

溧阳市人民政府办公室文件

溧政办发〔2022〕56号

市政府办公室关于印发 《溧阳市保障性租赁住房实施方案》的通知

各镇（街道）人民政府（办事处），江苏省溧阳高新区、天目湖旅游度假区、溧阳经济开发区管委会，天目湖生命康原、现代农业产业园、旧城更新与建设指挥部，市各委办局、直属企事业单位：

《溧阳市保障性租赁住房实施方案》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，抓好贯彻落实。

(此页无正文)

溧阳市人民政府办公室

2022年9月15日

(此件公开发布)

溧阳市保障性租赁住房实施方案

为进一步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、青年人等群体的住房困难问题，依据《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）、《市政府办公室关于印发〈常州市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案〉的通知》（常政办发〔2022〕7号）等文件精神，结合溧阳实际，制定本实施方案。

一、目标任务

紧紧围绕我市高质量发展，聚焦产城人融合发展，多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，推动实现职住平衡，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。“十四五”期间，我市将发展保障性租赁住房作为住房保障的重点工作，计划筹集保障性租赁住房8000套（间）以上。

二、保障标准

（一）保障对象。在溧阳市无自有住房的新市民、青年人等群体。

（二）户型面积。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。

（三）租金标准。保障性租赁住房租金接受政府指导监管，

低于同地段同品质市场租赁住房租金，租金由投资主体或运营管理主体委托房地产估价机构，结合项目成本、区域供需、享受优惠政策等因素评估确定。

三、组织架构

成立市保障性租赁住房工作领导小组(以下简称领导小组)，负责统筹指导、协调推进全市保障性租赁住房工作，由分管副市长任组长。成员单位由市发改委、市财政局、市住建局、市资规局、市生态环境局、市公安局、市金融局、市税务局、市行政审批局、市供电公司及各镇区(街道)组成。领导小组办公室设在市住建局，由住建局主要领导任办公室主任，具体负责综合协调和日常事务。

市发改委负责牵头组织保障性安居工程中央预算内投资计划申报，并指导各企业(单位)做好保障性安居工程中央预算内投资资金使用等工作。

市财政局负责做好保障性租赁住房资金筹集与落实工作，对资金的使用管理情况进行监督和绩效管理。

市住建局负责牵头做好保障性租赁住房项目计划申报、审批、指导各企业(单位)建设筹集、准入退出、运营监督等工作。

市自然资源和规划局负责牵头指导各地做好规划审批、用地供应等工作。

市生态环境局负责牵头做好保障性租赁住房项目的环保审

核工作。

市公安局、市金融局、市税务局、市行政审批局、市供电公司等单位按各自职责加强政策协调和业务指导工作。

各镇区(街道)作为全市保障性租赁住房的责任主体,负责辖区内保障性租赁住房项目计划申报、推进等工作。

四、建设方式

(一)利用新供应国有建设用地建设。提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例,在编制年度住宅用地供应计划时,单列保障性租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保;以出让方式供应土地的,可将保障性租赁住房建设和运营要求作为前置条件。

(二)利用产业园区配套用地集中建设。在符合规划原则、权属不变、满足安全要求的前提下,鼓励产业园区将各工业项目行政办公及生活服务设施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。

(三)利用存量或闲置土地建设。支持企事业单位利用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,允许建设保障性租赁住房,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。

（四）利用农村集体经营性建设用地建设。支持城区、产业园区、交通枢纽区周边的农村集体经济组织利用集体经营性建设用地，在符合规划、尊重农民集体意愿的基础上，可通过自建或联营、入股等方式建设和运营保障性租赁住房。

（五）利用存量房屋改建。人才公寓、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房、机关和企事业单位建设的租赁住房（宿舍）及其他符合条件的租赁住房，经认定后，纳入保障性租赁住房管理。

支持政府机关及企事业单位将闲置办公、科研教育等合法存量非居住房屋，工业、房地产开发和其他社会组织将闲置和低效利用的商业、办公、旅馆、厂房、仓储等合法存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重相关利害关系人意愿的前提下，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。

下列情形不得改建为保障性租赁住房：

1. 违法违规类存量房屋；
2. 改建后不满足结构、消防安全和环保要求的存量房屋；
3. 土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的，或土地、环境和建筑有污染不满足居住条件的存量房屋；
4. 近期列入征收计划的存量房屋；
5. 其它经论证禁止改建的情形。

五、审批认定

建立联动机制，精简项目审批事项和环节，构建快速审批绿色通道，提高审批效率。领导小组依据《溧阳市保障性租赁住房认定审批实施细则》（附件2）组织有关部门联合审查建设方案，并出具《保障性租赁住房认定书》后，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等审批手续。

六、监督管理

（一）建设管理：相关责任部门应加强保障性租赁住房项目工程质量和安全监管，加大监督检查力度，实行全过程监管。保障性租赁住房项目要提供简约、环保的基本装修，集中式保障性租赁住房项目遵照《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。

（二）运营管理：鼓励产权单位选聘第三方专业机构负责运营管理，建立健全管理机制，依法依规进行建设运营，认真履行治安、消防、安全等职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管。完善住房租赁监管服务平台，保障性租赁住房项目认定书、房源、测绘面积、租金价格、开业报告、租赁等信息应通过平台备案，实现各部门信息共享。

（三）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。不动产权证应附记保障性租赁住房项目。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。

（四）项目退出：领导小组每年对保障性租赁住房项目租赁情况组织抽查，对不符合条件且依法依规没有及时整改到位的项目撤销认定，免除优惠政策。

七、保障措施

（一）加大政策支持。对符合条件的保障性租赁住房项目，可由市住建局推荐申请中央、省级补助资金。享受各类上级补助资金的项目不得变更使用用途。经认定的保障性租赁住房项目，可根据有关规定享受税收优惠政策，免收城市基础设施配套费，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。加大银行业金融机构对保障性租赁住房建设、运营的金融支持力度。

（二）强化督查考核。领导小组办公室会同有关部门认真做好督查考核，加大对保障性租赁住房工作考核力度，及时通报督查考核结果，考核结果作为各单位年度考核重要依据。

- 附件：1. 溧阳市保障性租赁住房工作领导小组名单
2. 溧阳市保障性租赁住房认定审批实施细则
3. 溧阳市保障性租赁住房项目认定书
4. 溧阳市保障性租赁住房建设装修标准

附件1

溧阳市保障性租赁住房工作领导小组成员名单

组 长：	张 顺	市委常委、市政府副市长
副组长：	朱 伟	市政府办公室副主任
	姜 卫	市住建局党委书记、局长
成 员：	邹 铁	市发改委副主任
	陈 韧	市公安局副局长
	田春华	市财政局副局长
	周俊华	市自然资源和规划局副局长
	彭建新	常州市溧阳生态环境局副局长
	黄燕平	市住建局副局长
	孙新兴	市地方金融监督管理局副局长
	张宝明	市税务局副局长
	穆 迪	江苏电力公司溧阳分公司副总经理
	王国权	高新区管委会副主任
	朱春燕	溧城街道办事处副主任
	王岚炳	古县街道办事处副主任
	雷晓强	天目湖镇副镇长
	蒋 伟	戴埠镇副镇长
	徐 超	上黄镇副镇长

嵇建忠	埭头镇人大主席
王伟峰	别桥镇副镇长
彭 赞	竹箐镇副镇长
朱振宇	南渡镇党委副书记
汪九龙	上兴镇副镇长
潘 伟	社渚镇党委副书记

领导小组办公室设立在市住建局，具体负责综合协调和日常事务，办公室主任由姜卫同志兼任。

附件2

溧阳市保障性租赁住房认定审批实施细则

一、新建项目审批

（一）申请条件

同时具备下列条件的申请单位可以申报保障性租赁住房资格认定：

1. 在溧阳市范围内，已通过划拨、租赁、出让等方式，取得用于保障性租赁住房建设用地；
2. 租赁对象为在溧阳市无自有住房的新市民、青年人等群体；
3. 户型面积以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，不少于30套（间）；
4. 投入使用的保障性租赁住房应按拎包入住要求装修，精装交付。

（二）申请材料

申请单位向溧阳市保障性租赁住房工作领导小组提出申请，需提交以下申请材料：

1. 申请书；
2. 申请人营业执照等相关身份证明材料；
3. 土地权属证明材料；

4. 项目建设方案；
5. 其他所需的材料。

项目建设方案应包含设计方案、建设计划及可行性综合分析等内容，项目设计、建设、管理等方面应符合国家、省、市的规范和技术标准。

（三）工作流程

申请单位申报保障性租赁住房资格认定，按照下列程序办理：

1. 申请单位向溧阳市保障性租赁住房工作领导小组提交书面申请和相关证明材料。

2. 溧阳市保障性租赁住房工作领导小组办公室召集成员单位对申请单位提交材料进行研究讨论和联合审查。其中：

属地镇区（街道）负责申请受理，并就区域发展及存量房屋是否列入近期征收拆迁计划等提出预审意见；

市住建局负责统筹协调、资料初审并牵头组织开展联合审查工作；

市发改委、市行政审批局负责项目立项（备案）审查及中央预算内投资申报等工作；

市自然资源和规划局负责土地、权属、规划及建设工程设计方案审查等工作；

市生态环境局负责项目环保要求的审查；

保障性租赁住房工作领导小组明确的其他部门审查事项。

审查通过的出具《保障性租赁住房项目认定书》。审查未通过的，书面告知未通过原因。

3. 申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》，依据现行工程建设项目审批流程办理立项、用地、规划、施工、消防等相关审批手续。

4. 工程竣工后，申请单位应向溧阳市保障性租赁住房工作领导小组申请联合竣工验收，验收合格后纳入保障性租赁住房管理服务平台进行管理。

二、改造项目审批

（一）申请条件

同时具备下列条件的申请单位可以申报保障性租赁住房资格认定：

1. 改造项目以整栋、整单元、整层为基本改造单位；
2. 改造项目应为已取得合法权属证明的建筑，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；
3. 改造前应对房屋安全性能进行鉴定，办理房屋结构安全审批手续，保证满足安全使用的要求，改造后的保障性租赁住房应确保房屋质量安全；
4. 改造项目在设计、建设、管理等方面应符合国家、省、市的规范和技术标准；

5. 租赁对象为在溧阳市无自有住房的新市民、青年人等群体;
6. 户型面积以建筑面积不超过70平方米的小户型为主, 不少于30套(间);
7. 租金接受政府指导监管, 低于同地段同品质市场租赁住房租金;
8. 投入使用的保障性租赁住房应按拎包入住要求装修, 精装交付;
9. 存在以下情况的非居住存量房屋不能申请改建。土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的; 存在违法违规行为未处理的; 已纳入政府土地征收或储备计划的; 其他不得改建的情形。

(二) 申请材料

申请单位向溧阳市保障性租赁住房工作领导小组提出申请, 需提交以下申请材料:

1. 申请书;
2. 申请人营业执照等相关身份证明材料;
3. 房屋合法权属证明材料;
4. 申请人与房屋权利人不一致的需提交授权委托书和房屋权利人身份证明;
5. 房屋所有权人、抵押权人等相关权利人同意改建的书面意见;
6. 项目建设方案;

7. 提供未纳入政府征收或储备计划的证明。

项目建设方案应包含拟改建房屋现状及规模说明、设计方案、改建后房源数量、房屋安全性能鉴定书、户型设计及可行性综合分析等内容。

（三）工作流程

申请单位申报保障性租赁住房资格认定，按照下列程序办理：

1. 申请单位向溧阳市保障性租赁住房工作领导小组提交书面申请和相关证明材料。

2. 溧阳市保障性租赁住房工作领导小组办公室召集成员单位对申请单位提交材料进行研究讨论和联合审查，其中：

属地镇区（街道）负责申请受理，并就区域发展及存量房屋是否列入近期征收拆迁计划等提出预审意见；

市住建局负责统筹协调、资料初审并牵头组织开展联合审查工作；

市发改委、市行政审批局负责项目立项（备案）审查及中央预算内投资申报等工作；

市自然资源和规划局负责土地、权属、规划及建设工程设计方案审查等工作；

市生态环境局负责项目环保要求的审查；

保障性租赁住房工作领导小组明确的其他部门审查事项。

审查通过的出具《保障性租赁住房项目认定书》。审查未通

过的，书面告知未通过原因。

3. 申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》，依据现行工程建设项目审批流程办理立项、用地、规划、施工、消防等相关审批手续。

4. 工程竣工后，申请单位应向溧阳市保障性租赁住房工作领导小组申请并联合竣工验收，验收合格后纳入保障性租赁住房监管系统。

附件3

溧阳市保障性租赁住房项目认定书

备案号:

XXX:

经溧阳市保障性租赁住房工作领导小组研究同意，你单位项目列为溧阳市保障性租赁住房项目。

溧阳市保障性租赁住房工作领导小组办公室

年 月 日

项目具体情况

项目名称			
项目地址			
建设单位			
运营单位			
土地性质和来源 (发展方式)	<input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地 <input type="checkbox"/> 非居住存量用地 <input type="checkbox"/> 存量闲置房屋 <input type="checkbox"/> 农村集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 其他-----		
建设方式	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改造 <input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 其他_____		
户型情况	成套住房		不成套住房
	套	间	间
项目规模 (平方米)	土地面积: _____; 建筑面积: _____。		

附件4

溧阳市保障性租赁住房建设装修标准

部位		标准型	舒适型
入户门		智能门禁系统	智能门禁系统
客卧室	墙面	乳胶漆	墙纸/艺术漆/石膏造型
	地面	地砖	地板
	顶面	乳胶漆	乳胶漆/石膏板吊顶
	灯具	节能照明灯具	节能照明灯、筒灯
厨房 阳台 卫生间	墙面	乳胶漆	墙砖
	地面	防滑地砖	防滑地砖
	顶面	乳胶漆	集成吊顶
	灯具	节能照明灯具	节能照明灯
	厨房设施	水槽、水龙头、烟机灶具或电磁炉	厨柜、水槽、水龙头、烟机灶具或电磁炉等
	卫生间设施	马桶、淋浴、洗脸台盆、换气扇等	马桶、淋浴、洗脸台盆、换气扇、浴霸等
	阳台设施	晾衣架	晾衣架/手动升降晾衣架
家具		衣柜、书桌、椅子、床和床垫、窗帘等	沙发、衣柜、书桌、椅子、床和床垫、床头柜、阳台柜、窗帘等
家电		空调、无线网络、热水器等	网络电视、空调、洗衣机、冰箱、无线网络、热水器等
造价(参考)		总计600元/平方米	总计1000元/平方米

抄 送：市委各部委办局，市人大办、政协办，市法院、检察院，
市人武部。

溧阳市人民政府办公室

2022年9月15日印发
