

苏州市发展保障性租赁住房实施办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，有效增加保障性租赁住房供给，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，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）、《省政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（苏政办发〔2021〕101号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内保障性租赁住房的建设、筹集和监督管理。

第三条 本办法所称保障性租赁住房，是指由政府给予土地、财税、金融等政策支持，多主体投资、多渠道供给，主要面向在本市无房的新市民、青年人等群体供应的小户型、低租金的租赁住房。

新市民、青年人等群体中符合人才标准的，按照《关于加强苏州市人才租赁住房保障工作的若干意见》（苏委办〔2021〕55号）实施保障；产业园区配套比例提升建设的保障性租赁住房优先保障产业园区内工人群体。保障性租赁住房不设收入线门槛，可以采用配租或者租赁补贴方式予以保障。

本条第一款所称无房，是指本人、配偶及未成年子女在本市行政区域范围内名下无自有产权住房。

第四条 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，认真践行“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，量力而行、尽力而为，政府引导、市场运作，市县（区）联动，强化顶层设计、规划引领、精细管理，加强供需两端分析，稳妥推进保障性租赁住房发展工作，努力满足新市民、青年人对美好居住生活的向往，确保房地产市场健康平稳发展。

第二章 组织架构

第五条 苏州市人民政府成立苏州市发展保障性租赁住房工作领导小组（以下称领导小组），由分管副市长担任组长，成员单位由市发改委、市公安局、市财政局、市人社局、市资源规划局、市生态环境局、市住建局、市城管局、市水务局、市农业农村局、市国资委、市数据局、市市场监管局、市人防办、市金融管理局、市公积金管理中心、市税务局、苏州供电公司、市消防救援支队组成。领导小组代表市政府负责统筹指导、协调推进全市保障性租赁住房工作。主要职责为：

- （一）研究、制定保障性租赁住房重大政策；
- （二）研究、审议保障性租赁住房工作推进中的重大事项；
- （三）承接市委、市政府交办的其他工作。

领导小组办公室设在市住房城乡建设局。成员单位包括市发展改革委、财政局、资源规划局、行政审批局。办公室主要职责包括：

- （一）负责领导小组日常工作，起草保障性租赁住房有

关政策文件，处理领导小组日常事务；

（二）编制全市保障性租赁住房年度实施计划；

（三）贯彻落实领导小组工作部署和工作安排，承办领导小组交办的具体工作；

（四）指导全市保障性租赁住房工作，组织实施全市保障性租赁住房考核的具体工作。

第六条 领导小组成员单位根据各自职责做好发展保障性租赁住房相关工作。

领导小组办公室各单位按照职责分工，加强政策协调和业务指导，确保项目建设、房源供给等工作落实到位。

市住房城乡建设局负责定期召集会议，协调推进全市保障性租赁住房的具体工作，受理、归集各县级市（区）的项目认定书、租金价格及房源情况等信息。

市发展改革委负责中央预算内投资补助的申报。

市财政局负责中央、省相关财政支持资金的监管。

市资源规划局负责协调、指导保障性租赁住房土地供应和规划审批。

市行政审批局负责协调、指导保障性租赁住房项目的审批流程简化、线上办理。

第七条 各县级市（区）人民政府成立发展保障性租赁住房工作领导小组，负责本行政区域内保障性租赁住房建设及管理工作。县级市（区）领导小组办公室可受领导小组委托开展项目认定、项目推进、租金比对、监督管理等工作。

第三章 房源筹建

第八条 保障性租赁住房的房源筹集主要通过新建、改建和存量纳入三种方式。

新建是指利用产业园区配套用地和集体经营性建设用地，以及适当利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房。

改建是指利用闲置、低效利用的各类非居住存量房屋改造建设保障性租赁住房。

存量纳入是指将符合条件的存量房源纳入保障性租赁住房使用和管理。

第九条 保障性租赁住房项目选址应当统筹考虑企业集中、交通便利、配套完善等因素，避免闲置空置和资源浪费，促进职住平衡。

鼓励利用地铁、公交场站等地块、上盖物业建设保障性租赁住房。

第十条 保障性租赁住房以小户型为主，原则上每套（间）建筑面积不超过 70m²。

第十一条 保障性租赁住房租金接受各县级市（区）领导小组指导监督，并按照以下规定执行：

（一）人才公寓租金标准参照《关于加强苏州市人才租赁住房保障工作的若干意见》（苏委办〔2021〕55 号）执行；

（二）土地出让时，已在出让条件中明确租金标准的，按照约定执行；

（三）其他项目租金不高于同地段同品质市场租赁住房租金。

第十二条 各县级市（区）结合实际情况统筹考虑，按

照应保尽保、优先保障的原则，合理确定新供应住宅用地中保障性租赁住房用地供应规模。

第十三条 在尊重农民集体意愿的基础上，集体经济组织可利用依法取得的集体经营性建设用地通过自建、联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。

第十四条 在不影响城市规划实施、满足安全环保要求、尊重群众意愿的前提下，经城市人民政府同意，可以利用闲置和低效利用的商业办公、旅馆、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。

第十五条 存量房屋改建原则上不得改变相邻关系，有条件的可以明确一定比例用于物业服务用房和公共配套设施。

以下情形不得改建为保障性租赁住房：

（一）违法存量房屋；

（二）改建后无法满足结构安全、消防安全和环保要求的存量房屋；

（三）列入征收和协议搬迁计划的存量房屋；

（四）法律法规禁止改建的其他情形。

涉及消防改造、结构变动的项目，需履行法定程序的，应当按照相关法律、法规等的规定办理。消防设计、结构安全标准应当符合相关规定、规范和技术标准。

第十六条 现有各类政策支持租赁住房、人才租赁住房、未纳入国家和省计划的公租房、闲置可转为租赁住房的拆迁安置住房、机关和企事业单位建设的租赁住房以及其他

符合规定的存量住房，经各县级市（区）领导小组办公室组织相关单位联合审查后，可以纳入保障性租赁住房管理。

第十七条 新建、改建或者存量纳入为保障性租赁住房的项目，应当不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。

第十八条 集中式保障性租赁住房项目应当按照《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）有关规定执行。

第四章 项目认定

第十九条 申请纳入保障性租赁住房管理的项目，在取得项目认定书后，方可纳入管理并享受本《办法》第五章规定的政策及相关政策支持。

各县级市（区）应当结合本地情况，按照筹建方式分类制定保障性租赁住房项目认定标准。

项目认定申请人（以下称申请人）为土地、房屋的不动产权利人。申请人向各县级市（区）领导小组办公室提出建设或认定为保障性租赁住房的申请。申请材料清单如下：

（一）项目认定申请书；

（二）不动产权利人身份证，申请人为法人和非法人组织的，需提供营业执照等法人身份证明及其法定代表人身份证等身份材料；

（三）申请项目的不动产权属证书；

（四）项目实施方案，主要包括项目现状、建筑设计方案（户型设计、房源数量等）、项目运营方案（投入成本、

回收周期等)、租赁管理方案(经营模式、租赁对象、租金水平、租期设定等);

(五) 项目建设与管理承诺书。

第二十条 项目建设与管理承诺书的承诺事项主要包括以下内容:

(一) 自愿承担项目建设、运营风险;

(二) 接受政府对租金水平的指导监督;

(三) 一次性收取的租金原则上不得超过 3 个月;

(四) 及时向各县级市(区)住建部门归集房源情况、租赁合同等信息;

(五) 不得向不符合条件的对象租赁;

(六) 改建类项目若征收拆除、协议搬迁,按原用途、面积补偿;

(七) 执行保障性租赁住房相关政策规定;

(八) 其他应当纳入承诺书的事项。

第二十一条 各县级市(区)领导小组办公室受理项目认定申请后,应及时组织项目审查,自受理之日起 15 个工作日内应完成项目认定工作,符合条件的,出具项目认定书,在项目认定书中对项目类型、土地用途等情况进行明确。

各县级市(区)领导小组办公室应当及时将认定的项目信息推送至同级税务、供水、供电、供气等相关部门,实现数据共享,并将通过认定的项目报市住房城乡建设局进行信息归集。

第二十二条 申请人凭项目认定书依法办理立项、用

地、规划、施工、消防等手续，享受税费减免等支持政策。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。

受理项目备案审批申请后，各县级市（区）应通过工程建设项目审批管理系统，落实一窗受理，实施并联审核，提高审批效率。

各县级市（区）根据国家、省关于发展保障性租赁住房工作要求，结合存量建筑盘活利用相关政策，坚持灵活、审慎、可行原则，优化改建审批流程。

第五章 支持措施

第二十三条 保障性租赁住房建设用地可依法采取出让、租赁或者划拨方式供应。其中以出让或者租赁方式供应的，可以将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或者租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。

第二十四条 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。

第二十五条 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者建筑面积集中后，统一建设宿舍型保障性租赁住房，打造工业邻里中心。

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%，建筑面积占比上限由 15%提高到 30%，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。

第二十六条 将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，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。

第二十七条 项目取得认定书后，可以享受以下税费减免，法律、法规、规章和上级文件另有规定的，从其规定：

（一）住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或者适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租保障性租赁住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税；

（二）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的，减按 4% 的税率征收房产税；

（三）保障性租赁住房建设项目免收城市基础设施配套费。

第二十八条 保障性租赁住房的用水、用电、用气价格按照居民标准执行。存在混合性质情况的，应当分表计量，无法分表计量的，由供电企业根据不同电价类别用电量比例，执行分类电价。

租住保障性租赁住房提取公积金按照本市缴存职工租赁住房提取公积金有关规定执行。

第二十九条 符合条件的项目申请、使用中央和省级财政相关补助资金的具体流程，按照上级有关规定执行。

各县级市（区）应当加大对保障性租赁住房的支持力度，有条件的县级市（区）可以对保障性租赁住房建设项目给予贷款贴息。

第三十条 充分运用金融手段和金融工具，支持发展保障性租赁住房的建设运营，吸引调动市场资金，为保障性租赁住房项目提供低成本、长期性的稳定资金支持。支持符合条件的保障性租赁住房项目发行基础设施领域不动产投资信托基金和房地产投资信托基金（REITs）。

第六章 项目监管

第三十一条 各县级市（区）领导小组办公室应当督促指导新建的保障性租赁住房项目在竣工验收合格之日起 60 日内，申请办理不动产登记相关手续。新建保障性租赁住房项目符合不动产首次登记条件的，不动产登记机构应当在 5 个工作日内办结，并在不动产登记簿及权属证书附记栏注明“保障性租赁住房”。

第三十二条 保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或者骗取优惠政策。

第三十三条 使用中央、省级财政保障性安居工程补助资金和中央预算内投资的项目，应当严格执行有关法律法规和政策要求，专款专用、专账管理，不得擅自改变建设内容和建设规模，严禁转移、侵占或者挪用。

第三十四条 保障性租赁住房项目通过验收后应当确定项目运营主体，并向各县级市（区）领导小组办公室进行信息归集，纳入保障性租赁住房平台管理。

项目运营主体应当在租赁合同签订、变更或者终止后，按照有关规定及时将信息录入相关住房租赁信息服务与监管平台。

各县级市（区）领导小组办公室应当及时将项目房源情况及租金价格等信息报市住房城乡建设局进行归集。

第三十五条 项目土地使用年限期满的，应当按土地出让合同执行，法律法规另有规定的，从其规定。

第三十六条 保障性租赁住房的安全管理、使用管理按照《江苏省城市房地产交易管理条例》、《江苏省消防条例》、《苏州市房屋使用安全管理条例》、《苏州市出租房屋居住安全管理条例》等规定执行。

第三十七条 各县级市（区）领导小组办公室应当加强对保障性租赁住房项目的监督管理，发现相关违法违规线索的，应当及时将信息推送有关部门。

违反法律、法规或者未遵守项目建设与管理承诺书的项目应当将享受的相关奖补资金全额退还，并由有关部门进行查处。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七章 附则

第三十八条 各县级市（区）可以按照本办法，结合各自实际，制定工作细则。