房困难问题。

（二）建设标准。保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，其中住宅型房源建筑面积标准要求 70 平方米以下户型占比不少于 80%，宿舍型保障性租赁住房建筑面积要求均为 50 平方米以下户型；住宅型保障性租赁住房可根据保障对象实际租赁需求适量配置建筑面积 70-90 平方米的家庭房。已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，可适当放宽建筑面积标准，户型建筑面积大的可按间出租，适合改造成小户型的应予以改造。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）。利用产

业园区配套用地和非居住存量闲置房屋建设的保障性租赁住房，应为宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

（三）租金标准。保障性租赁住房租金应不高于市场租赁住房租金的 80%，具体标准可根据保障性租赁住房项目、所在区域的实际情况确定。租赁期限一般不超过 5 年，因特殊原因确实需要继续租住的，续租期限不超过 3 年。市场租赁住房租金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，或依据政府发布的参考价格确定。

（四）发展方式。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、存量闲置房屋和新供应国有建设用地发展保障性租赁住房。新开工建设的保障性租赁住房，按照职住平衡原则，主要安排在产业园区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。

1. 支持将闲置或已作为保障性租赁住房用途的政府、国有企业事业单位投资的公租房和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；

2. 支持各镇街利用未纳入用地计划范围的工业用地建设保障性租赁住房；

3. 支持企业将闲置的存量居住房屋和商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，采取改造形式和政府回购形式改建为保障性租赁住房。

4. 支持企业通过向社会购买房屋、利用社会租赁房源等方式，在全省保障性租赁住房管理服务平台集中承租后作为保障性租赁住房向保障对象出租。

5. 支持国有企业发挥带头引领作用，利用自有特色资源建设

保障性租赁住房，打造特色服务品牌。

### 三、政策支持

（一）土地支持政策。1. 相关主体可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、存量闲置房屋和新供应国有建设用地等 5 种方式发展保障性租赁住房。2. 产业园区新建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保障性租赁住房，对制造业等行业“长高长壮”培育库企业项目给予重点保障。3. 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. 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，项目可由产业园区管委会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。

（二）金融支持政策。对符合规定的保障性租赁住房建设项目，应积极争取中央和省级各项补助资金。加强市级财政资金配套，统筹从土地出让金净收益总额中提取 10% 以上或从土地出让金收入总额中提取 2% 以上保障性住房建设资金，以及从土地出让收入总额中提取“腾笼换鸟”专项经费等各类资金，用于发展保障性租赁住房。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。

（三）税费减免支持。保障性租赁住房税收、金融等政策按

国家有关规定执行。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费，无防空地下室的工业项目新建、改建保障性租赁住房的，按《浙江省物价局浙江省财政厅浙江省人民防空办公室关于规范和调整人防工程易地建设费的通知》（浙价费〔2016〕211号）免收人防工程易地建设费。

（四）公共服务支持。保障性租赁住房承租人可以按照规定申领居住证，居住证持有人按规定享受义务教育、医疗卫生、公积金、文化旅游等基本公共服务。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，未分表计量的可由供用双方协商混合用量比例，执行分类价格。

#### 四、监督管理

（一）严格准入管理。保障性租赁住房纳入省保障性租赁住房管理平台统一管理。全面梳理我市现有各类政策支持租赁住房项目，在项目通过相关部门联合审查，取得认定书后，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，不纳入的不得享受保障性租赁住房的专门支持政策。

（二）强化建设管理。加强保障性租赁住房项目工程质量安全监管，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合理配套商业服务设施，满足日常生活所需，提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，满足拎包入住的基本要求。利用新供应国有建设用地建设的，应加强公共服务设施和基础设施配套。集中式保障性租赁住房项目建设，应遵照《住房和城乡建设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。鼓励符合条件的项目采取代建模式，

引入品牌企业参与项目建设，提升住房品质。

（三）规范租住管理。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。建立完善保障性租赁住房管理服务平台，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。政府及国有企事业单位投资的保障性租赁住房项目，由市建设局统一管理，专业化运营，运营管理可通过政府购买第三方服务，或与专业租赁住房企业合作运营。市场企业投资的保障性租赁住房项目，原则上自行做好租住等日常管理工作，市建设局提供业务指导服务。

对保障性租赁住房不同的建设方式或不同的建设项目，项目投资主体应分层分类制定准入、退出的具体条件、小户型的面积标准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，提高使用效率，降低空置率。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。

市建设局应建立日常监管和动态核查机制，加强对项目建设主体和运营单位的监督管理，定期核查承租人的住房情况。

（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。符合整体转让条件项目需转让的，须经人民政府审核批准，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。

## 五、组织保障

（一）加强组织领导。成立保障性租赁住房工作领导小组，市建设局、发改局、财政局、经信局、自然资源和规划局、税务局、民政局、人力社保局、生态环境分局、综合执法局、政务服务办、金融办、供电局、建设集团、水务集团、人行诸暨市支行、属地镇乡（街道）等部门（单位）为成员单位，负责统筹指导、协调推进全市保障性租赁住房工作。领导小组下设办公室在市建设局，具体负责实施保障性租赁住房工作，各成员单位按照各自职责分工，加强政策协调、业务指导和监督考核等工作，协同推进保障性租赁住房各项工作。

### （二）加强机制建设。

1. 联审机制。按照《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）文件规定，由市建设局、发改局、经信局、财政局、自然资源和规划局、生态环境分局、税务局等相关部门，对保障性租赁住房项目建设分配运营管理方案实施联合审查，出具联审意见。

2. 联动机制。项目投资主体取得《保障性租赁住房项目认定书》后，由市发改局、自然资源和规划局、生态环境分局、建设局等相关部门，通过省投资项目在线审批监管平台，分别办理项目立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续，由市财政局、



税务局、供电局、金融办等相关部门落实税费、民用水电气价格、金融等优惠政策，及时给予企业相应的优惠措施。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。

（三）加强宣传引导。充分利用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传保障性租赁住房政策，提升企业、群众知晓率。畅通线上线下沟通交流渠道，主动收集整理市场主体和群众的意见建议，及时回应社会关切，加强舆情监测，严肃查处散布谣言、恶意炒作等违法违规行为，营造良好的氛围。

（四）加强监督检查。加强对参与保障性租赁住房建设运营单位的事前事中事后联合监管，规范市场秩序，严格租金管理和保障性租赁住房租赁属性，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。加强对补助资金的使用监管，实行全过程动态管理，严格落实审计督查，确保专款专用和资金安全。对违反相关规定的单位，将依法予以严肃查处。

本实施方案自 2022 年 9 月 1 日起施行，有效期五年。

附件：诸暨市保障性租赁住房领导小组联席会议制度

附件

## 诸暨市保障性租赁住房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、主要职责

在市委、市政府领导下，负责全市保障性租赁住房协调、督导工作；负责对全市范围内各类机构利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地、产业园区工业用地和闲置的商业办公、旅游、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审查工作，并出具保障性租赁住房项目认定书；办理市政府交办的其他事项。

联席会议由市建设局主要负责人任召集人，其他成员单位有关负责人为联席会议成员。联席会议成员因工作变动需要调整的，由所在单位提出，联席会议确定。

联席会议办公室设在市建设局，承担联席会议日常工作，办公室主任由市建设局分管负责人兼任。联席会议设置联络员，由各成员单位有关科室负责同志担任。

### 二、成员单位职责

市建设局：牵头负责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；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，出具保障性租赁住房项目认定书。

**市自然资源和规划局：**负责建设方案土地性质、规划内容等的审核工作；负责梳理全市土地闲置情况；办理保障性租赁住房用地、规划等手续；落实土地支持政策，对保障性租赁住房用地应保尽保。

**市政务服务办：**负责保障性租赁住房建设推进过程中涉及的审批协调工作，提高综合审批效率。

**市财政局：**负责会同市建设局积极申请上级专项资金和拨付工作，以及绩效组织管理工作。

**市税务局：**负责对持有保障性租赁住房项目认定书的单位，落实住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。

**市发改局：**负责中央预算内投资计划申报、投资管理工作；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。

**市经信局：**负责做好各工业产业园内推进保障性租赁住房项目建设配合工作，组织园区内企业外来务工人员申请入住保障性租赁住房。

**市民政局：**负责将符合条件的保障性租赁住房承租人纳入养老公共服务政策以及社会救助兜底保障政策。

**市人力社保局：**负责落实保障性租赁住房承租人在就业、社保等方面享受的公共服务政策。

**市生态环境分局：**负责做好新建保障性租赁住房土壤污染状况调查和环境影响评价指导工作。

**市综合行政执法局：**按照职责负责对相关主管部门移交的保障性租赁住房相关案件依法查处。

市建设集团：负责组织开展国有保障性租赁住房建设和运营管理。

各镇乡人民政府、街道办事处：负责本辖区内集体经济组织、大中专院校、企事业单位等各类社会主体建设的保障性租赁住房筛选工作；负责制定保障性租赁住房建设方案，经审核后报工作领导小组审定。

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，  
市监委。

---

诸暨市人民政府办公室

2022年7月29日印发

---