

乌海市人民政府办公室文件

ᠤᠬᠤᠰᠢ ᠦ ᠨᠠ ᠨᠢᠯᠠᠭ ᠨᠠ ᠨᠠᠨᠠ ᠨᠠᠨᠠ ᠨᠠᠨᠠ ᠨᠠᠨᠠ ᠨᠠᠨᠠ ᠨᠠᠨᠠ ᠨᠠᠨᠠ ᠨᠠᠨᠠ

乌海政办发〔2022〕5号

乌海市人民政府办公室 关于印发《乌海市加快发展保障性租赁住房 管理办法（试行）》的通知

各区人民政府，市政府各部门，各企事业单位：

《乌海市加快发展保障性租赁住房管理办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。



（此件公开发布）

乌海市加快发展保障性租赁住房 管理办法（试行）

为进一步健全完善我市住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题，有效增加保障性租赁住房供应，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）、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房工作有关事宜的通知》（内政办发〔2021〕53号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

一、总体要求

（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历次全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、融入新发展格局，坚持以人民为中心，突出住房的民生属性，有效增加保障性租赁住房供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断提升住房保障水平。

（二）基本原则

准确把握保障对象，合理确定面积范围，科学确定租金标准。坚持市区联动、部门协作、社会协同，坚持供需匹配、职住平衡，推动产城人融合，因地制宜发展保障性租赁住房。

（三）工作目标

多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决符合条件的新市

民、青年人等群体的阶段性住房困难问题。

二、保障标准

(一)保障对象。在我市正常缴纳社会保险6个月以上，且无自有住房的新市民、青年人等群体。

(二)户型面积。保障性租赁住房单套房屋建筑面积不超过70平方米，宿舍型保障性租赁住房以30—50平方米左右的小户型为主。集中式建设保障性租赁住房，按照住建部《关于集中式租赁住房建设使用标准的通知》(建办标〔2021〕19号)严格执行。

(三)租金标准。保障性租赁住房租金不高于同地段同品质市场租赁住房租金。在满足需求的情况下，可按保障性租赁住房租金标准面向社会出租。

三、工作举措

(一)落实主体责任

各区人民政府是保障性租赁住房工作的责任主体，根据辖区保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源和人口流入情况，科学编制辖区保障性租赁住房“十四五”建设计划和年度建设计划，以利用存量房、存量地为主，采取新建、改建、改造以及将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等方式，多渠道供给。积极做好辖区内保障性租赁住房筹集、配租、监督管理等工作，实现持续运营。

(二)引导多方参与

保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有”，引导多主体

投资、多渠道供给，鼓励国有企业带头开展保障性租赁住房建设运营工作，充分发挥国有企业引领示范作用。

（三）强化监督管理

按照属地管理的原则，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。强化工程管理，将保障性租赁住房建设项目纳入工程质量安全监管，并作为监督检查的重点；强化出租管理，确保保障性租赁住房小户型、低租金、面向新市民和青年人的供给要求；强化运营管理，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。

（四）建立工作机制

建立保障性租赁住房项目联审机制，构建快速审批通道，提高项目审批效率，出具保障性租赁住房项目认定书后，按规定办理审批手续，推动项目尽快落地；建立部门联动机制，通过项目认定书，落实税收优惠政策和民用水电气价格；加强与银行业金融机构的对接，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。

（五）加强评价考核

组织开展保障性租赁住房绩效评价工作，对各区及相关部门建设筹集、审批认定、监督管理、协调配合等工作进行评估考核，确保各项任务落实到位。

四、支持政策

（一）土地支持政策

1. 支持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. 对企事业单位依法取得使用权的土地，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，允许用于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。

3. 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；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、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。改建项目仅临时变更建筑使用功能，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。

（二）财政支持政策

严格按照国家和自治区有关要求，对列入全区保障性租赁住房建设计划的项目给予一定资金补助。

（三）税费支持政策

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，按照国家财政部、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）中住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策执行。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

（四）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。

（五）金融支持政策

金融政策严格按照国家有关规定执行。

（六）简化审批流程

1. 新建保障性租赁住房项目计划，依据项目所在地划分，由建设主体向区级住建部门提出申请，各区住建部门会同发展改革、自然资源部门对项目立项、选址定点、建设规模等进行审核，经区人民政府同意后，联合出具保障性租赁住房建设项目认定书，报市住房和城乡建设局备案。

2. 利用非居住存量房屋建设保障性租赁住房，由项目所在地的区人民政府组织区有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，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。

五、组织保障

(一) 加强组织领导。成立乌海市保障性租赁住房工作领导小组(见附件)，统筹协调推进全市保障性租赁住房相关工作。市住房和城乡建设局、市发展和改革委员会、市财政局、市自然资源局、国家税务总局乌海市税务局、人民银行乌海市中心支行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。各区人民政府作为发展保障性租赁住房工作的责任主体，要参照成立相应的组织领导机构，统筹负责房源筹集、项目审批、质量监管等工作。

(二) 做好政策衔接。各区和各有关部门要结合我市实际，在梳理现有住房保障政策基础上，衔接好国家住房保障体系建设工作，落实好各类支持政策，对符合规定的均应纳入保障性租赁住房规范管理。

(三) 强化宣传引导。各区、各相关部门要广泛宣传发展保障性租赁住房的新政策、新举措，充分调动各方推进发展保障性租赁住房的积极性和创造性，形成社会广泛支持、各类主体积极参与的良好氛围。

附件：乌海市保障性租赁住房工作领导小组

附件

乌海市保障性租赁住房工作领导小组

为加强组织领导，成立保障性租赁住房工作领导小组，负责统一领导，统筹推进全市保障性租赁住房工作。领导小组成员名单如下：

- | | | |
|------|-----|---------------|
| 组 长： | 杨 进 | 市委副书记、市长 |
| 副组长： | 贾庆东 | 市委常委、常务副市长 |
| | 郭轶杰 | 市政府副市长 |
| 成 员： | 史利君 | 市政府秘书长 |
| | 胡长伟 | 市政府副秘书长 |
| | 崔洪波 | 海勃湾区委副书记、区长 |
| | 刘 虎 | 乌达区委副书记、区长 |
| | 刘 兵 | 海南区委副书记、区长 |
| | 高 博 | 市发展和改革委员会主任 |
| | 乔天峰 | 市教育局局长 |
| | 赵孔章 | 市财政局局长 |
| | 董跃飞 | 市人力资源和社会保障局局长 |
| | 杨雪峰 | 市自然资源局局长 |
| | 刘昌慧 | 市住房和城乡建设局局长 |

李和平 市水务局局长
许 滨 市市场监督管理局局长
樊 力 市行政审批和政务服务局局长
李业勋 市城市管理综合执法局局长
赵 峰 国家税务总局乌海市税务局局长
吕永祥 人民银行乌海市中心支行行长
薄宏斌 乌海供电公司总经理

领导小组办公室设在市住房和城乡建设局，负责领导小组日常工作。办公室主任由刘昌慧同志兼任，办公室副主任由市住房和城乡建设局副局长张哲恒同志兼任。

今后，除市领导外，其他成员如有变动由领导小组办公室自行调整，市政府办公室不再另行发文。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，军分区，
市纪委监委，市中级人民法院，检察院。
各人民团体，新闻单位，驻市单位。

乌海市人民政府办公室

2022年3月15日印发