

# 临沂市人民政府办公室

临政办字〔2022〕137号

---

## 临沂市人民政府办公室 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各县区人民政府（管委会），市政府各部门（单位）：

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）、《山东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（鲁政办发〔2021〕17号）精神，完善住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，结合工作实际，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，全面贯彻落实省委、省政府决策部署，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，推动建立多主体供给、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，促进实现全市人民住有所居。

## 二、基本要求

将发展保障性租赁住房作为“十四五”时期住房建设的重点工作。因地制宜，采取新建、改建、改造、租赁补贴等多种方式增加供应，促进解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。坚持供需匹配、职住平衡，科学确定发展目标和政策措施。充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给。支持符合条件的人才住房等政策支持租赁住房纳入保障性租赁住房管理。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。

市区（包括兰山区、罗庄区、河东区、临沂沂河新区、临沂高新技术产业开发区）和临港经济开发区以新就业大学生、进城务工人员为重点，统筹实物和租赁补贴保障方式，结合资源禀赋和需求，合理用好相关土地支持政策，盘活存量资源，稳步发展保障性租赁住房。

各县以新就业无房职工、公共服务人员为重点，以租赁补贴为主，盘活市场存量住房，利用非居住存量闲置房屋改建方式，发展保障性租赁住房。需要利用《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）中土地支持政策的（通过闲置和低效利用的非居住存量房屋改建为保

障性租赁住房的政策除外），应逐级报请省政府同意后，享受相关土地支持政策。

### 三、工作机制

（一）明确保障对象范围。重点保障在城区工作生活，正常缴纳养老保险和住房公积金，在当地无自有住房的新市民、青年人等群体，不设收入限制，优先保障新就业、从事基本公共服务的新市民。企事业单位利用自有土地、产业园区配套建设的保障性租赁住房，主要用于解决内部员工居住问题；纳入保障性租赁住房管理的人才住房，主要面向符合条件的人才供应。保障对象不得同时享受保障性租赁住房实物保障和租赁补贴。

（二）明确建设标准。保障性租赁住房分为宿舍型和住宅型两类，应符合相关设计规范和标准要求，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，占比不低于 70%。保障性租赁住房项目应合理配套公共服务设施，提供简约、环保的基本装修，配备必要的生活设施，满足日常生活需要。

（三）合理确定租金。保障性租赁住房租金应按照“可负担、可持续”原则合理确定，租金标准不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90%。保障性租赁住房租金实行动态调整，项目具体租金标准由建设或运营单位委托第三方机构，依据享受的各类支持政策逐项目测算，报所在区政府（开发区管委会）确定，并向社会公布。企事业单位、各类园区建设运营保障性租赁住房，用于向本单位（园区）职工出租的，具体租金标准由建设或运营单位确定，报所在区政府（开发区管委会）备案。

（四）严格项目审核认定。成立市、区两级保障性租赁住房

工作领导小组（以下简称领导小组），建立保障性租赁住房项目联合审查和认定机制，按照《临沂市保障性租赁住房项目认定规则》的要求规范项目审核认定。申请单位向所在区（开发区）住房城乡建设部门提出申请，由区政府（开发区管委会）组织住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划等部门进行联合审查，重点审查建设方式、项目规模、建设资金筹集、质量安全保证措施、运营管理模式、成本收益分析等内容。经审查符合条件的项目，由区领导小组提报市领导小组，经市领导小组研究同意后，由区领导小组出具项目认定书，按程序纳入市保障性租赁住房项目库和建设计划。相关部门应根据项目认定书办理立项、用地、规划、施工、消防、验收等手续。按政策退出管理的保障性租赁住房项目，应当退出保障性租赁住房项目库，收回项目认定书。

（五）加强年度计划管理。每年8月底前，各区（开发区）住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划部门应按照规定需求拟定下年度保障性租赁住房计划，经区政府（开发区管委会）同意后，报市住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划部门。每年9月底前，市住房城乡建设部门会同发展改革、财政、自然资源和规划等部门，依据需求科学确定下年度保障性租赁住房计划，经市政府同意后，上报省有关部门。

（六）强化质量安全监管。加强保障性租赁住房工程建设监管，并将建设质量安全作为监督重点，确保项目按计划开工且相关建设手续齐全。保障性租赁住房应符合集中式租赁住房建设适用标准，实行联合验收。非居住存量房屋改建、改造前应

对房屋安全性能进行鉴定，改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。运营管理机构应当加强维护，落实消防安全责任制，完善应急预警及处置机制，定期开展消防安全检查。

**（七）加强运营管理。**各区政府（开发区管委会）负责辖区内保障性租赁住房分配和运营的监督管理。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售。严格查处违规出租、借保障性租赁住房名义违规经营或骗取优惠政策的行为。建立完善保障性租赁住房管理服务平台，将符合规定的保障性租赁住房项目纳入平台统一管理，加强信息互通共享，优化提升服务。

#### **四、支持政策**

**（一）落实土地政策。**加强国土空间规划和权属管理，科学利用存量资源，选择适当土地供应方式，对纳入年度计划的项目实行一地一策，落实相关土地支持政策。

1. 在尊重农民集体意愿的前提下，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，并按法律法规规定办理有关手续；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. 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，对企事业单位依法取得使用权的土地，允许建设保障性租赁住房，并依法按程序变更土地用途，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。

3. 在确保安全的前提下，可将产业园区中的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；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. 对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，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. 按照职住平衡原则，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。新供应保障性租赁住房用地主要安排在产业园区及周边、大型公交站点附近和城市建设重点片区等区域。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配建一定比例的保障性租赁住房。

**（二）加强资金保障。**强化对资金分配、使用的跟踪监控，确保合规、高效使用补助资金。加强预算资金管理，足额保障列入年度计划的保障性租赁住房租赁补贴资金。对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取中央、省级财政的各项补

助资金。

**（三）强化金融支持。**鼓励银行业金融机构创新金融产品，优化信贷流程，提高审核效率，加大信贷支持力度。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。按照保障性租赁住房贷款统计有关规定，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

**（四）落实税费优惠。**落实国家税费优惠政策，支持发展保障性租赁住房。住房租赁企业有关税收优惠政策按照《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年第24号）文件执行。加大对专业化规模化住房租赁企业的支持力度，专业化规模化住房租赁企业下调标准、共享信息等事项按省住房城乡建设、财政、税务部门研究确定的政策执行。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

**（五）加强价格政策支持。**保障性租赁住房用水、用电、用气、用暖价格均执行居民价格标准。有关单位可凭保障性租赁住房项目认定书，向供水、供电、供气、供暖专营单位提出申请，专营单位应及时受理，并按要求落实相关价格政策。加强价格监督检查，对专营单位不按规定落实优惠政策的行为，严格依法依规查处。

## **五、保障措施**

**（一）加强组织领导。**市保障性租赁住房工作领导小组统筹指导、协调推进保障性租赁住房工作，负责研究保障性租赁住房工作推进中的重大事项，拟定保障性租赁住房政策措施，研究确定建设计划，督促各级各部门抓好工作落实。各区（开发

区)领导小组统筹协调做好辖区内保障性租赁住房各项工作。

(二)明确责任分工。各区政府、开发区管委会是本辖区发展保障性租赁住房工作的责任主体,负责辖区内保障性租赁住房项目组织实施和全过程监督管理。发展改革、财政、自然资源和规划、住房城乡建设、人力资源社会保障、市场监管、行政审批、税务、金融、公积金等相关部门和单位要按照职责分工,加强协作,完善工作措施,落实支持政策,确保各项工作有序推进。

(三)加强督导检查。健全工作调度、检查和通报制度,加强信息报送和数据统计。市住房城乡建设部门会同发展改革、财政、自然资源和规划、税务、金融等部门,按照上级关于发展保障性租赁住房监测评价的有关要求,加强对各区(开发区)的检查指导,共同做好发展保障性租赁住房监测评价工作。

(四)强化宣传引导。各级各有关部门、单位要充分利用报刊、广播、互联网等媒体,广泛宣传保障性租赁住房相关政策,让保障群体和建设运营主体了解掌握政策、熟悉办理流程,充分调动各方参与发展保障性租赁住房的积极性和创造性,共同营造加快发展保障性租赁住房的良好氛围。

各县可根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》《山东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》和本意见,结合实际,研究制定保障性租赁住房政策,报市领导小组备案后实施。各县按程序认定的保障性租赁住房项目,纳入全市保障性租赁住房管理范畴,享受相关支持政策。

- 附件：1. 临沂市保障性租赁住房项目认定规则  
2. 临沂市保障性租赁住房工作领导小组组成人员名单

临沂市人民政府办公室

2022年10月28日

（此件公开发布）

## 附件 1

# 临沂市保障性租赁住房项目认定规则

为深入贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》《山东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》等精神，规范保障性租赁住房项目认定，借鉴外地经验，结合我市实际，现制定本规则。

## 一、认定范围

本规则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，以及利用非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目的认定。拟开工建设或正在建设和已建成投入运营的租赁住房项目均可提出保障性租赁住房项目认定申请。

## 二、申请条件及材料

（一）利用住宅用地新建保障性租赁住房项目，开发建设单位取得土地出让合同或划拨决定书后，持以下材料向区（开发区）住房城乡建设部门申请项目认定：

1.申请书；2.国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书；3.实施单位企业营业执照（法人证书）；4.项目建设方案（包含设计方案、建设计划等内容，附经施工图审查机构审查合格的施工图纸）。

（二）利用非居住存量土地、集体经营性建设用地新建保障性租赁住房，应符合以下条件：

1.依法取得土地使用权，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；2.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；3.设计方案应符合国家、省相关规范和技术标准；4.不得利用三类工业用地和三类物流仓储用地建设。

开发建设单位持以下材料向区（开发区）住房城乡建设部门申请项目认定：①申请书；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实施单位企业营业执照（法人证书）；④项目建设方案（包含设计方案、建设计划等内容，附经施工图审查机构审查合格的施工图纸）；⑤运营方案；⑥其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

（三）利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房，应符合以下条件：

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30套（间）且建筑面积不少于1200平方米；4.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；5.不得利用三类工业用地和三类物流仓储用地上的房屋改建。

开发建设单位持以下材料向区（开发区）住房城乡建设部

门申请项目认定：①申请书；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实施单位企业营业执照（法人证书）；④房屋安全检测报告；⑤项目改建方案（包含设计方案、改建计划等内容，附经施工图审查机构审查合格的施工图纸）；⑥运营方案；⑦其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

### 三、认定程序

（一）受理。区（开发区）住房城乡建设部门负责受理本辖区内保障性租赁住房项目的申请，在收到申请后5个工作日内完成资料审查、实地查看等工作。对符合受理条件的项目，报区政府（开发区管委会）申请联合审查。

（二）审查。区政府（开发区管委会）收到联合审查申请后，组织发展改革、自然资源和规划、财政、住房城乡建设等相关部门对申请项目进行联合审查并出具审查意见。经审查符合条件的项目，由区（开发区）保障性租赁住房工作领导小组提报市保障性租赁住房工作领导小组。

（三）认定。市领导小组对区领导小组提报的项目进行复核，通过的项目，由区领导小组出具项目认定书，按程序纳入市保障性租赁住房项目库和建设计划。

### 四、效力和用途

保障性租赁住房项目取得项目认定书后，由相关部门按规定办理立项、用地、规划、施工、消防等手续；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，用水、用电、用暖、用气价格按照居民价格标准执行；享受相

关金融政策支持。

## **五、其它**

各县负责辖区内保障性租赁住房项目的认定，通过的项目按程序纳入市保障性租赁住房项目库和建设计划。各县可参照本规则，结合实际，自行制定认定规则。

本规则自印发之日起实施。国家、省对保障性租赁住房项目认定另有规定的，按照国家、省相关规定执行。

## 附件 2

# 临沂市保障性租赁住房工作领导小组 组成人员名单

- 组 长：**薛超文 副市长
- 副组长：**赵 明 市住房城乡建设局局长  
邱高翔 市政府办公室四级调研员
- 成 员：**张 成 市发展改革委副主任、临沂沂河新区  
管委会副主任  
苗晓峰 市财政局副局长  
赵永刚 市人力资源社会保障服务中心四级调研员  
李 杰 市自然资源和规划局副局长  
刘兴旺 市住房城乡建设局党组成员、市供热和  
住房保障中心主任  
赵从佗 市行政审批服务局副局长  
陈焕海 市市场监管局副局长  
赵臻元 市地方金融监管局副局长  
王志琦 市大数据局副局长  
季相迎 市住房公积金中心副主任  
焦安君 市税务局党委委员、总会计师  
韩其奎 人民银行临沂市中心支行副行长  
李 杨 临沂银保监分局副局长  
朱树干 市消防救援支队副支队长

领导小组办公室设在市住房城乡建设局，赵明同志兼任办公室主任。各部门按照职责分工加强协作，形成合力，确保各项工作顺利实施。

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，  
市检察院，临沂军分区。各人民团体。

---

临沂市人民政府办公室

2022年10月29日印发

---