

# 临夏回族自治州人民政府办公室文件

临州办发〔2023〕37号

## 临夏回族自治州人民政府办公室关于印发《临夏州 关于加快发展保障性租赁住房的 实施办法》的通知

各县市人民政府，州直各相关单位：

《临夏州关于加快发展保障性租赁住房的实施办法》已经州政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

临夏回族自治州人民政府办公室

2023年7月11日

办公室



# 临夏州关于加快发展保障性租赁住房的 实施办法

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）精神，按照《甘肃省人民政府办公厅关于印发加快发展保障性租赁住房实施意见的通知》（甘政办发〔2021〕106号）要求，切实保障城镇新市民、青年人等群体的住房困难问题，加快完善住房保障体系，规范保障性租赁住房建设管理工作，结合全州实际，制定本办法。

## 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，全面贯彻党的二十大精神，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，以解决新市民、青年人等群体的住房困难问题为出发点和落脚点，多渠道增加保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，持续提升住房保障水平，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动实现全体人民“住有所居”，为加快建设幸福美好新临夏提供有力支撑。

## 二、基本原则

**（一）政府引导，市场运作。**保障性租赁住房，是指政府给予政策支持，引导多方主体投资，多渠道供给，限定面积，限定租金，面向新市民、青年人等群体的保障性住房。所有保障性租

赁住房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。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。各县市房屋主管部门要按照企业化运营，市场化运作，制定具体的运营办法。

**（二）按需定建，充分挖潜。**各县市、经济开发区（产业园区）要根据辖区内新市民、青年群体增长的趋势和住房需求，科学制定年度建设计划，做到应保尽保。

**（三）明确产权，鼓励投资。**坚持“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”原则，鼓励各种主体投资建设，投资者权益可以依法转让，租金收取、维修及管理费用由投资人负责。可以采取新建、改建等方式筹集保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

**（四）只租不售，加强监管。**保障性租赁住房只能用于出租，不得出售，要接受州政府部门和各县市政府部门的统一监管。政府投资的保障性租赁住房租金全额上缴各县市财政，实行“收支两条线”，专项用于保障性租赁住房。其他方式建设的保障性租赁住房，租金收取由投资人或房屋产权单位负责，自收自支。

### **三、保障对象**

保障性租赁住房主要面向城镇无房常住人口，解决青年人、新市民、企事业单位职工等群体阶段性住房困难问题，原则上不设户籍、收入线门槛。

### **四、房源筹集**

各县市、经济开发区（产业园区）要充分听取各类主体的意见，切实摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，采取新建、改建、改造、盘活、发放租赁补贴和将政府闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给，科学确定“十四五”保障性租赁住房筹集目标和政策措施，制定年度筹集计划，并向社会公布。

**（一）多方房源筹集。**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”，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。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。

**（二）控制户型面积。**建筑面积不超过70平方米为主的小户型、低租金的保障性租赁住房。

**（三）确保租赁属性。**保障性租赁住房按照新批准用途办理不动产登记，注记为保障性租赁住房，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。

**（四）合理确定租金。**保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

**（五）确保住房品质。**保障性租赁住房建设应积极推广应用先进、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，按照绿色建筑标准推动节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设的整体水平。强化工程质量安全监管，督促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）要求。水、电、气、暖、路、信等城市基础设施要配套完善、功能齐全，满足生活需求。保障性租赁住房应当提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。

## **五、支持政策**

### **（一）落实土地支持政策。**

**1. 企事业单位利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房。**经县市政府、经济开发区（产业园区）管委会同意，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，允许企事业单位利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地使用价款，原采取划拨方式供应的土地可以继续保留划拨方式。允许土地使用权人采取自建、与其他市场主体合作建设运营的方式发展保障性租赁住房。

**2. 产业园区利用自有用地建设宿舍型保障性租赁住房。**经县市政府、经济开发区（产业园区）管委会同意，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面积的比例上限由 7%提高到 15%，提高的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。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。

**3. 利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房。**经县市政府、经济开发区（产业园区）管委会同意，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，允许将闲置和低效的非居住存量房屋（包括商业办公、仓储、科研教育等用房及旅馆、厂房）改建为保障性租赁住房；改建前应对房屋安全性能进行鉴定，保证满足安全使用的要求；非居住存量房屋改建并用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地使用价款。土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑，不得改建为集中式租赁住房。

**4. 利用新增建设用地建设保障性租赁住房。**各县市、经济开发区（产业园区）应按照职住平衡的原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，编制年度住宅用地供应计划时，对保障性租赁住房用地应优先安排、指标单列，做到应保尽保。建设用地应安排在产业园区及周边和城市建设重点片区等区域，促进产城人融合、人地房联动。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将租赁价格、调整方式作为前置条件，允许分期收取出让价款。

5. 利用农村集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。在尊重农民集体意愿的基础上，经县市政府、经济开发区（产业园区）管委会同意，可探索利用城区、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。

## （二）落实金融、财税等支持政策

1. 落实信贷支持政策。加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，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. 落实债券支持政策。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。支持保险资金按照市场化原则参与租赁住房建设。支持保障性租赁住房建设、改造、运营企业发行不动产投资信托资金（REITs）融资。

**3. 切实降低税费负担。**对企事业单位、社会团体及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%税率征收房产税。符合条件的住房租赁企业向个人出租住房，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规定的简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。对于利用非居住存量土地、非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于租住的房屋）建设的保障性租赁住房，在取得保障性租赁住房项目认定书之后，比照上述政策执行。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

### **(三) 落实项目支持政策**

**1. 优化审批服务。**优化“互联网+工程审批”服务模式，设置企业自助报建专区，推行工程建设项目“网上预约、网上申报、容缺受理、自助打印”。实行建筑工程并联验收网上申报、网上分件办件、网上发放并联验收意见，各相关部门验收合格证明文件作为并联验收意见附件一并发放。

**2. 落实资金支持政策。**积极争取中央、省级对我州符合规定的保障性租赁住房建设项目予以支持，州级财政统筹现有专项予以一定支持。各县市、经济开发区（产业园区）应提前做好项目谋划储备，编制项目实施清单，加快项目前期工作，指导实施主体积极筹措项目资金，落实项目建设条件，确保项目按期完工。

**3. 执行民用水电气暖价格。**利用非居住存量土地、非居住存

量房屋新建、改建保障性租赁住房，在取得项目认定书之后，用水、用电、用气、用暖价格按照民用住宅标准执行。

**4. 完善配套设施建设。**全面优化水、电、气、热、通讯等市政公用服务报装接入流程。在项目策划生成阶段，由水、电、气、热、通讯等市政公用服务单位提出市政管线接驳点位和周边管线情况。在工程规划许可阶段，提前开展市政公用基础设施报装服务，由市政公用服务机构提前介入，提供指导服务，同步开展设计、方案答复等前期工作，并按照建设单位需求完成相关设施建设，竣工验收后直接办理接入。

## 六、项目认定

州政府成立保障性租赁住房工作领导小组，领导小组办公室设在州住建局（以下简称州领导小组办公室），负责发放保障性租赁住房项目认定书（以下简称项目认定书）。

**项目认定书的内容：**包括项目名称、项目地址、建设单位、运营单位、土地性质和来源（集体经营建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、新供应国有建设用地、存量闲置房屋等）、项目规模、建设方式（新建、配建、改建、改造等）、户型情况、租金要求等；

**项目认定书的发放流程：**有建设需求的单位和各类主体向州领导小组办公室提交申请表及资料，州领导小组办公室及时召开会议，会同相关单位进行审查，审查通过后直接出具保障性租赁

住房项目认定书。

**项目认定书的主要用途：**建设运营单位可凭借项目认定书办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受税收等相关优惠政策，执行民用水电气价格，获得金融支持。

## 七、保障措施

**（一）加强组织领导。**州政府成立保障性租赁住房工作领导小组，由州政府分管副省长任组长，州政府分管秘书长、州住建局局长任副组长，州住建、发改、财政、自然资源、税务、金融办、人民银行临夏中心支行为成员单位，负责全州保障性租赁住房工作组织协调，监督指导县市政府落实主体责任，制定具体实施方案，落实年度建设计划，统筹推进保障性租赁住房项目建设和运营管理；督促协调各相关部门和单位落实配套政策；组织对各县市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，对各县市发展保障性租赁住房情况进行监督检查，实施监测评价。各县市政府、经济开发区（产业园区）要比照成立保障性租赁住房工作领导小组。

**（二）强化部门协作。**州住房和城乡建设局负责牵头保障性租赁住房相关工作。研究制定和研究保障性租赁住房政策规定，组织编制年度建设计划。组织对保障性租赁住房项目进行联合审查，受领导小组委托，为各县市保障性租赁住房项目出具项目认定书。州自然资源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、规划等手

续；负责梳理全州土地闲置情况。落实土地支持政策，对保障性租赁住房用地应保尽保，加强用地监管。**州财政局**负责会同州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。负责对国有资产及收益监管。**州税务局**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。**州发展和改革委员会**负责对水电气价格等情况进行审核并出具意见。负责中央预算内投资计划申报、投资管理；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。**州金融办**负责加强对银行业金融机构执行金融支持政策的监督检查，督促银行业金融机构切实落实相关金融知识政策，强化贷后管理。**人民银行临夏中心支行**负责引导银行业金融机构贯彻落实好金融支持政策，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。**临夏银保监局**负责加强对银行业金融机构执行金融支持政策的监督检查，督促银行业金融机构切实落实相关金融支持政策，强化贷后监管；细化债券支持政策，支持银行业金融机构和企业发行各类债券。

**（三）落实主体责任。**各县市人民政府、经济开发区（产业园区）管委会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，要突出民生属性，结合区域经济、产业园区、经济技术开发区发展和都市圈、城镇带建设，按需发展保障性租赁住房建设，培育和发展住房租赁市场，

提高城镇人口吸纳能力，发挥城镇聚集效应，推进以人为核心的新型城镇化。制定发展保障性租赁住房实施方案，包括筹集目标、政策措施、准入退出、运营管理等，报州住房和城乡建设局备案。

**（四）加强监督管理。**保障性租赁住房纳入保障性安居工程管理。各县市要建立健全住房租赁管理服务平台，将保障性租赁住房房源和承租人的相关信息纳入平台统一管理。加强对企业事业单位和社会资本投资建设运营的保障性租赁住房工程质量安全监管，加强租赁管理，确保保障性租赁住房符合小户型、低租金、面向符合保障条件的无房新市民、青年人和企事业单位员工供应的要求。将符合规定的项目纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不享受保障性租赁住房的支持政策。规范资产管理并加强资金监管，坚决防止保障性租赁住房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。

- 附件：1. 临夏州保障性租赁住房工作领导小组组成人员名单  
2. 临夏州保障性租赁住房项目认定书申请表（样张）  
3. 临夏州保障性租赁住房项目认定书（样张）

附件 1

## 临夏州保障性租赁住房工作 领导小组组成人员名单

组 长： 毛鸿博 副州长  
副组长： 拜海忠 州政府信息中心主任  
          马国全 州住建局局长  
成 员： 马胜明 州发展改革委副主任  
          王 晖 州财政局副局长  
          吴 宁 州自然资源局副局长  
          马效平 州住建局副局长  
          杨志壮 州政府金融办副主任  
          张维平 州税务局副局长  
          陈 江 人民银行临夏州中心支行副行长  
          杨新力 临夏银保监分局副局长

领导小组办公室设在州住建局，马效平同志兼任办公室主任。领导小组成员如有变动，报经组长同意后，由接任工作的同志替补，不另行文。

## 附件 2

## 临夏州保障性租赁住房项目认定书申请表（样张）

项目名称			
项目地址或四至范围			
建设单位名称			
建设单位性质	<input type="checkbox"/> 中央及外省市国企 <input type="checkbox"/> 省属国企 <input type="checkbox"/> 州、县市属国企 <input type="checkbox"/> 其他企业（含混合所有制） <input type="checkbox"/> 机关事业单位		
项目类型	<input type="checkbox"/> 集体建设用地新建 <input type="checkbox"/> 非居住用地转型租赁住房用地新建 <input type="checkbox"/> 非居住用地配套新建 <input type="checkbox"/> 非居住存量房屋改建 <input type="checkbox"/> 取得租赁住房用地或其他居住用地新建、配建		
规划用地性质		规划用地面积	
土地取得方式	<input type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 划拨 <input type="checkbox"/> 其他：_____		
规划总建筑面积	平方米	租赁住房建筑面积	平方米
户型方案	<input type="checkbox"/> 住宅型，规划总套数____套。其中： 一居室____套，面积____平方米至____平方米； 二居室____套，面积____平方米至____平方米； 三居室及以上____套，面积____平方米至____平方米。 <input type="checkbox"/> 宿舍型，规划总间数____间，面积____平方米至____平方米。		
承诺事项	<p>我单位承诺，严格按照国家和本州关于保障性租赁住房的政策规定实施项目建设和供应，不上市销售或以长期租赁等方式变相销售；项目租赁价格初次定价在同地段同品质市场租赁住房租金的 80%以下，后续调价增幅应不高于同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅不高于 5%。我单位将全面履行出租人各项责任，确保项目规范、安全运行，接受州保障性租赁住房工作领导小组指导、监督和检查。</p> <p style="text-align: right;">单位名称：（盖章）            承诺日期：20 年 月 日</p>		

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

附件 3

## 临夏州保障性租赁住房项目认定书（样张）

临房保组办〔2023〕\_\_号保租房认定（第\_\_号）

\_\_\_\_\_（建设单位）：

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）、《甘肃省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房实施意见》（甘政办发〔2021〕106号）和《临夏州发展保障性租赁住房实施办法》（临政办发〔2023〕号），现认定\_\_\_\_\_项目为保障性租赁住房。

该项目位于\_\_\_\_\_。项目土地性质（国有、集体），来源\_\_\_\_\_，用地面积\_\_平方米，总建筑面积\_\_平方米，其中租赁住房建筑面积\_\_平方米、户型\_\_\_\_，不少于\_\_套（住宅型）/间（宿舍型），具体以规划设计方案批复为准。该项目根据\_\_\_\_\_（填写规划资源部门名称）与\_\_\_\_\_（填写建设单位名称）签订的《临夏州国有建设用地使用权出让合同》（编号：\_\_\_\_\_），已明确房屋类型为保障性租赁住房（或填写“已明确房屋类型为租赁住房，现认定为保障性租赁住房”）。

项目应严格按照国家和本州关于保障性租赁住房的政策规定实施建设和供应，不得上市销售或以长期租赁等方式变相销售。项目租赁价格初次定价应在同地段同品质市场租赁住房租金的 80%以下，后续调价增幅应不高于同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅不高于 5%。

建设运营单位可凭本认定书办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受相关税收优惠政策，执行民用水电气价格，获得金融支持。

本项目认定书的有效期与土地使用期限一致。

临夏州保障性租赁住房工作领导小组办公室

年 月 日