

温州市瓯海区人民政府办公室文件

温瓯政办发〔2022〕29号

温州市瓯海区人民政府办公室 关于印发瓯海区加快发展保障性租赁住房 实施办法的通知

各街道办事处、泽雅镇人民政府，区政府直属各单位，市派驻瓯海各工作单位：

《瓯海区加快发展保障性租赁住房实施办法》已经区政府研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好落实。

温州市瓯海区人民政府办公室

2022年7月21日

（此件公开发布）

瓯海区加快发展保障性租赁住房实施办法

第一章 总则

第一条 为加快发展保障性租赁住房，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》（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）和《温州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》（温政办发〔2021〕75号）等文件规定，结合瓯海区实际，制定本实施办法。

第二条 本办法适用于瓯海区范围内的保障性租赁住房建设、使用及相关管理活动的实施。

第三条 瓯海区保障性租赁住房的建设、使用、管理等由瓯海区保障性租赁住房工作领导小组总体负责，由区住建部门牵头负责。

第四条 保障性租赁住房实行“谁投资、谁所有”，坚持合理布局，按照就近、便利原则，突出重点区域，主要布局在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，以缓解交通压力，促进减碳、降碳。

第二章 发展方式

第五条 保障性租赁住房建设可以利用企事业单位自有空置

土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋、集体经营性建设用地和新供应国有建设用地发展保障性租赁住房，也可以通过配建、改建、购买、长租等方式进行筹建。发展方式包括以下几点：

（一）可以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和人才（蓝领）公寓及在商品住房项目中配建的保障性住房、政策性住房调整作为保障性租赁住房使用；

（二）可以利用工业区块线之外且未纳入近期做地计划范围的工业用地建设保障性租赁住房；

（三）企业可以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，改建为保障性租赁住房；

（四）支持企业向社会购买房屋作为保障性租赁住房；支持企业利用社会租赁房源，通过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；

（五）支持国有企业发挥带头作用，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。

第三章 项目认定

第六条 由项目投资主体以书面形式向瓯海区保障性租赁住房工作领导小组提出申请，并根据项目建设方式按《瓯海区保障性租赁住房项目认定审批管理流程》要求分别提交相关材料。

第七条 区保障性租赁住房工作领导小组根据申报项目实际

情况，组织发改、经信、住建、自然资源和规划、生态环境等相关部门，对其项目的建设、分配、运营管理实施方案进行联合审查，形成联审意见，由区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具保障性租赁住房项目认定书。对已经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。

第八条 项目投资主体取得保障性租赁住房认定书后，由发改、自然资源和规划、生态环境、住建等相关部门，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，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。鼓励相关职能部门探索以告知承诺制的方式，办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续，实行联合验收。

第四章 支持政策

第九条 租赁住房项目在取得保障性租赁住房认定书后，由财政、税务、金融等相关部门落实税费、金融等优惠政策。供水、供电、供气等单位给予民用水电气价格等优惠。保障性租赁住房项目有关税收政策，按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 第 24 号）和《浙江省住房和城乡建设厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局关于明确专业化规模化住房租赁企业标准及做好有关数据共享工作的通知》（浙建函〔2021〕25 号）等有关规定执行。

第十条 对符合规定的保障性租赁住房建设项目，要积极争

取中央、省各项补助资金，区财政要结合实际情况，在现有经费渠道予以支持，并可统筹从土地出让金净收益的 10%以上或土地出让金收入总额的 2%以上中提取的保障性住房建设资金、从土地出让收入总额中提取的“腾笼换鸟”专项经费等各级各类有关资金，用于发展保障性租赁住房。对符合条件的保障性租赁住房建设运营企业可通过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。

第十一条 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，享受保障性租赁住房相关支持政策。对现有已享受中央、地方各类政策支持的租赁住房项目，符合规定的均应申报取得保障性租赁住房项目认定书，纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不得享受保障性租赁住房的专门支持政策。

第十二条 产业园区内的存量工业项目和产业园区外亩均效益 A 类、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，可以通过新建、拆除重建、扩建等方式建设保障性租赁住房，并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%，提高部分用于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。

第五章 建设管理

第十三条 产业园区内的新建工业项目，可结合实际和职工居住需求，充分利用上述支持政策建设宿舍型保障性租赁住房。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。

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。

第十四条 新开工建设的保障性租赁住房，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，其中宿舍型保障性租赁住房以建筑面积20-35平方米的户型为主；住宅型保障性租赁住房以建筑面积35-70平方米的户型为主，可根据保障对象实际租赁需求适当建设部分70-90平方米的户型，70平方米以下的小户型建筑面积占比原则上不低于80%。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。

第十五条 房屋质量安全监管部门要严格落实对保障性租赁住房项目工程质量安全监管的主体责任，加大监督检查力度，实行全过程重点监管。

第十六条 保障性租赁住房项目集中区域，要合理配套商业

服务设施，满足日常生活所需；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。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，满足拎包入住的基本要求。

第十七条 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。

第六章 入住管理

第十八条 瓯海区保障性租赁住房主要面向在温州市区无房且在瓯海区稳定就业的新市民、青年人，特别是在瓯海区范围内从事基本公共服务人员和创新创业人员等群体。申请对象应符合下列条件：

（一）本人及配偶在温州市区无住房。本人及配偶购买新建商品房（预售商品房）的，在新建商品房（预售商品房）交付前，按无住房计入；

（二）与用人单位签订劳动合同一年以上；

（三）以用人单位名义依法缴纳社会养老保险或个人所得税连续3个月以上。

第十九条 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。租赁期限应不超过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，租金标准不低于市场租赁住房租金的 80%。市场租赁住房租金由项目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。

第二十条 按照全省统一部署，建立和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、出租和运营的全过程管理。项目投资主体或委托运营单位应安排专人配合做好人员入住、退出等信息采集录入相关管理工作。

第二十一条 可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及低租金的具体标准。

第二十二条 保障性租赁住房项目面向公共服务行业等特定行业、特定对象出租或整体租赁给用人单位的，用人单位应配合项目投资主体或运营单位做好申请、配租、租金收缴、退出以及水电费收缴等日常管理工作；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；鼓励企事业单位在满足自身员工租赁需求的基础上，积极向周边中小企业员工开放出租，租金可参照本企业员工执行。

第二十三条 鼓励项目投资主体通过合作、委托等方式，将保障性租赁住房项目交由专业管理团队进行专业化、智能化运营管理。

第七章 监督管理

第二十四条 保障性租赁住房要推进信用体系建设，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。

第二十五条 承租对象获得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，承租或退出期间不得破坏其承租的保障性租赁住房设施设备，擅自改变房屋结构，不得擅自装修或者转租、转借，也不得转变租住用途。

第二十六条 对破坏其承租的保障性租赁住房设施设备、擅自改变房屋结构和装修的，承租人（或使用人）应按合同约定承担维修和赔偿责任，运营管理单位有权按照合同约定要求承租人（或使用人）限期腾退住房，按市场价补缴房屋租金。

第二十七条 对其承租的保障性租赁住房存在转租、转借、转变租住用途等行为的，运营管理单位有权按照合同约定要求承租人（或使用人）限期腾退住房，按市场价补缴房屋租金。

第二十八条 保障性租赁住房投资主体或运营管理单位须加强安全管理，建立完善各项突发事件应急预警及处置制度，落实消防安全责任制，定期开展消防安全检查。

第二十九条 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。涉及整体转让的符合条件项目，须经区政府审核批准，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。

第三十条 区保障性租赁住房工作领导小组负责统筹指导、协调推进全区保障性租赁住房工作，并要统筹房源筹集、项目审批、质量监管、人房动态管理等工作，优先安排保障性租赁住房建设用地，足额保障所需经费。区发改局、区财政局、区经信局、区住建局、区自然资源和规划分局、区税务局、区金融工作服务中心、区生态环境分局、瓯海经开区管委会和各区属建设中心等部门按照各自职责协同推进，形成工作合力，确保各项工作顺利实施。

第三十一条 保障性租赁住房工作领导小组成员单位要根据各自职能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，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。

第三十二条 区财政局要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。

第三十三条 行业主管部门要加强对商改租、工改租等行为的监管，依法依规按程序办理，对违法改建、擅自改变用途等违规行为，严肃追责。

第八章 附则

第三十四条 本办法自 2022 年 8 月 21 日起施行。

附件：瓯海区保障性租赁住房项目认定审批管理流程

附件

瓯海区保障性租赁住房项目认定 审批管理流程

为做好保障性租赁住房项目认定和管理工作，优化项目认定审批流程和环节，推进我区保障性租赁住房工作发展，根据《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）、《温州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》（温政办〔2021〕75号）、《浙江省住房和城乡建设厅等11个部门关于加快推进保障性租赁住房项目认定的通知》（浙建保发〔2022〕40号）和《关于印发温州市保障性租赁住房项目审批管理流程的通知》（温住房委办〔2021〕10号）等文件精神，特制定瓯海区保障性租赁住房项目认定审批管理流程。

一、适用范围

本审批流程适用于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、新供应国有建设用地新建的保障性租赁住房项目（以下简称“新建类项目”），利用非居住存量房屋、存量住房改建、改造的保障性租赁住房项目（以下简称“改建类项目”），以及已建成存量住房转化的保障性租赁住房

项目（以下简称“转化类项目”），按程序进行项目认定并发放项目认定书。

目前，已经列入保障性租赁住房规划计划、拟开工建设或正在建设和已建成投入运营、纳入保障性租赁住房规范管理的项目，均应发放项目认定书予以认定。对于新建类、改建类项目，原则上应先取得项目认定书，再履行相关建设审批程序。

二、申请条件

（一）新建类项目

开发建设单位持下列材料向瓯海区保障性租赁住房工作领导小组申请项目认定书：

1. 瓯海区保障性租赁住房项目认定申请表；
2. 企业营业执照（法人证书）；
3. 法定代表人身份证明材料；
4. 土地使用权相关证明材料（已取得土地使用权的项目）；
5. 项目建设方案（或文本）；
6. 分配运营方案；
7. 其他需要的材料。

（二）改建类项目

1. 改建类项目申请项目认定书应满足以下条件：

①依法取得土地且建设手续齐全的合法建筑，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押、质押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意；

②建设单位应为房屋产权人或受房屋产权人委托的实施单位（含受委托代理的整体运营承租人等）；

③改建后的保障性租赁住房项目原则上不得少于 50 套（间）且建筑面积不少于 3000 平方米；

④应确保房屋质量、消防安全，具备相应的卫生、通风等条件，符合给排水、供电等相关要求。

2. 建设单位持下列材料向瓯海区保障性租赁住房工作领导小组申请项目认定书：

①瓯海区保障性租赁住房项目认定申请表；

②不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；

③企业营业执照（法人证书）；

④法定代表人身份证明材料；

⑤项目改建方案（附相关图纸）；

⑥分配运营方案；

⑦房屋安全鉴定、荷载承受能力检测报告；

⑧项目环境影响评价相关手续；

⑨其他需要提供的材料。

（三）转化类项目

1. 转化类项目申请项目认定书应满足以下条件：

①依法取得土地且建设手续齐全的合法建筑，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押、质押等其他权

利限制的，应取得相关权利人书面同意；

②项目所有单位应为房屋产权人或受房屋产权人委托的施工单位（含受委托代理的整体运营承租人等）；

③应确保房屋质量安全，具备相应的卫生、通风等条件，符合给排水、供电等相关要求。

2. 项目所有单位持下列材料向瓯海区保障性租赁住房工作领导小组申请项目认定书：

①瓯海区保障性租赁住房项目认定申请表；

②不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；

③企业营业执照（法人证书）；

④法定代表人身份证明材料；

⑤分配运营方案；

⑥其他需要提供的材料。

（四）不得用于保障性租赁住房的情形

有下列情形之一的不得用于保障性租赁住房：

1. 土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的；

2. 存在违法违规行为未处理的；

3. 已纳入政府土地征收或储备计划的；

4. 其他不得改建的情形。

三、审批流程

（一）瓯海区保障性租赁住房工作领导小组在收到申请后，

可根据申请项目实际情况和需要，组织发改、经信、资规、生态环境、住建等部门到实地进行查看，并应在10个工作日内完成资料审查、实地查看等工作。

（二）瓯海区保障性租赁住房工作领导小组每月按批次组织对申请认定保障性租赁住房的项目进行联合审查，形成联审意见，由瓯海区保障性租赁住房工作领导小组办公室出具项目认定书。

项目认定书文本实行全省统一编码，编码为15位数字代码，其中6位为各区编号（33****）、4位为年份、2位为月份、1位为类型（1为新建类、2为改建类、3为转化类）、2位为顺序（01开始编号）。

（三）项目认定时间原则上不超过20个工作日，其中转化类项目认定时间原则上不超过10个工作日。

四、支持政策。项目认定书作为相关部门办理保障性租赁住房项目立项、用地、规划、施工、消防、验收等手续的依据。对符合规定的保障性租赁住房项目，取得项目认定书后，按规定享受税费、金融等优惠政策，水电气价格按照居民标准执行；未取得项目认定书的项目，不得享受对保障性住房的专门支持政策。

保障性租赁住房项目认定书发放后，需及时抄送税收、金融等管理部门以及水、电、气等市政公用单位，方便项目及时享受保障性租赁住房专门支持政策。

五、退出管理。项目取得保障性租赁住房项目认定书后，在

办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续过程中，因审批条件不符合确无法办理相关手续的，或因征收拆迁等不可抗力因素灭失的，可申请退出保障性租赁住房管理。经领导小组审查同意后，注销项目认定书。

保障性租赁住房项目认定书注销后，需及时抄送税收、金融等管理部门以及水、电、气等市政公用单位。项目退出后，不再享受国家对保障性租赁住房的专门支持政策。

- 附件：
1. 瓯海区保障性租赁住房项目认定申请表
 2. 瓯海区保障性租赁住房项目认定书
 3. 瓯海区保障性租赁住房项目注销认定书

附件 1

瓯海区保障性租赁住房项目认定申请表

项目 基本 信息	项目名称			
	项目地址			
	土地来源	<input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地(出让/租赁/划拨)	土地面积	亩
	总建筑面积	平方米	总投资额	万元
	保障性租赁住房 建筑面积	平方米	保障性租赁住房 建设规模	套(间)
	配套设施 建筑面积	平方米	配套设施 主要内容	
	建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 转化	房源类型	<input type="checkbox"/> 住宅型 <input type="checkbox"/> 宿舍型
	项目投资类型	<input type="checkbox"/> 政府投资 <input type="checkbox"/> 企业投资	资金来源	财 政 %，国有企业 % 民营企业 %，其 他 %
	建设 主体	名 称		
统一社会信用代码				
企业联系人			联系电话	
运营 主体	名 称			
	统一社会信用代码			
	企业联系人		联系电话	
(计划)开工时间		年 月	(计划)投入使用 时间	年 月
租金要求		租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 % 租金年涨幅不超过 %		
运营管理模式		<input type="checkbox"/> 自主运营 <input type="checkbox"/> 托管运营 <input type="checkbox"/> 其他:		
<p>承诺书</p> <p>本单位自愿申请以上项目为保障性租赁住房，遵守保障性租赁住房相关规定，并就填报内容作如下郑重承诺：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申报的项目内容及相关资料真实、合法、准确。 2. 用作保障性租赁住房期间不改变住房租赁用途，不分割登记、分割转让、分割抵押，不上市销售或变相销售。 3. 不以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。 4. 本项目建成的保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房评估租金。 5. 如上报的信息不实或有误，如违反承诺或者作出不实承诺，由本单位承担后果。 				

申请人(盖章)：

年 月 日

注：若申请认定的项目为配套建设项目，则上述相关内容仅需填写申请认定为保障性租赁住房项目相关的内容(含与保障性租赁住房直接相关的配套设施内容)。

附件 2

瓯海区保障性租赁住房项目认定书

证书编号：15 位编码

[建设（运营）单位名称]：

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）和省、市有关规定，现认定_____项目为保障性租赁住房，具体信息如下：

项目 基本 信息	项目名称			
	项目地址			
	土地来源	<input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地（出 让/租赁/划拨）	土地面积	亩
	总建筑面积	平方米	总投资额	万元
	保障性租赁住房 建筑面积	平方米	保障性租赁住 房建设规模	套（间）
	配套设施 建筑面积	平方米	配套设施 主要内容	
	建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 转化	房源类型	<input type="checkbox"/> 住宅型 <input type="checkbox"/> 宿舍型
	项目投资类型	<input type="checkbox"/> 政府投资 <input type="checkbox"/> 企业投资	资金来源	财 政 %，国有企业 % 民营企业 %，其 他 %
建设 主体	名称			
	统一社会信用代码			
	企业联系人		联系电话	
运营 主体	名称			
	统一社会信用代码			
	企业联系人		联系电话	
(计划)开工时间		年 月	(计划)投入使用时间	
			年 月	
租金要求	租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 % 租金年涨幅不超过 %			
运营管理模式	<input type="checkbox"/> 自主运营 <input type="checkbox"/> 托管运营 <input type="checkbox"/> 其他： 支持政策			
<p>凭此项目认定书，项目纳入保障性租赁住房规范管理，可享受下列支持政策：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 相关部门给予办理立项、用地、规划、施工、消防、验收等手续。 2. 比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，免收城市基础设施配套费。 3. 用水、用电、用气价格按照居民标准执行。 4. 符合条件项目，可纳入财政资金补助范围。 5. 符合条件项目，可向金融机构申请金融支持，银行业金融机构向持有项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。 				

温州市瓯海区保障性租赁住房工作领导小组办公室（盖章）

年 月 日

注：若认定为保障性租赁住房的项目为配套建设项目，则上述相关认定内容仅需体现与保障性租赁住房项目相关的内容（含与保障性租赁住房直接相关的配套设施内容）。

附件 3

瓯海区保障性租赁住房项目注销认定书

〔建设（运营）单位名称〕：

经审核，注销_____项目的保障性租赁住房项目认定书（原认定书编号：**），不再纳入瓯海区保障性租赁住房管理，不再享受保障性租赁住房专门支持政策。

项目名称			
项目地址			
建设单位		社会信用代码	
运营单位		社会信用代码	
项目规模	套（间）		
备 注			

温州市瓯海区保障性租赁住房工作领导小组办公室（盖章）

年 月 日

抄送：区委各工作部门，区人大、政协办公室，区人武部、法院、
检察院，各人民团体。

温州市瓯海区人民政府办公室

2022年7月21日印发
