

# 洛阳市人民政府办公室文件

洛政办〔2022〕25号

---

## 洛阳市人民政府办公室 关于印发洛阳市加快发展保障性租赁住房 实施方案的通知

各县区人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

《洛阳市加快发展保障性租赁住房实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



# 洛阳市加快发展保障性租赁住房实施方案

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，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）等文件精神，结合我市实际，制定本实施方案。

## 一、目标任务

“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，计划筹建保障性租赁住房5万套（间）、310万平方米，力争达到8.5万套（间）、525万平方米，新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到15%以上。到2025年，以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的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得到有效缓解。

## 二、保障标准

（一）保障对象。在我市的新市民、青年人以及符合我市人才租赁住房承租条件的对象均可申请保障性租赁住房。

（二）户型面积。保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，住宅型以建筑面积不超过70平方米的小户型为主；宿舍型建筑面积不超过50平方米。已经开工建设或通过现有建成住房转化的，可以适当放宽建筑面积标准。

(三) 租金标准。保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

### 三、工作措施及分工

#### (一) 土地支持政策

1. 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。

责任单位：各城市区政府，市自然资源和规划局、住建局、农业农村局、金融工作局

2. 对企事业单位依法取得使用权的土地，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，经市政府批准，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；支持合理利用闲置的公共设施用地建设保障性租赁住房；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。原则上应当独立成栋、可封闭管理，建筑面积不少于 2000 平方米或数量不少于 50 套（间）。

责任单位：各城市区政府，市财政局、住建局、自然资源和规划局、国资委、工信局

3. 在职职工超过 500 人或年产值超亿元的重点产业企业，在

确保安全的前提下，经市政府批准，可通过新建、拆除重建、扩建等方式，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面积原则上不超过 50 平方米的宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励产业园区将部分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，统筹中小微企业需求，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。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。

责任单位：各城市区政府，市自然资源和规划局、发改委、住建局、国资委、工信局

4. 在编制年度住宅用地供应计划时，根据住房部门摸底的租赁住房需求单列租赁住房用地计划优先安排、应保尽保。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。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，具体配建比例和管理方式由市政府确定。鼓励在产业园区及周边、轨道交通站点附近、地铁上盖物业和城市建设重点片区等区域，建设保障性租赁住房。

责任单位：各城市区政府，市住建局、自然资源和规划局、财政局

## （二）改建改造政策

1. 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，经市保障性租赁住房工作领导小组办公室研究后，报经市政府同意，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。由市保障性租赁住房工作领导小组办公室组织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，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。

责任单位：各城市区政府，市自然资源和规划局、发改委、住建局

2. 对国有企业、行政事业单位可利用的闲置住房，空置的直管公房，各县区闲置的棚改安置房等闲置住房，经市保障性租赁住房工作领导小组办公室研究后，报经市政府同意，可改造为保障性租赁住房；市、区国有企业通过各种方式获得的租赁住房和产业园区、企事业单位现有的职工宿舍、人才公寓，以及其他符合条件的租赁住房，经市保障性租赁住房工作领导小组办公室认定，调整为保障性租赁住房。

责任单位：各城市区政府，市国资委、机关事务管理局、住建局、工信局

### （三）财政支持政策

1. 积极争取中央和省级专项补助资金，支持符合规定的保障性租赁住房项目。

2. 从土地出让收入中计提一定比例的保障性租赁住房建设资金，支持保障性租赁住房建设。

3. 各区可结合实际，加大经费保障力度，制定更为优惠的资金支持措施。

责任单位：各城市区政府，市财政局、发改委、住建局

### （四）税费等支持政策

1. 对取得保障性租赁住房项目认定书的项目，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》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）等文件执行。

2. 对保障性租赁住房建设项目免收城市基础设施配套费。

3. 对取得保障性租赁住房项目认定书的项目，供水、供电、供气、供热部门负责对项目运营期内水电气热收费价格按居民标准执行。

责任单位：市税务局、住建局、财政局、城市管理局，市水务集团、国网洛阳分公司、市热力公司

### （五）金融支持政策

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。

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。支持保障性租赁住房相关企业发行房地产投资信托基金融资。

责任单位：市金融工作局、发改委、住建局

#### （六）公共服务支持政策

保障性租赁住房承租人可凭住房租赁合同备案证明，申领居住证，享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。

责任单位：各城市区政府，市公安局、住建局、教育局、医保局、公积金中心

#### （七）简化审批流程

1. 精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，在市级工程项目审批管理系统中增设保障性租赁住房项目类别，制定专门审批流程，构建快速审批绿色通道，并及时兑现各类政策资金和税费减免，提高项目审批效率。

2. 新建的保障性租赁住房项目，项目建设主体凭保障性租赁

住房项目认定书，由发改、国土、规划、环保、住建等相关部门通过投资项目联合审批办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等审批手续。

3. 新建的保障租赁住房项目，取得保障性租赁住房项目认定书后，可将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，推行告知承诺制审批，实行联合验收。

4. 新建的保障租赁住房项目，建设单位作出承诺后，可一并核发建设工程规划许可证和施工许可证；改建保障性租赁住房，符合规划要求的，建设单位作出承诺后可直接办理施工许可证。

5. 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。

责任单位：各城市区政府，市发改委、自然资源和规划局、住建局、生态环境局

#### **四、监督管理**

##### **（一）严格项目准入**

对于政府给予政策支持租赁住房项目，纳入保障性租赁住房管理范畴，在取得保障性租赁住房项目认定书后，享受保障性租赁住房相关支持政策；不纳入管理的，不得享受各类保障性租赁住房支持政策。

责任单位：各城市区政府，市发改委、自然资源和规划局、住建局

## （二）强化建设管理

加强保障性租赁住房项目工程质量安全监管，加大监督检查力度，实行全过程重点监管。新建的保障性租赁住房应符合集中式租赁住房建设适用标准，加强公共服务设施和基础设施配套，实行联合验收。非居住存量房屋改建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。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，具备入住条件。

责任单位：各城市区政府，市住建局

## （三）规范运营管理

建立健全市保障性租赁住房服务平台，建立各部门信息数据共享机制，加强保障性租赁住房项目申报、认定、建设和运营管理，实现保障性租赁住房项目审批、房源发布、准入退出、合同备案、租金缴纳等在线办理。对于集中式保障性租赁住房项目，引导专业化规模化住房租赁企业参与运营管理，打造安全、卫生、舒适的居住环境，提升租住品质；保障性租赁住房原则上单次租赁合同期限不超过3年，一次性收取租金最长不超过半年、押金不超过1个月。承租人不得破坏保障性租赁住房设施设备，不得擅自装修或者转租、转借，不得转变租住用途。建立健全涵盖建设主体、运营管理单位、用人单位、承租对象等多主体的诚信档案，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。加强对保障性租赁住房建设运营单位的事前事中事后联合监管，对违法建设、

改变用途、提高租金等违规行为，严肃追责、从严处罚。

责任单位：各城市区政府，市住建局、市场监管局

#### （四）加强权属管理

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，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。符合条件项目涉及整体转让的，须报经市政府审核批准，转让后原保障性租赁住房性质不变，土地用途和土地取得方式不变。其中，工业项目范围内建设的保障性租赁住房原则上不允许转让，确需转让的，须经批准与生产性厂房一并转让。工业项目企业与产业园区管委会联合投资建设的保障性租赁住房，涉及转让其部分产权的，产业园区管委会可优先购买。利用企事业单位自有闲置土地建设和非居住存量房屋改建的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

责任单位：各城市区政府，市自然资源和规划局、住建局

#### （五）建立退出机制

保障性租赁住房项目运营时间超过运营期限后，不再作为保障性租赁住房使用的，不再享受相关支持政策，经同意后，退出信息平台管理，房源可作为市场化租赁住房或恢复原状。房源作为市场化租赁住房时，应补交相应的土地出让价款，且不得通过分割销售、分割抵押，变相销售。

保障对象与保障性租赁住房产权单位或受委托的运营管理

单位应当依法签订书面租赁合同。根据租赁合同约定，单次租赁期限原则上不超过3年。租赁合同到期后，符合保障性租赁住房承租条件的可以申请续租并重新签订租赁合同，不符合保障性租赁住房承租条件的，应当依合同退出。

责任单位：各城市区政府，市住建局

本实施方案自印发之日起执行，执行期限到2027年3月。  
上述条款有执行期限的按条款规定执行。

---

主办：市住建局

督办：市政府办公室二科

---

洛阳市人民政府办公室

2022年3月8日印发

---

