

泰安市人民政府办公室文件

泰政办发〔2022〕12号

泰安市人民政府办公室 关于进一步完善住房保障体系的实施意见

各县、市、区人民政府，各功能区管委会，市政府各部门、直属单位，
省属以上驻泰各单位：

为进一步完善以保障性租赁住房、公共租赁住房和住房租赁补贴为主的住房保障体系，有效缓解新市民、青年人、中等偏下收入等群体住房困难，根据《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，结合我市实际，制定本实施意见。

一、总体要求

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,立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局,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,逐步完善多主体供给、多渠道保障、实物和货币保障互补、租购并举的住房保障制度,建立健全保障性租赁住房、公共租赁住房、住房租赁补贴“三位一体”住房保障格局,努力实现住有所居、住有优居。

二、稳步发展保障性租赁住房

(一)保障对象。保障性租赁住房主要供应我市无房的新就业大学生、新市民、进城务工人员、产业工人等群体,并同时满足下列条件:

1. 已与用人单位签订劳动(聘用)合同。
2. 在我市正常缴纳职工社会保险。
3. 工作地在泰山区、岱岳区及各功能区的,申请人及其配偶在上述范围内均无自有住房,且未享受住房保障政策;工作地在新泰市、肥城市、宁阳县、东平县的,申请人及其配偶在工作地无自有住房,且未享受住房保障政策。

(二)合理确定租金。保障性租赁住房租金应坚持“可负担、可持续”的原则,可通过委托第三方机构依据享受的各类支持政策逐项目测算。面向社会供应的保障性租赁住房,租金按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%确定,并向社会公示。保障性租赁住房租金实行动态调整,调整周期不超过2年。企事业单位、各类园区建设运营面向本单位(园区)职工出租的保障性租赁住房,其租金优惠比例由产权或运营单位自行确定,优惠部分由

本单位承担。

(三)建设标准。保障性租赁住房分为宿舍型和住宅型。新建宿舍型保障性租赁住房建筑面积一般不超过90平方米,70平方米以下户型比例不低于60%。新建住宅型保障性租赁住房面积不超过110平方米,户型划分比例按实际需求、居住人口合理确定。通过盘活存量资源等方式筹集的保障性租赁住房,建筑面积按实际情况确定,不受上述限制。

(四)项目审核认定。保障性租赁住房项目认定办法由市住房城乡建设部门会同有关部门制定,对符合保障性租赁住房条件的项目,出具项目认定书。项目认定书须明确保障性租赁住房的建筑面积标准、建设规模、套数等指标。市属国有企业投资建设和运营的项目由市住房城乡建设部门出具项目认定书;其他项目由各县(市、区)、功能区出具项目认定书,并报市住房城乡建设部门备案。建设运营单位凭项目认定书办理相关手续、申请享受相关优惠政策。

满足中等偏下收入住房困难群体需要后剩余的公共租赁住房、国有租赁住房、人才保障住房、长租房、房地产开发企业自持闲置住房以及非居住建设用地上配套建设的租赁住房等现有租赁住房,产权人或经营主体提出申请并符合认定条件的,可认定为保障性租赁住房。

(五)运营管理。按照“谁投资、谁所有、谁受益”的原则,落实相关优惠政策,充分保障产权人和经营主体的合法权益。住房城乡建设部门要建立完善住房租赁管理服务平台,为建设运营单位

和保障群体提供房源发布、需求筛选、在线签约、公共服务等全流程便捷服务；要严格房源出租运营管理，严肃查处变相销售、违规经营和骗取优惠政策等行为。

（六）强化政策支持

1. 土地政策。按照“一地一策”的原则，科学合理确定土地供应方式。保障性租赁住房用地以出让方式供应的，可将保障性租赁住房的租金及调整方式作为出让的前置条件，符合相关要求的，可分期缴纳土地出让价款，最迟付款时间不得超过一年；支持盘活城中村开发用地建设或将商业办公用房改建为保障性租赁住房；支持利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房，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用地面积占项目总用地面积的比例由7%提高到15%，提高部分仅限用于建设宿舍型保障性租赁住房。在符合规划、权属不变、确保安全等前提下，经市政府同意，对企事业单位以依法取得使用权土地建设保障性租赁住房的，依法变更土地用途，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。

2. 税费政策。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。对住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房，或者企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房，符合规定条件的，有关增值税、房产税优惠政策按照《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》（财政部公告2021年第24号）规定执行。

3. 水电气暖价格政策。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,取得项目认定书后,用水、用电、用气、用暖价格均执行居民价格标准。市场监管部门要加强价格监督检查,对专营单位不按规定落实的,严格依法予以查处。

4. 金融支持政策。鼓励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;发行金融债券,募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。鼓励银行业金融机构按照依法依规、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。银行业金融机构向持有保障性租赁住房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。持有运营保障性租赁住房且具有持续稳定现金流的企业,可将物业抵押作为信用增进,发行住房租赁担保债券。

(七)建设“蓝领公寓”。支持国有企业投资建设和运营保障性租赁住房,面向工业企业产业工人提供“蓝领公寓”;泰山区、岱岳区、泰安高新区等产业工人相对集中区域要多元筹集、多点布局,率先落实;其他县(市)、功能区要结合当地实际,稳妥筹建,打造“泰山蓝领公寓”服务品牌,助力新型工业化强市建设。

三、加强公共租赁住房实物配租保障

公共租赁住房实物配租保障范围、保障标准、保障资格,市辖区由市级确定,划定范围为泰前街道、财源街道、岱庙街道、上高街道、徐家楼街道、天平街道、粥店街道、北集坡街道行政区划内(以下简称“划定范围”);新泰市、肥城市、宁阳县、东平县应当根据经

济发展水平、房地产租赁市场状况、住房保障对象需求等情况自行确定。

(一)保障范围。公共租赁住房实物配租重点保障划定范围户籍的中等偏下收入住房困难家庭,对具备保障资格的最低生活保障、低保边缘、各类优抚优待对象、残疾人、市级以上劳模、计划生育特殊困难、见义勇为、专职消防员、三孩等特殊困难家庭优先予以配租。配租后剩余的公共租赁住房房源,可用于保障划定范围外户籍并在划定范围内稳定就业的外来务工无房人员。

(二)保障标准。公共租赁住房租金实行政府定价,并根据保障家庭收入水平层次划分阶梯租金。租金应根据同地段同类型市场租赁住房情况进行测算,原则上每3年调整一次,并及时向社会公布。

划定范围内的公共租赁住房实物配租保障面积标准为:2人及以下家庭建筑面积30平方米,3人及以上家庭建筑面积50平方米。

租金标准如下:

1. 属城镇最低生活保障家庭的抚恤补助优抚对象,免除租金;
2. 城镇最低生活保障家庭以及其他抚恤补助优抚对象,免除保障面积以内的租金,保障面积外的租金按照不高于同地段同类型同品质市场租赁住房租金30%的标准执行;
3. 低保边缘家庭,租金按照不高于同地段同类型同品质市场租赁住房租金30%的标准执行;
4. 其他中等偏下收入保障家庭,租金按照不高于同地段同类

型同品质市场租赁住房租金 60% 的标准执行；

5. 配套房租金根据套内建筑面积计算，租金按照对应住房租金标准的 50% 执行。免除抚恤补助优抚对象配套房租金。

(三)保障资格。申请公共租赁实物配租住房保障，应当同时满足以下条件：

1. 户籍条件：夫妻至少一方具有划定范围内户籍；夫妻双方均为划定范围外户籍且至少一方在划定范围内稳定就业的外来务工人员，需与划定范围内用人单位签订一年以上劳动合同，连续缴纳一年以上城镇职工社会保险且处于在缴状态；未婚人员须年满 25 周岁。

2. 住房条件：在划定范围内无自有住房或自有住房人均建筑面积低于 12 平方米。

3. 收入条件：近一年内家庭人均收入低于全市上年度城镇居民人均可支配收入的 85%。

4. 财产条件：申请人及其家庭成员名下不超过一台机动车且价格不超过 12 万元(含，以购买价格计算)；未在注册资金 50 万元(含)以上民营企业中担任法定代表人、董事、股东职务；申请人及其家庭成员名下资产(含存款、证券、住房公积金、车辆、股份及商业、生产、办公等非住宅用房)合计价值不高于 20 万元(含)。

(四)审核认定。公共租赁住房实物配租保障资格认定实行常态化受理，市住房城乡建设部门会同民政部门制定具体审批程序并组织实施。县(市、区)民政部门负责核对申请家庭经济状况，认定低保、低保边缘家庭身份；县(市、区)住房城乡建设部门

负责认定申请家庭保障资格。各街道办事处应当设立统一受理窗口,限定办理时限,简化审批流程,综合运用告知承诺手段、信息共享、部门核验等方式,减少向申请人直接收取证明材料。

县(市、区)住房城乡建设部门应于公共租赁住房合同到期前3个月复核公共租赁住房配租资格,复核内容主要为承租家庭的收入、住房、财产等情况。承租人应积极配合复核,按照要求提交相关资料。对不符合条件、不参加复核或者累计拖欠6个月以上租金的,取消其保障资格,限期腾退住房。逾期不腾退的,按照委托机构评估的市场租赁住房租金收取其占用期间的租金。对存在拒不腾退、欠缴租金、骗租等违规行为的承租人,由住房城乡建设等部门通报发展改革部门纳入“信用泰安”失信人员名单。

四、强化租赁住房补贴的保障作用

(一)补贴对象。租赁住房补贴分为公共租赁住房租赁补贴(以下简称公租房补贴)和新就业无房职工阶段性住房租赁补贴(以下简称新就业无房职工补贴)。

公租房补贴对象为具备公共租赁住房实物配租资格且租赁市场住房并进行租赁备案的个人或家庭。

新就业无房职工补贴对象为在当地最近一年内首次办理就业手续、签订一年以上劳动合同、缴纳职工社会保险一个月以上且租赁市场住房并进行租赁备案的职工,具体资格条件及申请程序由各县(市、区)、功能区确定。

(二)补贴标准。各县(市、区)、功能区应当根据当地市场租赁住房租金水平、经济发展水平等因素,合理确定公租房补贴发放

标准,建立补贴调整机制,相应提高补贴标准。

划定范围实行统一的公租房补贴保障面积标准。家庭人口划分为2人及以下和3人及以上两类,对应的保障面积标准分别为建筑面积45平方米和60平方米;困难程度划分为最低生活保障家庭、低保边缘家庭、其他中等偏下收入家庭三类,不同困难程度对应不同补贴标准。抚恤补助优抚对象享受租金标准和最低生活保障家庭相同。公租房补贴月发放金额按照每月每平方米补贴标准 \times (家庭保障面积标准-家庭自有住房建筑面积)计算。鼓励保障家庭优先选择租赁补贴保障方式。公租房补贴申请、审核认定、复核程序参照公共租赁住房实物配租对应程序执行。

新就业无房职工补贴按不低于300元/月标准发放,累计发放不超过36个月。针对学历层次差异,各县(市、区)、功能区可结合当地实际,在300元/月标准的基础上分级上调补贴标准,上浮标准每级不低于50元/月。

五、保障措施

市住房保障工作领导小组负责研究决定住房保障政策制定、规划建设、资金使用、运营管理等重大事项,协调解决工作推进过程中的相关问题。各县(市、区)政府、功能区管委要落实主体责任,建立相应工作机制,摸清辖区内住房保障需求以及存量土地、房屋资源底数,加强对保障性住房建设、运营等的全过程监督管理。市住房城乡建设部门负责牵头落实国家、省、市保障性住房相关政策,定期督导、考核各县(市、区)、功能区年度建设任务落实、房源分配等情况。市发展改革、教育、民政、财政、人力资源社会保

障、自然资源和规划、行政审批、税务、人行泰安市中心支行等部门要在各自职责范围内加强政策协调和业务指导。建立常态化调度和监测评价机制,各县(市、区)、功能区要将推进情况按月报送市住房保障工作领导小组办公室。市住房保障工作领导小组办公室要强化监测评价结果运用,及时推广创新经验,重要情况及时上报市委、市政府。

本意见自 2023 年 1 月 1 日起施行,有效期至 2027 年 12 月 31 日。《泰安市人民政府办公室关于调整和规范公共租赁住房保障相关政策的通知》(泰政办字〔2019〕57 号)同时废止。

泰安市人民政府办公室

2022 年 11 月 2 日

(此件公开发布)

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,泰安军分区。各民主党派市委。

泰安市人民政府办公室

2022 年 11 月 2 日印发
