

石家庄市人民政府办公室文件

石政办发〔2021〕6号

石家庄市人民政府办公室 关于印发《关于加快发展保障性租赁住房的 实施办法》的通知

各县（市、区）人民政府，高新区、循环化工园区管委会，市政府有关部门：

《关于加快发展保障性租赁住房的实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

石家庄市人民政府办公室

2021年11月19日

（此件公开发布）

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），推动我市保障性租赁住房工作，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，加快完善住房保障体系，结合我市实际，制定如下实施办法。

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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，全面落实习近平总书记对京津冀协同发展的重要批示指示精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，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，扩大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，争当全面建设经济强省、美丽河北的排头兵、领头雁。

二、发展目标

“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。“十四五”期间，新增（含新建、改建、改造、盘活）保障性租赁住房套数占新增住房供应套数的比例力争达到30%以上。

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更加定型，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解。

三、保障对象

保障性租赁住房主要面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体，解决其阶段性住房困难问题。

四、保障方式

加大保障性租赁住房供应力度，积极推进货币化租赁补贴发放，采取实物配租与货币补贴相结合的方式，多渠道解决住房困难群体的居住问题。

（一）实物配租

政府产权的保障性租赁住房采取摇号方式进行分配。实物配租优先向符合公共租赁住房保障条件的新就业职工（青年人）和外来务工人员（新市民）配租，并按照公共租赁住房租金标准执行。不符合公共租赁住房条件但符合保障性租赁住房保障条件的，租金不予补贴。

企业产权保障性租赁住房优先向本单位职工中符合条件的人员分配，仍有剩余房源的，可交由辖区住建部门向符合条件的保障对象出租，按照略低于市场租赁价格收取租金。

（二）租赁补贴

对未享受保障性租赁住房实物配租，通过石家庄市住房租赁

监管服务平台承租盘活方式筹集的市场租赁住房，并备案的家庭，通过发放租赁补贴保障方式予以保障。补贴标准为：1—2人家庭，每月补贴90元；3人及以上家庭每月补贴150元。实施租赁补贴保障最长为5年。不再符合保障条件或所承租房源未在石家庄市住房租赁监管服务平台备案的家庭，停止发放租赁补贴。

五、房源筹集

（一）制定发展计划。各县（市、区）要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。

（二）多方筹集房源。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，促进土地使用者、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。

（三）控制户型面积。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。

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

(五) 确保住房品质。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齐全，满足基本生活需求。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。

(六) 加强监督管理。各县（市、区）要建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房使用管理。已享受公共租赁住房保障的家庭，不得申请保障性租赁住房；每个家庭只能租赁一套保障性租赁住房；保障对象不得转租转借保障性租赁住房。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。

(七) 强化地方责任。各县（市、区）人民政府（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。保障性租赁住房纳入保障性安居工程管理，各县（市、区）要制定实施办法，包括筹集目标、政策措施、准入退出、运营管理等，报石家庄市住建局备案。石家庄市住建局会同有关部门对各县（市、区）发展保障性租赁住房情况

进行监督检查，实施监测评价。

六、支持政策

（一）落实土地支持政策

1. 关于集体经营性建设用地政策。在尊重农民集体意愿的基础上，经县（市、区）人民政府（管委会）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。

2. 关于企事业单位闲置土地政策。经县（市、区）人民政府（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，企事业单位可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。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。

3. 关于产业园区配套用地政策。经县（市、区）人民政府（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，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，工业项目配套用地面积比例及违约责任应在合同中明确约定；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。

4. 关于改建非居住存量房屋的土地政策。经县（市、区）人民政府（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，支持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。

5. 关于新供应国有建设用地政策。各县（市、区）人民政府（管委会）根据租赁住房用地需求，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比。要根据本地区发展规划和住房建设年度计划，科学合理编制年度住宅用地供应计划，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，促进职住平衡。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。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。各县（市、区）可自行确定在新建普通商品房项目中配建保障性租赁住房的比例。通过新建、配建等方式筹集的公共租赁住房，未纳入国家公共租赁住房建设计划的项目，均要纳

入保障性租赁住房统计管理。

（二）简化审批流程。各县（市、区）要精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。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，列入年度计划的项目，除新华区、裕华区、长安区、桥西区由市政府牵头组织外，其余由各县（市、区）政府（管委会）牵头，会同同级住建、自然资源和规划、财政、发展和改革、行政审批等部门联合审查建设方案，县（市、区）政府（管委会）审批同意后，可指定由同级住建部门出具保障性租赁住房项目认定书，由相关部门办理立项、用地、规划、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。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。

（三）强化资金支持。积极争取中央财政补助资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。中央预算内投资对列入国家计划的新建、改建保障性租赁住房项目及其配套基础设施建设给予补助，其中投入企业的中央预算内投资，应用于基础设施建设。市、县（区）等各级财政要积极支持保障性租赁住房建设。

（四）降低税费负担。保障性租赁住房按照财政部、税务总局、住建部《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）有关规定执行。

（五）执行民用水电气价格。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、用气价格按照居民标准执行。

（六）进一步加强金融支持

1. 加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持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. 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。支持企业通过基础设施公募 REITs 盘活存量资产，形成保障性租赁住房可持续发展的“开发、运营、盘活”的新模式。

七、保障措施

（一）做好政策衔接

各县（市、区）人民政府（管委会）要把解决新市民、青年人等群体住房困难问题摆上重要议事日程，高度重视保障性租赁

住房建设。打通中央财政支持住房租赁市场住房与保障性租赁住房通道，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。打通货币化租赁补贴和实物配租通道，鼓励和引导保障对象领取货币化租赁补贴，通过石家庄市租赁监管服务平台租赁盘活方式筹集的租赁住房。统筹兼顾公共租赁住房保障，公共租赁住房继续执行现行政策，主要面向城镇户籍住房和收入“双困”家庭，实行实物保障和租赁补贴并举，对城镇户籍低保低收入住房困难家庭依申请应保尽保。公共租赁住房在满足城镇“双困”家庭需求的情况下，可将剩余房源用作保障性租赁住房。

（二）加强组织领导

1. 成立工作领导小组。成立由市政府主管市长任组长的石家庄市发展保障性租赁住房工作领导小组，市政府主管秘书长、住建局局长为副组长，市住建、发展和改革、财政、自然资源和规划、税务、金融、行政审批、人民银行石家庄中心支行和新华区、裕华区、长安区、桥西区人民政府为成员单位，领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，办公室主任由市住建局局长兼任。各县（市、区）应健全领导机构，成立工作专班，明确相关部门和单位的职责分工，压实责任，确保各项政策落实到位。

2. 强化部门协作。市住建局要加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，会同有关部门组织做好发展保障性租赁住房情况监测评价，及时总结宣传经验做法。市直有关部门

和单位要加强政策协调、工作衔接，强化业务指导。

（三）加强督导检查

市直有关部门和单位要加大监督检查力度，确保政策落实到位，对政策落实不到位、建设进度缓慢的地方进行约谈、督办。对各项工作不落实、整改不到位的，适时启动问责程序。

（四）做好宣传引导

充分利用电视、广播、报刊、网络等媒体，宣传、解读保障性租赁住房支持政策，加强舆论引导，及时挖掘优秀项目典型做法，提高社会各界的认识，形成各方广泛参与的良好氛围。

- 附件：1. 石家庄市发展保障性租赁住房工作领导小组成员名单
2. 石家庄市发展保障性租赁住房领导小组联席会议制度
3. 石家庄市保障性租赁住房准入退出管理办法

石家庄市发展保障性租赁住房 工作领导小组成员名单

- 组 长：郑 巍 石家庄市人民政府副市长
- 副组长：郭彦军 石家庄市人民政府副秘书长
- 付庆文 石家庄市住房和城乡建设局局长
- 成 员：苑志杰 石家庄市住房和城乡建设局副局长
- 王士忠 石家庄市发展和改革委员会副主任
- 冯英录 石家庄市财政局二级调研员
- 梁 伟 石家庄市自然资源和规划局副局长
- 葛旭鸿 石家庄市税务局二级高级主办
- 李建新 石家庄市地方金融监督管理局二级调研员
- 刘占中 石家庄市行政审批局二级调研员
- 冯 雷 人民银行石家庄中心支行副调研员
- 吉永亮 裕华区政府副区长
- 郝永志 长安区政府副区长
- 张烨丹 桥西区政府副区长
- 白玉春 新华区政府副区长

石家庄市发展保障性租赁住房工作领导小组下设办公室，办公室设在市住建局，办公室主任由付庆文同志兼任。

石家庄市发展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，建立发展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、联席会议的组成

联席会议由发展保障性租赁住房工作领导小组组长任召集人，副组长任副召集人。市住房和城乡建设局为牵头单位，发展保障性租赁住房工作领导小组各成员单位共同参与。

二、主要职责

在市政府领导下，负责全市保障性租赁住房协调、督导工作；组织对新华区、裕华区、长安区、桥西区各类社会机构利用集体经营性建设用地、企事业单位利用自有土地、产业园区工业用地和对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住房建设和改建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。

各成员单位主要职责如下：

（一）市住房和城乡建设局：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。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，为保障性租赁住房项目出具项目认定书。

（二）市自然资源和规划局：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；负责梳理全市土地闲置情况。落实土地支持政策，对保障性租赁住房用地应保尽保。

（三）市行政审批局：负责对保障性租赁住房的审批流程进行审核并出具意见。负责优化各类型保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程；探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，落实各方联合验收。

（四）市财政局：负责会同市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。

（五）市税务局：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。

（六）市发展和改革委员会：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。

（七）新华区、裕华区、长安区、桥西区人民政府：负责本辖区内集体经济组织、大中专院校、科研院所、企事业单位等各类社会主体建设的保障性租赁住房进行筛选，建设方案经区政府审核后报市工作领导小组进行研究。

其余县（市、区）发展保障性租赁住房工作领导小组参照执行。

石家庄市保障性租赁住房准入退出管理办法

为进一步完善我市住房保障体系，加强保障性租赁住房管理，严格准入、退出机制，有效解决我市新市民、青年人住房困难，制定本办法。

一、适用范围

本市长安区、裕华区、桥西区、新华区内，保障性租赁住房的准入和退出管理，适用本办法。其他县（市、区）具体准入退出标准根据实际情况自行制定实施。

二、保障对象

（一）新就业职工（青年人）

1. 申请人具有城区（长安区、裕华区、桥西区、新华区、高新区、藁城区、鹿泉区、栾城区、矿区、循环化工园区，下同）常住户口或持有主城区（长安区、裕华区、桥西区、新华区、高新区）居住证，且在主城区实际居住。
2. 收入稳定、有能力支付租金。
3. 申请家庭成员在市内四区和高新区无自有住房、未租住公有住房，未购买商业用房、写字楼或其他投资性房产。
4. 持有全日制大中专及以上院校毕业证，且毕业未满 5 年。
5. 申请人在主城区缴纳养老保险。

6. 单身申请人须满 18 周岁。

持有有效市级（B 卡）或市内四区（C 卡）人才绿卡的申请人按照新就业职工（青年人）申请，不受“毕业未满 5 年”限制。

（二）外来务工人员（新市民）

1. 申请人具有城区（不包含市内四区）常住户口或持有主城区居住证，且在主城区实际居住。

2. 收入稳定、有能力支付租金。

3. 申请家庭成员在主城区无自有住房、未租住公有住房，未购买商业用房、写字楼或其他投资性房产。

4. 申请人在申请当月前一年内连续 6 个月在主城区缴纳养老保险。

5. 单身申请人须满 18 周岁。

三、保障方式

加大保障性租赁住房供应力度，积极推进货币化租赁补贴发放，完善以公共租赁住房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系，多渠道解决住房困难群体的居住问题。

（一）实物配租

政府产权的保障性租赁住房采取摇号方式进行分配。实物配租优先向符合公共租赁住房保障条件的新就业职工（青年人）和外来务工人员（新市民）配租，并按照公共租赁住房租金标准执行。不符合公共租赁住房条件但符合保障性租赁住房保障条件

的，租金不予补贴。

企业产权保障性租赁住房优先向本单位职工和符合条件的人员分配，仍有剩余房源的，可交由辖区住建部门向符合条件的保障对象出租，照略低于市场租赁价格收取租金。

（二）租赁补贴

对未享受保障性租赁住房实物配租，通过石家庄市住房租赁监管服务平台承租盘活方式筹集的市场租赁住房，并备案的家庭，通过发放租赁补贴保障方式予以保障。补贴标准为：1—2人家庭，每月补贴90元；3人及以上家庭每月补贴150元。实施租赁补贴保障最长为5年。不再符合保障条件或所承租房源未在石家庄市住房租赁监管服务平台备案的家庭，停止发放租赁补贴。

四、申请资料

申请家庭需填写《石家庄市区保障性租赁住房申请表》，并提供下列资料：

（一）新就业职工（青年人）

1. 身份证明；
2. 居住（户籍）证明；
3. 毕业证或人才绿卡；
4. 单位证明；
5. 其他资料。

（二）外来务工人员（新市民）

1. 身份证明；
2. 居住（户籍）证明；
3. 单位证明；
4. 其他资料。

（三）资料说明

1. 身份证明：

（1）申请人及家庭成员身份证（军官证、士官证），未办理身份证的可提供户口页。

（2）特殊情况，诚信填报。

2. 户籍（居住）证明：

新就业职工（青年人）和外来务工人员（新市民），城区户口申请人提供本人户口簿主页及户口页，非城区户口申请人提供本人有效居住证。申请人是集体户口的，无需提供户口簿主页。

3. 毕业证或人才绿卡：全日制大中专及以上院校毕业证书或人才绿卡。

4. 单位证明：营业执照复印件并加盖单位公章。政府部门、事业单位、国有企业及列入企业名录的企业无须提供单位证明。

5. 其他资料：

新就业职工（青年人）和外来务工人员（新市民）提供：市级以上政府引进的特殊人才、省部级以上劳模、全国英模、市级以上见义勇为人员、优抚对象、退役军人、荣立二等功以上复转军人、计划生育特殊困难家庭、5A级优秀青年以及烈士遗属等

证明资料。

五、其他

政府产权保障性租赁住房申请程序、退出管理、资格复核、信息管理、监督管理等均按照公共租赁住房的有关规定执行。

