# 衢州市区保障性租赁住房“十四五”专项规划及

# 2022年-2024年三年行动计划

**衢州市住房和城乡建设局**

**衢州市住房保障和房地产管理服务中心**

**中国城市规划设计研究院**

**2022年5月**

#

# 目 录

[一、规划背景与意义 2](#_Toc101686457)

[（一）发展保障性租赁住房是党中央、国务院的重要部署 2](#_Toc101686458)

[（二）利用存量土地和存量房屋资源建设保障性租赁住房是城市更新行动的重要组成 3](#_Toc101686459)

[（三）发展保障性租赁住房是浙江省推进共同富裕示范区建设，高质量打造“浙里安居”样板的重要行动 4](#_Toc101686460)

[（四）发展保障性租赁住房是衢州市增强人才吸引力、提升城市竞争力、建设青年发展型城市的重要抓手 4](#_Toc101686461)

[二、发展基础与存在问题 5](#_Toc101686462)

[（一）发展基础 5](#_Toc101686463)

[（二）存在问题 7](#_Toc101686464)

[三、指导思想、规划原则和规划目标 8](#_Toc101686465)

[（一）指导思想 8](#_Toc101686466)

[（二）规划原则 9](#_Toc101686467)

[（三）规划目标 10](#_Toc101686468)

[四、主要任务 16](#_Toc101686469)

[（一）建立健全保障性租赁住房制度 16](#_Toc101686470)

[（二）完善多元主体的房源供应体系 17](#_Toc101686471)

[（三）支持专业化规模化的市场供应主体 19](#_Toc101686472)

[（四）提升住房品质和居住服务水平 20](#_Toc101686473)

[（五）提高监管服务水平 21](#_Toc101686474)

[五、空间布局与分区指引 22](#_Toc101686475)

[（一）计划筹集及意向项目情况 23](#_Toc101686476)

[（二）柯城城区分区指引 23](#_Toc101686477)

[（三）衢江城区分区指引 25](#_Toc101686478)

[（四）智慧新城分区指引 25](#_Toc101686479)

[（五）智造新城分区指引 26](#_Toc101686480)

[六、2022年-2024年三年行动计划 27](#_Toc101686481)

[（一）2022年行动计划 28](#_Toc101686482)

[（二）2023年行动计划 29](#_Toc101686483)

[（三）2024年行动计划 30](#_Toc101686484)

[七、实施保障措施 31](#_Toc101686485)

[（一）健全管理机制 31](#_Toc101686486)

[（二）保障土地供给 32](#_Toc101686487)

[（三）落实政策优惠 33](#_Toc101686488)

[（四）严格监督管理 33](#_Toc101686489)

# 衢州市区保障性租赁住房“十四五”专项规划及2022年-2024年三年行动计划

“十四五”时期是我国[全面建成小康社会](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=73625955&ss_c=ssc.citiao.link" \t "_blank)、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。为加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，推动实现住有所居、住有宜居、职住平衡，不断满足人民日益增长的美好生活需要，根据《衢州市国民经济和社会发展第十四个五年计划纲要》，制定本规划。

本规划主要阐明衢州市区保障性租赁住房发展的现实基础，提出“十四五”时期的发展目标，明确保障性租赁住房发展的主要任务和政策措施，是指导保障性租赁住房供给、引导相关政策制定与资源合理配置的重要依据。规划范围为衢州市区（柯城区和衢江区）。以中心城区为重点安排保障性租赁住房建设，并划分为柯城城区（含航埠镇、九华乡）、衢江城区、智慧新城、智造新城四个功能单元。

## 一、规划背景与意义

## （一）发展保障性租赁住房是党中央、国务院的重要部署

2020年10月，党的十九届五中全会要求扩大保障性租赁住房供给。2020年12月中央经济工作会议指出，住房问题关系民生福祉，要高度重视保障性租赁住房建设。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确，“以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题”。2021年6月24日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，其中提出，新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。在加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议上，韩正副总理强调把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务，坚持一切从实际出发，解决好大城市的住房突出问题。

同时，双循环发展新格局要求降低居住成本。“十四五”时期，我国将加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。房价和租金是城市经济运行的基础性成本，高房价和高租金会带动劳动力等其它要素成本上升，削弱城市竞争力，抑制居民消费。发展保障性租赁住房，引导有住房困难的新市民、青年人，由以“购”为主，向以“租”为主转变，解决新市民、青年人住房问题，降低其居住成本，释放消费潜力，既是落实“房住不炒”、促进房地产市场平稳健康发展的重要举措，也是促进房地产行业对经济贡献方式转型升级、住房与实体经济协调发展的重要抓手，进而为加快形成以国内大循环为主体，国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑。

## （二）利用存量土地和存量房屋资源建设保障性租赁住房是城市更新行动的重要组成

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出实施城市更新行动，这是对进一步提升我国城市发展质量作出的重大决策部署。实施城市更新行动，推动城市结构调整优化和品质提升，转变城市开发建设方式，对于全面提升城市发展质量、不断满足人民群众日益增长的美好生活需要、促进经济社会持续健康发展，具有重要而深远的意义。通过保障性租赁住房建设，盘活存量土地和房屋资源，是城市更新行动的重要组成。

发展保障性租赁住房可以有效利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋、新供应国有建设用地等各类资源，这不仅能满足租赁市场发展用地的需求，有效破解保障性租赁住房项目发展土地利用成本的问题，并且还盘活了存量土地和存量房屋等资产，提高其利用效率。更重要的是，有利于推进城市更新行动，促进城市发展进入内涵式发展时代，为城市优化公共服务、改善人居环境、腾挪空间承载力、提升城市品质提供良好的契机。

## （三）发展保障性租赁住房是浙江省推进共同富裕示范区建设，高质量打造“浙里安居”样板的重要行动

2021年6月，中央赋予浙江高质量发展建设共同富裕示范区的光荣使命，此后，浙江省住房和城乡建设厅印发《关于打造住房城乡建设高质量发展省域样板推进共同富裕示范区建设行动方案（2021-2025年）》，要求聚焦研究解决当前住房工作中存在的不平衡不充分问题，针对新市民、低收入困难群众等重点群体，有效增加保障性住房供给。

发展保障性租赁住房，能够解决新市民、青年人的住房问题，改善居住条件，促进实现全体人民住有所居，高质量打造“浙里安居”品牌。按照《浙江省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的指导意见》（浙政办发〔2021〕59号）要求，衢州市作为省重点发展城市，新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应套（间）数的比例需达到15％以上。

## （四）发展保障性租赁住房是衢州市增强人才吸引力、提升城市竞争力、建设青年发展型城市的重要抓手

保障性租赁住房是服务人才引领发展战略、提高城市竞争力和可持续发展的必然要求。在2021年7月8日，国务院新闻办公室组织的国务院政策例行吹风会上，住房和城乡建设部副部长倪虹强调城市要加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人的住房问题，以支撑城镇化进程健康发展。“关键是城市政府怎么看这个问题。是要我做，还是我要做；是我要给年轻人、新市民解决住房问题，还是党中央、国务院，要求我这么做。一方水土养一方人，人才是一个城市的核心竞争力。一个城市，青年人有希望，城市才有未来，青年人有希望，国家才有未来。”

2022年4月，中央宣传部、国家民委、共青团中央等17部门联合印发《关于开展青年发展型城市建设试点的意见》，要求加大保障性租赁住房供给力度，着力优化保障青年基本住房需求的青年发展型城市居住环境。

衢州市“十四五”规划提出建设四省边际人才集聚桥头堡战略，建强高素质人才队伍的要求。随着流动人口和人才的进一步集聚，面向新市民和青年人的保障性租赁住房需求将显著增加。发展保障性租赁住房，让“人才来了有房住”，将成为衢州增强城市竞争力和吸引力、让城市对青年更友好、促进青年高质量发展的重要途径之一。

## 二、发展基础与存在问题

## （一）发展基础

**城镇居民住房水平显著提升，****居住品质持续改善。**2019年末衢州自有住房面积约2098万平方米，同比增长22.3%。截至2020年末，衢州市城镇居民人均住房面积为51.8平方米，高于全国城镇居民人均住房面积的39.8平方米和浙江省的48.5平方米水平。同时，衢州市积极推进城镇危房旧房治理和老旧小区改造工作，不断改善居民居住条件。

**住房保障不断加强，公租房保障实现应保尽保。**截至2021年，衢州市本级公租房累计保障家庭5536户，受益人数8898人，其中公租房租赁补贴在保940户。市本级公租房共有1802套，目前已配租1650套，实物配租出租率高于90%，公租房系统处于满额运行状态。公租房配租对象已涵盖新就业大学生和外来务工人员，承担了一部分新市民的住房保障责任，截至2021年8月，市本级公租房已累计保障新就业和外来务工人员239户。此外，2017年5月颁布实施的《衢州市本级高层次人才公共租赁住房申请管理办法（暂行）》，将部分政府投资建设的公租房调剂用于人才住房保障，通过提供人才公租房等方式解决高层次人才暂时性的住房困难问题。

**人才公寓建设具有一定基础。**人才公寓的保障对象主要是重点保障《中共衢州市委 衢州市人民政府关于打造更优人才生态推动衢州大发展快发展高质量发展的意见》（衢委发〔2020〕7号）中的高层次人才分类目录中各类人才，规模以上企业、高新技术企业、平台型企业等引进的高级管理人员，企事业单位引进的急需紧缺专业全日制本科毕业生等人才。目前衢州市本级有人才公寓327套，其中智慧新城有260套，占比近80%。智造新城有人才公寓762套，主要分布在白沙和东港片区，出租率近90%。

**中心城区人口快速集聚。**2020年衢州市中心城区人口达到63.9万人，比六普增加约13万人，中心城区是市区人口增长的主要区域。流动人口增加速度在浙江位列前茅，据浙江省流动人口居住信息管理系统统计，2020年衢州市登记在册流动人口达29.26万人，同比增加6.8万人，增幅达30.3%，居浙江省各市第一。市区流动人口达到17.4万人，占全市流动人口的60%。同时，随着城市人才引进工作的开展，衢州人才吸引力也显著提升，根据市委人才办资料显示，2020年全市人才资源总量达到44.43万人，每万名劳动力中研发人员为79人年，高技能人才占技能劳动者比例为29.6%。

## （二）存在问题

**商品住房价格连续上涨，居民支付压力加大。**“十三五”期间，衢州市商品房住宅价格连续五年上涨，年住房均价从2016年的8385元/平方米上涨至2019年的13619元/平方米，上涨62.4%。2020年由于智慧新城高价优质楼盘的相继上市，月均价有小幅攀升，均价维持在15000元/平方米上下。2016-2020年，衢州市城镇人均可支配收入年均增长8%，但房价年均涨幅在15.7%，明显高于收入增长，造成居民住房支付压力加大。

**住房租赁市场发育不完全。**由于衢州市经济体量相对较小，外来人口规模基数较少，住房租赁需求较低，市场中介机构表示年均通过中介成交约3000套。目前尚无专业从事住房租赁的企业，居民的自有住房一般直接或通过房地产经纪出租。中介机构普遍小、散、乱、多，从业者的业务水平还有待提高，市场上具有引领性作用的大中介机构还有待培育，缺乏住房租赁中介信用管理制度。

**租赁住房体制机制方面不成熟。**目前尚无成熟的租赁住房监管机制，衢州市在浙江省统一建设的租赁住房备案系统中的登记备案租赁住房套数较少，占全市租赁住房总套数比例较低，租赁监管对于促进租赁市场建设的作用有限。对租赁企业和租赁行为的监管处于较为粗放状态，仍需大力建设租赁住房体制。

**租赁住房供需不平衡。**虽然衢州市整体租赁市场规模还不大，但也存在一定供需结构、品质的不平衡。由于目前租赁住房供给以市场自发行为为主，以中大户型为主，小户型比例较低。并且现在租赁人口整体呈现年轻化、高学历化的趋势，对租赁住房品质有一定要求，不少园区企业的自建配套宿舍和周边乡镇出租的村民住宅存在面积小，设施不齐全等问题，比较老旧，难以满足员工的租住需求，需要高品质、便于集中管理的员工公寓。

## 三、指导思想、规划原则和规划目标

## （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，深入贯彻落实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，科学促进住房发展，充分发挥住房对民生改善、新型城镇化、经济社会健康发展的支撑作用，以提高城市居住品质、促进职住平衡、实现产城融合发展为目标，以需求为导向，扩大保障性租赁住房供给，更好解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，努力实现广大群众住有所居，满足人民日益增长的美好生活需要，提高城市吸引力和综合竞争力，推动全市经济社会高质量发展。

## （二）规划原则

**统筹衔接、优化供给。**促进保障性租赁住房与现有住房供应体系有效衔接，与公租房共同筑牢住房保障体系、与人才住房统筹并轨发展、与商品住房市场错位互补，使保障性租赁住房成为完善住房供应体系、提高居住品质、实现浙里安居的重要措施。

**突出重点、精准保障。**结合衢州市工业高质量发展和建设四省边际人才集聚桥头堡的目标，保障性租赁住房保障对象以基本公共服务人员（公交、环卫、保安、快递、家政、物流等）、产业园区外来务工人员、新就业大学生为重点。其中，基本公共服务人员实现应保尽保，重点企业务工人员实现以需定供、应保尽保，新就业大学生优先保障在重点产业、重点企业就业和符合人才引进政策的群体。

**增存并重、分类施策。**充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，结合衢州特点，充分调动和发挥用工量大的重点企业、房地产开发企业和专业化租赁企业的作用，以重点企业员工宿舍和人才公寓为主筹集保障性租赁住房。坚持增存并重，优先存量利用，积极鼓励利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋等存量资源，结合未来社区、人才公寓项目适度利用新供应国有建设用地，有效增加保障性租赁住房供给。

**尽力而为、量力而行。**保障性租赁住房是充分发挥市场机制的普惠性非基本公共服务，一方面要尽力而为，细化落实土地、财税、金融、项目审批等方面的优惠政策，有力发挥政府引导的积极作用，充分释放市场潜力；另一方面要量力而行，立足现有房地产交易市场和租赁市场的供给能力、政府保障的实际负担能力等各方面因素，合理确定规划目标，确保保障性租赁住房建成后实现可持续运营的健康发展。

**供需匹配、职住平衡。**在供给总量上，突出保障性租赁住房与人口、产业发展等需求动态匹配，综合考虑实际需求和供给潜力，科学确定保障性租赁住房的供应总量。在住房类型上，突出小户型、低租金特点，以宿舍型和单间型为主，住宅型为辅。在空间布局上，统筹考虑产业发展方向、城市建设与城市更新重点、公共交通布局与实际供给潜力，引导产城人融合、人地房联动，实现职住平衡，努力实现70%以上的就业人口在半径3公里的职住平衡单元内居住。同时根据保障性租赁住房不同区位、套型特点，有针对性地加强商业服务设施、公共服务设施及基础设施配套。

## （三）规划目标

**1.总体目标**

以满足新市民、青年人的居住需求为中心，将加快发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点工作，健全城市住房保障体系，优化住房供应结构，促进市区住房高质量发展。到2025年，建立法规制度健全、供应主体多元、经营服务规范、消费价格合理的保障性租赁住房供应体系。量质并举、增存并重，实现保障性租赁住房供需总量平衡、户型结构适配、空间布局得当、品质服务卓越，新市民、青年人等群体住房困难基本解决，助力“住在衢州”安居品牌建设，全面提升城市人才吸引力和区域竞争力，彰显衢州特色，打造浙里安居样板。

**2.具体目标**

**（制度建设）健全适应新时期发展要求的管理体制机制。**健全住房保障体系，形成涵盖建设、运营、管理工作全流程的保障性租赁住房政策体系。建立多部门互动协作、多层级上下衔接的长效工作机制。

**（畅通渠道）多渠道增加租赁房源供给。**增存并重，充分发挥市场机制作用，利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋建设和新供应国有建设用地建设。“十四五”期间市区保障性租赁住房的供给目标为1万套（间），占新增住房供应总量比例约为17%。

**（培育主体）培育专业化规模化市场供应主体。**通过政策支持，鼓励和培育专业化住房租赁企业发展，促进企业扩大市场占有率，探索形成市场运营的可复制可推广模式。至规划期末，培育专业化、规模化租赁企业（房源在50套/间或面积达到2000平方米以上）5家以上。

**（提升品质）提升保障性租赁住房品质和综合服务水平。**积极适应住房发展步入量质并举阶段的新要求，着力满足新市民、青年人更高水平、更高质量的美好生活居住需要。保障安全卫生的居住条件，提高租赁住房建造设计质量，推动智慧化运营服务管理，完善社区配套服务，优化空间布局和通勤效率，全面提升新市民、青年人幸福感和满意度。

**（强化监管）提高规范化信息化的监管服务水平。**建设住房租赁管理服务平台，构建政企联动、房源全覆盖的租赁市场信息化管理机制。实现保障性租赁住房房源和网签备案100%纳入住房租赁管理服务平台管理。

**3.建设规模与结构**

衢州市租房门槛相对较低，现有基本公共服务人员、新就业大学生、务工人员的住房问题已通过各种方式解决，保障性租赁住房需求规模的测算主要以新增人口为基础。基本公共服务人员以本地户籍为主，大多在邻近乡镇自有住房居住，重点测算新就业大学生和产业园区外来务工人员的居住需求。

规划测算衢州市区有保障性租赁住房潜在需求[[1]](#footnote-0)的新就业大学生约3.3万人，产业园区外来务工人员约1.8万人，合计5.1万人，共需保障性租赁住房3.1万套（间）。通过统筹考虑市场租赁住房现有供给能力、对商品住房市场的影响和政府保障能力等因素，综合确定“十四五”期间保障性租赁住房的供给目标为1万套（间），占新增住房供应总量比例约为17%。

产业园区外来务工人员支付性差，需给予较大保障力度，保障性租赁住房主要由园区企业提供，实现园区重点企业务工人员以需定供、应保尽保，需保障约60%的园区务工人员，约1.1万人，以4人间宿舍为主，需0.28万间。新就业大学生住房支付能力较好，租赁渠道较多，是市场租赁的重要组成部分，保障比例按25-30%考虑，约0.9万人，以单间型或住宅型为主，平均每套（间）约1.25人[[2]](#footnote-1)，需0.72万套（间）。

按此比例，总计保障约2万人，提供保障性租赁住房约1万套（间），优先保障城市重点产业、重点企业、城市公共服务类就业人员，具体分配规则可由两城两区主管部门制定。

**4.建设规模空间分布**

产业园区外来务工人员主要集中在智造新城，规划宿舍型保障性租赁住房主要分布在智造新城。新就业大学生的分布根据人社局各区不同学历人群就业情况，结合城市未来发展方向来确定。各功能单元的需求情况如下：

柯城城区需保障的人数约0.27万人，需新增保障性租赁住房0.21万套（间）。衢江城区需保障的人数约0.13万人，需新增保障性租赁住房0.11万套（间）。智慧新城需保障的人数约0.27万人，需新增保障性租赁住房0.21万套（间）。智造新城需保障的人数约1.33万人，其中大学生0.23万人，外来务工人员1.1万人，需新增保障性租赁住房0.47万套（间）。

在供需匹配上，智造新城的外来务工人员多集中在高新园区的大型化工企业，从安全、职住平衡等角度考虑，难以在智造新城内选址居住，较为理想的选址地点在柯城城区。规划统筹考虑智造新城和柯城城区的保障性租赁住房需求，实现空间跨区域协同供给。

**表1 各功能单元建设规模一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 保障对象新增规模（万人） | 保障性租赁住房需求规模（万套/间） | 保障性租赁住房建设规模（万套/间） |
|  | 大学生A | 园区外来务工B | 单间型C | 住宅型D | 宿舍型E | 总计F |
| 柯城城区 | 0.27 | —— | 0.14 | 0.07 | —— | **0.21**  | **0.51** |
| 衢江城区 | 0.13 | —— | 0.07 | 0.04 | —— | **0.11**  | **0.11** |
| 智慧新城 | 0.27 | —— | 0.14 | 0.07 | —— | **0.21**  | **0.21** |
| 智造新城 | 0.23 | 1.1 | 0.12 | 0.07 | 0.28 | **0.47**  | **0.17** |
| 总计 | 0.90 | 1.1 | 0.47 | 0.25 | 0.28 | **1.00** | **1.00** |

注：C=A/1.25\*（5/8），D= A/1.25\*（3/8），E=B/4，F=C+D+E

新就业大学生，以单间型和住宅型为主，平均居住1.25人/套（间），并按5:3配置单间型和住宅型。园区外来务工人员，以宿舍型为主，平均居住4人/间。考虑四舍五入情况，各功能单元数量在上述测算基础上进行微调。户型需求作为参考指标，在实际配置中，各区可以根据项目情况进行户型调整。

目前智造新城的华友集团已经在柯城双西港区域选址建设员工宿舍3000套（间），表格中保障性租赁住房建设规模部分已经统筹了该部分需求。

**5.分期目标**

**前期（2021年）**，聚焦于建立保障性租赁住房建设管理机制，启动各项配套政策制定、规划编制和保障性租赁住房管理服务平台建设工作，全面摸清各区（新城）需求与供给潜力，明确“十四五”建设项目任务。

**中期（2022年-2024年三年行动计划期间**），完善保障性租赁住房建设管理各项相关政策，全面启动重点新建改建项目，保障性租赁住房供给初显成效，初步形成房源合理布局，各区（新城）参与保障性租赁住房建设管理的各类主体数量初具规模。2022-2024年三年行动计划期间共筹集保障性租赁住房8164套（间）。

**后期（2025年）**，完成房源建设筹集目标，有效缓解住房租赁市场结构性供给不足，带动住房租赁市场健康发展，助力“稳房价”得到有效落实，显著提升市区新市民、青年人居住品质。

**6.主要指标**

**表2 保障性租赁住房发展指标体系**

| **指标类型** | **指标名称** | **单位** | **目标值** | **指标性质** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 发展规模 | 新增保障性租赁住房数量 | 套(间) | 10000 | 预期 |
| 柯城城区新增保障性租赁住房数量\* | 套(间) | 5100 | 预期 |
| 衢江城区新增保障性租赁住房数量 | 套(间) | 1100 | 预期 |
| 智慧新城新增保障性租赁住房数量 | 套(间) | 2100 | 预期 |
| 智造新城新增保障性租赁住房数量 | 套(间) | 1700 | 预期 |
| 供给渠道 | 集体经营性建设用地建设保障性租赁住房数量 | 套(间) | 400 | 预期 |
| 产业园区配套用地建设保障性租赁住房数量 | 间 | 339 | 预期 |
| 存量闲置房屋改建保障性租赁住房数量 | 间 | 978 | 预期 |
| 新供应国有建设用地建设保障性租赁住房数量\*\* | 套(间) | 8283 | 预期 |
| 租金管控 | 住宅型保障性租赁住房租金优惠幅度（与同地段同品质市场租赁住房租金相比较） | % | ≥15% | 预期 |
| 居住品质 | 新建住宅型保障性租赁住房社区公共服务设施步行15分钟覆盖率 | % | ≥90% | 预期 |
| 机制建设 | 制定保障性租赁住房相关政策制度 | 项 | ≥2 | 约束 |
| 建设完成并纳入住房租赁管理服务平台 | - | 建设完成 | 预期 |
| 社会效益 | 投入使用的保障性租赁住房入住率 | % | ≥85% | 预期 |
| 承租人满意度 | - | ≥80% | 预期 |

注\*：统筹考虑智造新城和柯城城区的需求和供给，柯城城区的供给规模包含与智造新城高新园区统筹建设的保障性租赁住房3000套（间）。

\*\*:其中包括企业自筹资金建设的员工宿舍5024套（间），市政府谋划建设的人才公寓2000套（间）以上。

## 四、主要任务

## （一）建立健全保障性租赁住房制度

**加快构建以公租房和保障性租赁住房为主体的住房保障体系。**公租房面向城镇中低收入住房困难家庭。保障性租赁住房主要解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，逐步扩大住房保障覆盖范围，实现保障覆盖水平与社会经济发展阶段和人民实际需要相适应。

**制定合理的保障性租赁住房面积与租金标准。**新开工的保障性租赁住房，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主；已经开工或通过现有住房转化的，可以适当放宽面积标准。保障性租赁住房租金接受政府指导，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，其中住宅型保障性租赁住房的租金一般不高于同地段同品质市场租赁住房租金的85%。具体由运营单位委托第三方专业机构定期评估确定，或依据各区（新城）政府（管委会）发布的参考价格确定。

**增加保障性租赁住房供给。**坚持政府支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，增存并重，有效增加保障性租赁住房供给。支持将闲置的政府投资、国有企事业单位投资的公租房、安置房、人才公寓等住房，调整作为保障性租赁住房使用管理。纳入保障性租赁住房管理的人才公寓，按照市人才住房政策面向符合条件的人才租赁；政府、村集体（农村集体经济组织）、住房租赁（房地产开发）企业筹集的保障性租赁住房主要面向社会公开租赁；产业园区筹集的保障性租赁住房，主要面向本园区公开租赁；企事业单位自筹资金建设筹集的保障性租赁住房，主要面向本单位的无房人员租赁。

**推行差异化的保障性租赁住房供给模式。**根据区域住房需求、供应潜力状况，差异化供应宿舍型、单间型和住宅型保障性租赁住房，逐步满足新市民、青年人群体的多层次租需求，实现供需结构精准匹配。宿舍型保障性租赁住房，建筑面积为30-40平方米左右，人均租住使用面积不得低于5平方米；单间型保障性租赁住房，建筑面积为30-40平方米左右；住宅型保障性租赁住房，以50-70平方米一居室和两居室套型为主，每个居室实际居住人数不得超过2人（有法定赡养、抚养、抚养义务关系的除外）。用人单位建设筹集并面向员工提供的保障性租赁住房，在住房类型上以尊重用人单位需求为主；面向社会出租的保障性租赁住房，应适度控制住宅型比例。

## （二）完善多元主体的房源供应体系

**利用集体经营性建设用地建设。**以柯城城区为重点，结合城中村改造项目建设单间型和住宅型保障性租赁住房，缓解城市中心区租赁住房供需矛盾，改善职住平衡。鼓励和支持其他功能单元利用城区、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。规划期内利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房约400套（间）。

**利用产业园区配套用地建设。**以智造新城为重点，支持利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房。将产业园区中新建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；鼓励产业园区统筹小微企业需求，在东港片区、巨化片区、双西港片区选址，统一规划、统一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。规划期内利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房约339间。

**利用企事业单位自有闲置土地建设。**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，以宿舍型或单间型为主；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。规划期内积极探索和推动具备条件的企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房，暂不列入供应计划目标。

**利用存量闲置房屋改建。**加大调查力度，深入挖掘存量资源改造潜力，鼓励专业化住房租赁企业等各类市场主体改建闲置、低效利用商业办公、旅馆、厂房、仓储等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求的前提下，改建为宿舍型或单间型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。改造保障性租赁住房须满足安全健康居住和消防疏散基本条件，符合相关建设标准、规范。规划期内利用存量闲置房屋改建保障性租赁住房约978间。

**利用新供应国有住宅用地建设。**结合未来社区、人才公寓、重点企业员工宿舍等项目安排，支持在产业园区、商业商务集聚区、高校科研院所、公交枢纽站点周边安排保障性租赁住房用地，或在商品住宅用地中配建一定比例的保障性租赁住房。利用新供应国有住宅用地建设的保障性租赁住房以单间型和住宅型为主，鼓励专业化住房租赁企业参与运营管理。规划期内利用新供应国有住宅用地建设保障性租赁住房约8283套（间），其中包括企业自筹资金建设的员工宿舍5024套（间），市政府谋划建设的人才公寓2000套（间）以上。

## （三）支持专业化规模化的市场供应主体

**发挥国有企业的引领作用。**鼓励国有企业发挥社会担当和“压舱石”作用，在回报率相对较低、回报周期相对较长的“硬资产”投资领域引领牵头，利用自身在房源获取、金融支持、税收优惠等方面的优势，积极新建和筹集保障性租赁住房，自持运营或为其他运营企业提供长期、稳定的房源供给。

**提高专业化企业保障性租赁住房运营服务规模。**以市场为主导，积极引入专业化、规模化的住房租赁企业从事保障性租赁住房的运营服务，培育鼓励本地租赁企业发展。提高专业化租赁企业的保障性租赁住房运营规模，通过规模化、集约化、专业化提升运营管理水平。

**发挥行业协会作用，加强企业自律管理和互动互促。**发挥相关协会（租赁协会、房地产协会等）作用，协助政府制定和实施完善保障性租赁住房规范和有关技术标准，建立健全各项管理制度。完善从业人员行为准则，促进保障性租赁住房开发建设、运营企业和人员依法经营、诚实守信、品质服务。加强企业交流和从业人员业务培训，不断提高行业发展水平和从业人员业务素质。

## （四）提升住房品质和居住服务水平

**严格保证安全卫生条件。**新建和改建的保障性租赁住房建设标准按照《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）的相关要求执行。保障性租赁住房应提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，具备入住要求。加强保障性租赁住房小区安保、清洁和维修养护，打造安全、卫生、舒适的居住环境。

**推广精细化与绿色智能的建造设计。**倡导高质量、精细化的建筑设计与室内装修。推动智慧化租赁服务管理，为住户提供智能化居住体验。提升保障性租赁住房能效水平和产业化水平，在建设和装修环节，推进装配式建筑和标准化部件运用，推广应用绿色环保材料，率先执行绿色建筑标准规范。

**打造宜居空间环境。**保障性租赁住房新建和改建，应充分考虑交通、服务设施承载力及居住环境舒适性的要求，合理控制规模、容积率等规划指标。规划建设应进一步增强住区周边与内部绿地和公共开放空间可达性。根据规划引导管控建筑高度、体量、色彩和风格等，打造与周边环境相协调并具有地方特色的景观风貌。

**提高租住服务水平。**保障性租赁住房应立足新市民、青年人生活需要，合理安排商业服务设施、公共服务设施及基础设施配套，增加公共活动空间，营造兼具环境友好、设施完善、活力多元等特征的社区生活。鼓励发展人性化、标准化、智能化的租赁住房运营管理模式。

## （五）提高监管服务水平

**严格项目准入管理。**对于政府给予政策支持的租赁住房项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，纳入保障性租赁住房规范管理，享受保障性租赁住房相关支持政策。由项目建设主体或项目运营管理主体负责做好受理、审核配租、退出等日常管理工作，建立房屋常态化管理机制，落实保安保洁和维修养护等工作。

**强化项目建设管理。**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。对于集中式保障性租赁住房项目建设，应遵照《住房和城乡建设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。鼓励符合条件的项目采取代建模式，积极引入品牌企业参与项目建设，提升住房品质。

**规范项目运营管理。**保障性租赁住房运营主体应当为依法办理市场主体登记的住房租赁企业（面向本单位职工或特定对象出租的除外）。提高保障性租赁住房使用效率，减少空置。推进信用体系建设，建立健全涵盖投资主体、建设单位、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。

**加强项目权属管理。**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。涉及整体转让的，须经市政府审核批准，转让后原保障性租赁住房性质和土地用途不变。其中，工业项目范围内建设的保障性租赁住房须与生产性厂房一并转让，不得单独转让；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和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

**推进全生命周期数字化管理。**建立健全保障性租赁住房管理服务平台，完善信息共享机制，实现对保障性租赁住房项目申报、认定、建设、出租和运营管理的全过程管理。优化保障性租赁住房项目审批流程，构建快速审批绿色通道，压缩审批时限，精简审批事项和环节，提高项目审批效率。

## 五、空间布局与分区指引

综合考虑柯城城区、智造新城的保障性租赁住房的供给与协同布局，统筹建设位于柯城城区范围内的华友衢州产业园自建租赁住房项目，“十四五”期间柯城城区新增供应保障性租赁住房5100套（间），衢江城区新增供应保障性租赁住房1100套（间），智慧新城新增供应保障性租赁住房2100套（间），智造新城新增供应保障性租赁住房1700套（间）。

## （一）计划筹集及意向项目情况

目前衢州市已计划筹集及意向项目总计12363套（间），其中柯城城区5998套（间），衢江城区915套（间），智慧新城3457套（间），智造新城1993套（间）。其中衢江城区目前储备项目不足，未来应进一步挖掘存量改造潜力，或通过新供应国有建设用地方式补充供应，确保完成保障性租赁住房的供给目标。

未来衢州市区可根据项目实际建设条件、优先考虑交通区位、周边配套设施等条件区域，积极挖潜存量建设用地，综合确定实际纳入保障性租赁住房计划的项目。对于位于区位条件相对差、周边设施不足区域的保障性租赁住房应同步开展周边设施配套建设，完善公交专线、文化、商业等各类服务设施。

**表3 保障性租赁住房计划筹集和意向项目来源渠道分区一览表**

**单位：套（间）**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **衢州市区** | **柯城城区** | **衢江城区** | **智慧新城** | **智造新城** |
| 合计 | 12363 | 5998 | 915 | 3457 | 1993 |
| 集体经营性建设用地建设 | 400 | 400 | 0 | 0 | 0 |
| 产业园区配套用地建设 | 339 | 0 | 0 | 0 | 339 |
| 存量闲置房屋建设 | 978 | 311 | 0 | 667 | 0 |
| 新供应国有用地建设 | 10646 | 5287 | 915 | 2790 | 1654 |

## （二）柯城城区分区指引

**总体特征。**柯城城区历史悠久、发展成熟，人口、产业相对密集，但面临发展空间有限的问题，未来重点围绕衢州古城区推动城市更新、品质提升等工作，打造彰显文化底蕴的魅力宜居城区。

**需求总量。**至规划期末，柯城城区保障性租赁住房需求预测量为2100套（间）。

**供给目标。**至规划期末，柯城城区共新增供应保障性租赁住房5100套（间）。考虑服务于智造新城的华友衢州产业园自建租赁住房项目（3000套/间）选址于柯城城区内，因此柯城城区实际供应量为5100套（间）。

**供给来源与土地供应。**计划筹集及意向项目共5998套（间），其中利用集体经营性建设用地建设400套（间），存量闲置房屋建设311套（间），新供应国有建设用地建设5287套（间）。以中心城区为重点供给保障性租赁住房，中心城区内供应4141套（间），外围乡镇供应1857套（间）。至规划期末，计划筹集及意向项目新增保障性租赁住房用地需求共17.6公顷。

**供给指引。**保障性租赁住房供应与就业人口需求相协同。结合复兴历史街区、活化利用遗存等方式，增加独具文化特色的保障性租赁住房供给。支持集体经营性建设用地用于保障性租赁住房供给，在尊重农民集体意愿的基础上，积极引导，拓展保障性租赁住房供给的方式。进一步挖掘存量商办改造潜力，统筹改造意愿，就近供应保障性租赁住房。结合重点企业需求，优先在新供应国有建设用地中安排保障性租赁住房用地。位于柯城城区范围内的华友衢州产业园自建租赁住房项目，约3000套（间），可分2023年、2024年、2025年三年有序供应。

## （三）衢江城区分区指引

**总体特征。**衢江城区是未来城市发展重要的拓展区域，以空港新城、江北高教园区为拓展重点，培育综合枢纽、智慧物流、科技创新等新功能，就业空间广泛。

**需求总量。**至规划期末，衢江城区保障性租赁住房需求预测量为1100套（间）。

**供给目标。**至规划期末，衢江城区共新增供应保障性租赁住房1100套（间）。

**供给来源与土地供应。**计划筹集及意向项目共915套（间），均为新供应国有建设用地建设。未来需要积极利用存量改造、人才公寓建设、拆迁安置房改造配建等潜力补充供应185套（间）。至规划期末，计划筹集及意向项目新增保障性租赁住房用地需求共3.7公顷。

**供给指引。**结合衢江城东片区、空港新城、江北新城等产业发展及人才就业重点区域，通过新增租赁住房用地、新建住宅用地配建等方式增加保障性租赁住房供应，保障单元内部职住平衡。

## （四）智慧新城分区指引

**总体特征。**智慧新城是衢州市区发展的重点区域，融合了高铁枢纽、行政文化、科技创新、智慧人居等多种核心功能，旨在打造“智慧衢州引领区、智慧产业创新人才集聚区、新兴城市化标杆区”，未来就业人口尤其是高素质人才潜力巨大。

**需求总量。**至规划期末，智慧新城保障性租赁住房需求预测量为2100套（间）。

**供给目标。**至规划期末，智慧新城共新增供应保障性租赁住房2100套（间）。

**供给来源与土地供应。**计划筹集及意向项目共3457套（间），其中利用存量闲置房屋建设667间，新供应国有建设用地建设2790套（间）。至规划期末，计划筹集及意向项目新增保障性租赁住房用地需求共9.3公顷。

**供给指引。**围绕西区组团、高铁新城、百家塘片区等区域加强保障性租赁住房的供应，通过新增租赁住房用地、新建住宅用地配建等方式，实现新拓展区域保障性租赁住房供应与产业发展相协同。结合市政府人才公寓、高等院校等企事业单位公寓建设需求，建设保障性租赁住房，其中姚家青年人才社区项目，约2000套（间），可分2024年、2025年两年有序供应。

## （五）智造新城分区指引

**总体特征。**智造新城是衢州市产业发展的主平台，旨在通过园区升级改造，形成功能布局合理、产城融合发展的创新型产业园区。与产业发展同步，智造新城就业人口增长潜力较大，相关生活配套仍需完进一步善。

**需求总量。**至规划期末，智造新城保障性租赁住房需求预测量为4700套（间）。

**供给目标。**至规划期末，智造新城共新增供应保障性租赁住房1700套（间）。考虑服务于智造新城的华友衢州产业园自建租赁住房项目，约3000套（间）选址于柯城城区内，因此智造新城实际供应量为1700套（间）。

**供给来源与土地供应。**计划筹集及意向项目共1993套（间），其中利用产业园区配套用地建设339间，利用新供应国有建设用地建设1654套（间）。至规划期末，计划筹集及意向项目新增保障性租赁住房用地需求共5.5公顷。

**供给指引。**鼓励东港片区、白沙片区有条件的产业园区用地充分利用工业用地配建政策，由企业自行配建保障性租赁住房，满足企业新就业员工需求。针对需求规模较大的企业，由企业申请自建住房，市政府统筹，有计划地推进新供应国有建设用地用于保障性租赁住房的建设。针对园区小微企业的实际需求，建议园区统筹建设保障性租赁住房，秉持就近选址原则，其中东港片区充分利用存量安置房统筹解决，高新片区建议在柯城城区的双西港片区、巨化片区统筹解决。

## 六、2022年-2024年三年行动计划

立足衢州市区的发展现状、需求及趋势，遵循“稳步推进、有序推进”思路，结合已有明确供给计划项目的落地实施情况及相关部门对保障性租赁住房的土地、资金等安排计划，确定“十四五”期间供给时序及任务安排。“十四五”期间供给总任务为10000套，目前已建成1010套（间），2022-2024年三年行动计划期间共筹集保障性租赁住房8164套（间）。其中2022年已明确建设筹集任务3364套（间），基于此，确定2023年建设筹集任务为2800套（间），2024年建设筹集任务为2000套（间），2025年建设筹集任务为826套（间）。

统筹已明确计划筹集项目、意向项目等信息，明确2022-2024年三年行动计划。其中2022年项目为计划筹集项目，2023年、2024年为意向项目及储备项目（见附表2、3、4）。未来可根据分区上报情况、现有建设进度及就业需求分布情况，对潜力项目进行筛选，优先挖潜存量空间，重点考虑空间区位及职住平衡要求，综合调整确定实际建设项目与纳入保障性租赁住房的年度计划，包括年度之间任务分配及分区之间任务微调等，弹性、合理引导保障性租赁住房有序供给。

## （一）2022年行动计划

**重点任务。**推动《衢州市人民政府办公室关于加快发展市区保障性租赁住房的通知》和《市区保障性租赁住房项目新（改）建操作细则》的有效实施，完善项目准入、建设标准、租金管控、税费减免、金融支持等各项配套政策。完成符合政策要求的存量租赁住房纳入保障性租赁住房管理的认定工作。批准并公布实施《衢州市区保障性租赁住房“十四五”专项规划及2022年-2024年三年行动计划》，明确重点项目，启动一批示范项目。初步建成保障性租赁住房管理服务平台。新增供应保障性租赁住房3364套（间）。

**供给总量与结构。**新建改建保障性租赁住房共3364套（间）。其中利用集体经营性建设用地建设120套（间），产业园区配套用地建设198套（间），存量闲置房屋建设667套（间），新供应国有住宅用地建设2379套（间）。

**空间安排。**柯城城区新建改建保障性租赁住房共792套（间），衢江城区新建改建保障性租赁住房共459套（间），智慧新城新建改建保障性租赁住房共1283套（间），智造新城新建改建保障性租赁住房共830套（间）。

**土地需求。**新供应保障性租赁住房用地需求共7.9公顷，其中柯城城区2.2公顷，衢江城区1.5公顷，智慧新城2.1公顷，智造新城2.1公顷。

**投资规模。**2022年预计建安投资规模约10.51亿元[[3]](#footnote-2)，新供应国有建设用地土地投资规模约1.58亿元[[4]](#footnote-3)。

## （二）2023年行动计划

**重点任务。**全面建成保障性租赁住房管理服务平台，纳入保障性租赁住房管理的存量租赁住房项目和新启动项目，全部纳入平台进行管理。引入和培育规模化专业化数量超过3家。积极推动重点项目建设筹集，建成并投入使用一批示范项目。新增供应保障性租赁住房2800套（间）。

**意向项目总量与结构。**意向项目新建改建保障性租赁住房共3440套（间）。其中利用集体经营性建设用地建设280套（间），利用新供应国有住宅用地建设3160套（间）。

**意向项目空间安排。**柯城城区新建改建保障性租赁住房共2670套（间），衢江城区新建改建保障性租赁住房共456套（间），智造新城新建改建保障性租赁住房共314套（间）。

**意向项目土地需求。**新供应保障性租赁住房用地需求共10.5公顷，其中柯城城区8公顷，衢江城区1.5公顷，智造新城1公顷。

**意向项目投资规模。**2023年预计建安投资规模约12.66亿元，新供应国有建设用地土地投资规模约1.97亿元。

## （三）2024年行动计划

**重点任务。**完善保障性租赁住房政策体系，实现保障性租赁住房的全生命周期、全过程的数字化高效管理服务。各区（新城）参与保障性租赁住房建设管理的各类主体数量初具规模，引入和培育规模化专业化数量超过5家。重点项目全面启动，房源供给大幅增加，初步形成房源合理布局。新增供应保障性租赁住房2000套（间）。

**意向项目供给总量与结构。**意向项目新建改建保障性租赁住房共2350套（间）。主要利用新供应国有住宅用地建设2350套（间）。

**意向项目空间安排。**柯城城区新建改建保障性租赁住房共1000套（间），智慧新城新建改建保障性租赁住房共1200套（间），智造新城新建改建保障性租赁住房共150套（间）。

**意向项目土地需求。**新供应保障性租赁住房用地需求共7.8公顷，其中柯城城区3.3公顷，智慧新城4公顷，智造新城0.5公顷。

**意向项目投资规模。**2024年预计建安投资规模约9.98亿元，新供应国有建设用地土地投资规模约1.59亿元。

## 七、实施保障措施

## （一）健全管理机制

构建市级抓总、属地落实的责任分工机制。加强市级组织领导，市房地产市场持续健康发展协调小组负责统筹推进全市保障性租赁住房工作，加强指导监督，对发展保障性租赁住房情况实施监测评价。市住建局、发改委、财政局、资源规划局、经信局、应急管理局、税务局、人行、银保监局等部门按照各自职能协同推进，形成工作合力，确保各项工作顺利实施。各区政府和新城管委会要成立保障性租赁住房工作领导机构，统筹落实房源筹集、项目审批、人房动态管理等具体工作。

强化部门协作，明确各部门职责。市住房和城乡建设局负责制定市区新（改）建保障性租赁住房操作细则，明确项目建设和营运管理的具体要求，牵头落实好住房租赁管理服务平台的使用管理，加强对保障性租赁住房项目申报、认定、建设、出租和运营管理的全过程监管；市发展改革委负责牵头做好项目立项审批、争取中央预算内投资和管理、落实水电气价格优惠等工作；市规划资源局负责牵头做好规划审批、用地供应等工作； 市财政局、税务局等部门负责牵头落实保障性租赁住房的房产税和增值税减免，城市基础设施配套费免收等政策；市人才办和人社局负责牵头落实人才住房与保障性租赁住房并轨衔接政策制定与监督实施等规划；市人行、市银保监局等部门负责牵头支持银行业金融机构加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，为相关企业提供贷款、发行债券；市城投集团、国网衢州供电公司、燃气公司等单位落实好对保障性租赁住房用水、用电、用气价格按照民用标准执行等政策。市区（新城）两级相关部门要加强政策协调、相互配合、形成合力，确保各项政策落实到位。

建立联审机制。由各区政府和新城管委会分别组织住建、发改、经信、资源规划、生态环境等相关部门成立项目联合审查工作小组，对申报保障性租赁住房项目的建设、分配、运营管理等方案实施联合审查，审查通过的，由各区政府和新城管委会出具保障性租赁住房项目认定书。取得项目认定书后，由发改、资源规划、住建、生态环境等相关部门通过投资项目在线审批监管平台，分别办理立项或备案、用地、规划、环保、施工、消防等审批手续。

## （二）保障土地供给

充分保障用于保障性租赁住房建设的住宅用地供给，单列保障性租赁住房用地计划。

各区（新城）将保障性租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划，合理确定保障性租赁住房建设用地供应规模。

在稳定国有建设土地供应的基础上，积极引导、支持各投资主体盘活城中村改造综合用地中剩余的经营性用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地等存量土地资源及闲置商业办公等非居住用地房屋资源，用于新建、改建保障性租赁住房。

## （三）落实政策优惠

对符合规定的保障性租赁住房建设任务，积极争取中央和省级各项补助资金，市级财政在现有经费渠道基础上加大支持力度。各区（新城）统筹从土地出让收益（10%以上）或土地出让收入总额（2%以上）中提取的保障性住房建设资金、从存量工业用地出让收入总额中提取的“腾笼换鸟”专项经费等各级各类有关资金，用于发展保障性租赁住房。

对取得保障性租赁住房项目认定书的项目，依照建设方式，给予相应的城市基础设施配套费减免，土地价款免补缴，住房租赁增值税、房产税优惠，执行民用水电气价格等各项政策优惠。保障性租赁住房项目有关税收政策，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》（2021第24号）有关规定执行。

支持符合条件的保障性租赁住房运营企业在银行间债券市场发债融资，支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施不动产投资信托基金（Reits）试点。

## （四）严格监督管理

各区政府（管委会）建设部门应建立日常监管和动态核查机制，加强对项目建设主体、运营单位的监督管理，定期核查承租人的住房情况。

将发展保障性租赁住房工作纳入市政府对各区政府（管委会）、市级相关部门年度工作考核，加强指导督促，实施监测评价，推动保障性租赁住房工作有效推进。

1. 因为保障性租赁住房不设置租赁门槛，和市场租赁住房、部分单位提供住房的对象重合度较高，所以潜在需求是包括市场租房的人群和未来会纳入保租房的单位宿舍所能保障的人群。 [↑](#footnote-ref-0)
2. 根据问卷情况，在接受调查的新市民中，不愿意接受合住和愿意接受合住的人员比例为3:1，按此比例计算得到户均约1.1人（假设8个人中，不接受合住的有6人，接受合住的有2人，共需要房间7间）；同时，根据问卷，目前1人居住和多人居住的人员比例为4:6，按此比例计算得到户均1.4人（假设10个人中，实际独居的有4人，合住的有6人，共需要房间7间）。综合两个比例，估算得到新就业大学生每套（间）约住1.25人。 [↑](#footnote-ref-1)
3. 建安成本：大部分已计划筹集及意向项目的建安投资成本来源于两城两区上报各项目的投资金额，少数未提供投资金额数据的项目进行资金估算。通过各区调研，结合衢州情况，按照新建建设成本为0.7万元/平方米进行估算，存量改建成本按照0.2万元/平方米进行估算。 [↑](#footnote-ref-2)
4. 土地投资成本测算仅针对新供应国有建设用地进行测算。目前衢州市区近两年商品住宅楼面价格约在6500元/平方米左右。由于租赁住房拿地成本相对较低，根据上海和杭州租赁住房用地的价格估算，按租赁住房用地楼面价为普通商品住宅用地楼面价的1/6，约1100元/平方米来计算衢州市保障性租赁住房的土地成本。 [↑](#footnote-ref-3)