

我市发布“十四五”保障性租赁住房发展规划(征求意见稿) 将落实“租购同权”

2025年保障性租赁住房达21万套

日前,青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市“十四五”保障性租赁住房发展规划(征求意见稿)》(以下简称《规划》)。按照总体目标,到规划期末,青岛保障性租赁住房房源数量达到21万套(间),占城镇新增住房供应总量的30%以上。同时要求落实“租购同权”,租房者可凭《青岛市房屋租赁合同备案证明》等相关证明材料,申请享受租房落户、公积金提取、子女就近入学、就业保障、基本医疗及公共卫生等便民服务。

总体目标

到规划期末,青岛保障性租赁住房房源数量达到21万套(间),占城镇新增住房供应总量的30%以上。租金管控方面,保障性租赁住房租金占同地段同品质市场租赁住房租金的比例 $\leq 90\%$;在社会效益方面,承租人满意度指标 $\geq 90\%$ 。

年度目标

2021年,充分挖掘存量房源潜力,全市建设和筹集保障性租赁住房4万套(间)。

2022年,建立健全保障性租赁住房建设管理机制,完善保障性租赁住房建设、分配、运营等配套政策。全市建设和筹集保障性租赁住房4.5万套(间)。

2023年,稳步推进保障性租赁住房建设,实现保障性租赁住房统一纳入全市住房租赁服务信息监管系统管理。全市建设和筹集保障性租赁住房4.5万套(间)。

2024年,实现保障性租赁住房信息平台备案,推广保障性租赁住房租赁合同电子网签和自动备案。全市建设和筹集保障性租赁住房4万套(间)。

2025年,形成保障性租赁住房的有效供应,建立稳定的常态化配租机制,新市民、青年人阶段性住房困难问题得到有效缓解。全市建设和筹集保障性租赁住房4万套(间)。

如何增加房源供应

如何完成21万套(间)房源目标?《规划》提出,将结合我市土地供应实际情况,充分挖掘存量用房、存量用地潜力,通过新建、改建、改造、购买等方式,多渠道筹集保障性租赁住房房源。着重调动国有平台公司参与发展保障性租赁住房工作的积极性,在资金、土地等方面给予扶持。结合住房需求、土地资源等实际情况,差异化供应住宅型、宿舍型保障性租赁住房,有效增加房源供应。

1、利用集体经营性建设用地建设,推动集体土地有效利用,缓解城市居住用地供需矛盾,在尊重农民集体意愿的基础上,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。

2、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,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,优先面向本单位符合条件的群体出租。

3、利用产业园区配套用地建设,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。

4、利用新供应国有建设用地建设,以公共交通便利为导向,以国有平台公司为主,通过划拨土地、协议出让土地、招拍挂整体出让租赁住房用地等国有土地供应渠道,集中建设或配建保障性租赁住房。

5、利用闲置住房和非居住存量房屋建设,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,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。

租赁型住房以小户型为主

《规划》提出,“十四五”期间,将完善住房保障体系,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,积极推进我市现有政策性住房归类整理,实现与国家住房保障体系对接。面向城镇户籍家庭供应的公租房,继续作为公租房管理;面向新市民、青年人等群体供应的租赁型人才住房、享受政府优惠政策且符合“小户型、低租金”的市场租赁住房等,归类为保障性租赁住房;面向有一定经济能力又买不起商品住房的群体销售的经济适用住房、限价商品住房、产权型人才住房和共有产权商品住房,归类为共有产权住房。

建立健全保障性租赁住房制度,保障性租赁住房是由政府给予土地、财税、金融等政策支持,由市场多主体投资、多渠道供给的租赁型住房,套型面积以建筑面积不超过70平

方米的小户型为主。租赁价格按照不高于同地段、同品质市场租赁住房租金的90%确定。保障性租赁住房主要面向本市无房的新市民、青年人,特别是从事城市基本公共服务的外来务工、新就业人员供应。

进一步落实“租购同权”

《规划》不仅提出数量上的目标,同时也提出将提升居住品质和居住服务水平。其中,将推广绿色智能建造设计。引导企业在开发建设与管理运营全周期推行绿色发展模式。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,新建保障性租赁住房项目应当推广绿色建筑并实行全装修。推进智慧小区建设和智慧化租赁服务管理,为住户提供智能化居住体验。促进居住与办公、社交、休闲娱乐等功能的高度融合。鼓励租赁企业与物业公司深度合作,与社区服务互为补充,围绕租住生活,提供更有针对性和更加丰富的生活服务。

在实施保障措施方面,保障性租赁住房项目可享受多重优惠政策,包括落实完善土地支持政策、建立多部门联合审查机制、落实税收优惠政策、落实民用水电价格优惠政策、增强金融政策支持、落实租购同权等。其中,租购同权是大众普遍关注的方面。《规划》中提到,要积极完善“租购同权”导向下的公共服务政策,依法办理房屋租赁合同备案的租房者,具备平等享受我市常住户口家庭基本公共权益的权利。租房者可凭《青岛市房屋租赁合同备案证明》等相关证明材料,申请享受租房落户、公积金提取、子女就近入学、就业保障、基本医疗及公共卫生等便民服务。

另外,《规划》中的保障措施还包括落实民用水电价格优惠政策,即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、用暖价格按照居民标准执行;落实税收优惠政策,对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费等。

本版撰稿 观海新闻/青岛早报记者 刘鹏