

# 大连市保持房地产市场平稳健康发展工作领导小组文件

大房稳〔2021〕2号

## 关于印发《大连市加快发展保障性租赁住房工作实施方案》的通知

各有关单位：

为落实《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），现将《大连市加快发展保障性租赁住房工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

大连市保持房地产市场平稳健康发展

工作领导小组

2021年12月14日



# 大连市加快发展保障性租赁住房工作实施方案

为贯彻党中央国务院对发展保障性租赁住房的重要部署，落实《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），完善我市住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，有效缓解城市新市民、青年人等群体的住房需求，制定本方案。

## 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二中、三中、四中、五中、六中全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，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，加大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，持续提升住房保障水平。

## 二、工作目标

全面落实国家支持政策，引导多方参与，有效增加房源筹集渠道，切实增加保障性租赁住房供给，建立健全租住需求与供应能力相匹配的联动机制，加强对保障性租赁住房建设、运营全过程管理监督，加快完善以公租房、保障性租赁住房 and 共有产权住房为主的住房保障体系，在“十四五”期末基本解决新市民、青年人住房需求。

我市保障性租赁住房 2021 年筹集 2416 套（间），计划 2022 年筹集 1.2 万套（间），“十四五”期间规划累计供应 4.1 万套（间）。计划实施中加强对城市发展保障性租赁住房工作的监测评价，并根据监测评价结果动态调整保障性租赁住房发展的目标指标。

### 三、基础制度与要求

（一）保障性租赁住房主要面向新市民、青年人。申请人在申请租住地的区（县）级行政区域内无住房等住房困难的可租住保障性租赁住房，促进职住平衡。产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应当优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。

（二）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。新建、改建、改造的住宅型租赁住房以建筑面积 40 平方米至 70 平方米户型为主，宿舍型可以结合住房保障实际需求适当调整。

（三）保障性租赁住房租金应低于同时期、同地段、同品质市场租赁住房租金。保障性租赁住房租金的涨幅应符合国家的总体要求，租赁价格由出租单位制定。

（四）我市商品房开发项目中配建的市场租赁住房、企事业单位面向单位职工的租赁住房（含集体宿舍）、专业化住房租赁企业经营的租赁住房、人才公寓及享受政策支持各类租赁住房，统一纳入保障性租赁住房房源筹集范围。纳

入保障性租赁住房管理的项目可享受保障性租赁住房相关支持政策。

（五）保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，坚持“谁投资、谁所有”、“租户可负担，企业可持续”，通过利用盘活存量、改建、改造及新建等形式，实现多主体投资、多渠道供给保障性租赁住房。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、工作机制**

（一）成立大连市加快发展保障性租赁住房工作领导小组，归并至大连市保持房地产市场平稳健康发展工作领导小组内，下设大连市发展保障性租赁住房工作专班，负责工作统筹、政策制定、规划审议、重点项目建设方案审查及项目认定等工作。市发展保障性租赁住房工作专班下设办公室，办公室设在市住建局。

（二）市住建局、自然资源局、发改委、财政局、税务局、市场监管局、市水务局等部门要进一步提高认识，按照各自职责协同推进，形成工作合力，加强政策协调和业务指导，制定相关具体政策和工作流程，确保各项工作顺利实施，各项政策落实到位。

（三）各区市县（先导区管委会）成立保障性租赁住房工作领导小组，统筹推进辖区保障性租赁住房管理工

作，负责房源筹集、计划制定、项目审批、质量安全监管、信息统计、出具辖区内保障性租赁住房项目认定书等工作。

## 五、落实政策责任分工

（一）编制发展规划。准确把握新发展阶段，全面贯彻新发展理念，深化住房供给侧结构性改革，围绕构建住房保障体系，编制《大连市保障性住房十四五规划》，科学确定本市“十四五”保障性租赁住房发展目标，有序增加保障性租赁住房供给，促进住房保障对象从以户籍家庭为主逐步转向覆盖城镇常住人口。（市住建局、市自然资源局、各区市人民政府、各先导区管委会）

（二）保障性租赁住房项目认定。申请单位提出的纳入保障性租赁住房管理的项目，新建（改建）方案由项目所在地的区市人民政府、先导区管委会组织有关部门联合审查，同意后出具保障性租赁住房项目认定书，并在15个工作日内将认定书报市发展保障性租赁住房工作专班办公室备案。市发展保障性租赁住房工作专班认定的项目，由专班办公室出具认定书。（各区市人民政府、各先导区管委会、市住建局、市自然资源局）

（三）制定建设计划。各地区要充分利用各项支持政策，坚持需求导向与问题导向，对本地区发展保障性租赁住房进行调研，摸清可利用的存量土地、房屋资源以及现有租赁住房供求和品质状况，统筹分析人口、住房、经济、就业、交

通、产业布局等基本要素，广泛听取意见。各地区确定建设项目储备计划，于每年9月底前报市发展保障性租赁住房工作专班。市发展保障性租赁住房工作专班制定全市保障性租赁住房建设计划，并向社会公布。保障性租赁住房建设储备项目需编制项目建设方案，方案一般包括建设内容、规模、建设性质、建设地址、建设工期，投资规模、资金来源与落实情况、租赁对象及管理运营方式。（各区市县政府、各先导区管委会、市住建局）

（四）利用企事业单位依法取得使用权的土地建设。对企事业单位依法取得使用权的土地，经市政府同意，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。（市自然资源局、各区市县政府、各先导区管委会）

（五）利用产业园区工业项目配套用地建设。经市政府同意，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。（市自然资源局、各区市县政府、各先导区管委会）

（六）利用非居住存量房屋改建。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，经市政府同意，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。（市自然资源局、市住建局、各区市县政府、各先导区管委会）

（七）合理安排新建。提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，自然资源部门在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动；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。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。（市自然资源局、市住建局、各区市县政府、各先导区管委会）

（八）利用集体经营性建设用地建设。经市政府同意，可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。研究利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房在用地、规划、建设等方面的规范性程序。（市自然资源局、市住建局、各涉农区市县政府和先导区管委会）

（九）存量住房利用。支持政府的闲置住房用于保障性租赁住房。产权归政府所有的市场租赁住房全部调整为保障性租赁住房。人才住房纳入保障性租赁住房管理。支持专业化住房租赁企业运营的集中连片的市场租赁住房纳入保障性租赁住房管理。享受各类政策支持租赁住房均纳入保障性租赁住房规范管理。（市住建局、市自然资源局、各区市县政府、各先导区管委会）

（十）简化审批流程。精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，在立项用地规划许可、工程建设施工许可、竣工验收各阶段推行审批告知承诺制，提高项目审批效率。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，由相关部门办理立项、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。（市住建局、市发改委、市自然资源局、各区市县政府、各先导区管委会）

（十一）用好中央补助资金。组织承接好对符合规定的

保障性租赁住房建设项目的中央补助。有关部门积极组织项目单位申报中央补助资金。加强对使用补助资金的项目监管，确保专款专用和资金安全。（市发改委、市住建局、市财政局、各区市县县政府、各先导区管委会）

（十二）落实税费减免政策。对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，在取得保障性租赁住房项目认定书后，税务部门按照认定书，落实国家税费支持政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

（市税务局、市财政局、市住建局、各区市县县政府、各先导区管委会）

（十三）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。

（市住建局、市市场监管局、市水务局、国网大连供电公司）

（十四）落实信贷支持政策。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。用好国开行等政策性银行资金，发挥其长周期、低成本优势，满足项目建设资金需求。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。（中国人民

银行大连市中心支行、中国银行保险监督管理委员会大连监管局、国家开发银行大连市分行、农业发展银行大连市分行)

(十五) 落实债券支持政策。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。(中国人民银行大连市中心支行、中国银行保险监督管理委员会大连监管局、中国证券监督管理委员会大连监管局、市金融发展局、市发改委)

## 六、保障措施

(一) 提高认识, 加强组织领导。市政府是全市组织实施发展保障性租赁住房的责任主体; 相关部门按职责负责国家政策的执行和落地; 区市县政府、先导区管委会是落实本地区发展保障性租赁住房的责任主体, 推进保障性租赁住房建设筹措, 规范项目运营管理。

(二) 跟踪落实, 强化考核评估。市发展保障性租赁住房工作专班要加强统筹协调和督促指导, 适时开展监测评估工作, 对各区市县、先导区落实发展保障性租赁住房工作进行通报。

（三）建设平台，科学统筹管理。建立健全住房租赁管理服务平台，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，强化工程质量安全监管。

（四）加强宣传，有效引导预期。加大对发展保障性租赁住房工作的宣传力度，及时发布相关政策信息和工作动态，总结推广各地经验，正确引导市场主体和租赁群体，为推进发展保障性租赁住房营造良好的舆论氛围和社会环境。

附件：《实施方案》落实政策责任分工主要任务分解表

## 《实施方案》落实政策责任分工主要任务分解表

序号	工作任务	工作内容	负责部门	配合部门
1	编制发展规划	组织编制保障性租赁住房规划，明确发展目标。	市住建局	自然资源局、各区市县政府、各先导区管委会
2	制定全市建设计划	编制全市保障性租赁住房建设计划，上报市政府和省住建厅。	市住建局	各区市县政府、先导区管委会
3	制定辖区建设计划	筹集辖区保障性租赁住房房源，制定辖区年度建设计划	各区市县政府、先导区管委会	
4	项目认定	审查项目建设方案，出具认定书，报市专班备案。	市住建局、各区市县政府、先导区管委会	市自然资源局
5	土地支持政策	落实企事业单位依法取得使用权的土地，土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设保障性租赁住房的规划、土地支持政策。	市自然资源局	各区市县政府、先导区管委会
6		落实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及建筑面积提高，用于建设宿舍型保障性租赁住房。	市自然资源局	各区市县政府、先导区管委会
7		落实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改建为保障性租赁住房的规划、土地支持政策。	市自然资源局	各区市县政府、先导区管委会
8		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，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动。	市自然资源局	各区市县政府、先导区管委会
9		研究利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房在用地、规划等方面的规范性程序。	市自然资源局	各涉农区市县（先导区管委会）
10		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。	各涉农区市县（先导区管委会）	市自然资源局
11		研究利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房在建设方面的规范性程序。	市住建局	各涉农区市县（先导区管委会）
12	存量住房利用	支持政府的闲置住房用于保障性租赁住房。产权归政府所有的市场租赁住房全部调整为保障性租赁住房。人才住房纳入保障性租赁住房管理。支持专业化住房租赁企业运营的集中连片的市场租赁住房纳入保障性租赁住房管理。享受各类政策支持的租赁住房均纳入保障性租赁住房规范管理。	市住建局	市自然资源局、各区市县政府、各先导区管委会
13	简化审批流程	精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，落实建设保障性租赁住房，办理立项、用地、规划、施工、消防等手续的支持政策。	市住建局、市发改委、市自然资源局	各区市县政府、先导区管委会

14	财政支持政策	组织承接好对符合规定的保障性租赁住房建设项目的中央补助，积极组织项目单位申报中央补助资金。	市发改委、市住建局	各区市人民政府、各先导区管委会
15		加强对使用补助资金的项目监管，确保专款专用和资金安全。	市财政局、市住建局、各区市人民政府、先导区管委会	
16	税费支持政策	落实保障性租赁住房减税支持政策。	市税务局	市住建局、各区市人民政府、各先导区管委会
17		对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。	市财政局	市住建局、各区市人民政府、各先导区管委会
18	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，确保用水价格按照居民标准执行。	市水务局	市市场监管局
19		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，确保用电价格按照居民标准执行。	国网大连供电公司	市市场监管局
20		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，确保用气价格按照居民标准执行。	市住建局	市市场监管局
21	金融支持政策	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。用好国开行等政策性银行资金，发挥其长周期、低成本优势，满足项目建设资金需求。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。	中国人民银行大连市中心支行、中国银行保险监督管理委员会大连监管局、国家开发银行大连市分行	
22		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。	中国人民银行大连市中心支行、中国银行保险监督管理委员会大连监管局、中国证券监督管理委员会大连监管局、市金融发展局、市发改委	