一、文件起草过程是怎样的?

为进一步深化我县保障性住房发展保障体系，更好地稳步发展保障性租赁住房，有效缓解新市民、青年人住房困难的示范带动作用，按照县委全面深化改革委员会工作部署，依据有关法律法规，参照省市文件精神，结合我县实际，县房产服务中心牵头起草了《曹县人民政府办公室关于稳步发展保障性租赁住房的实施意见》(征求意见稿)。2022 年 8 月 21 日- 8 月 23 日，我们将《曹县人民政府办公室关于稳步发展保障性租赁住房的实施意见》(征求意见稿)以书面形式呈送县委全面深化改革委员会各位领导审阅并征求意见，形成了提请本次会议审议的《实施方案》(审议稿)。

二、文件主要内容有哪些?

明确《实施意见》指导思想。《实施意见》以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实国务院决策部署、省政府、市政府工作要求，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持房住不炒定位、突出住房民生属性,切实保障新市民、青年人住有所居，不断完善我县住房保障体系。

1、因地制宜发展保障性租赁住房。坚持实事求是、因城施策，充分尊重各类主体意见，加强市场分析研判，科学确定发展方式和规模。开展保障性租赁住房相关需求调查，根据存量土地和房屋、常住人口规模、公共服务设施配套和交通等条件,结合城市建设重点片区、产业园区、重点企业(含科研教育机构)、重大项目的情况，科学布局房源，合理做好测算，制定稳步发展保障性租赁住房的发展规划。

2、明确保障对象。重点保障在城区工作生活、正常缴纳养老保险和住房公积金、在当地无自有住房的新市民、青年人等群体，不设收入限制，优先保障新就业、从事基本公共服务的新市民。具体范围由县政府确定，曹县房产服务中心对符合条件的纳入当地保障范围。保障对象不得同时享受保障性租赁住房实物保障和租赁补贴。

3、合理确定租金。保障性租赁住房租金应坚持“可负担、可持续”原则，可通过委托第三方机构，依据享受的各类支持政策逐项目测算，保障性租赁住房租金要低于同地段同品质市场租赁住房租金，并向社会公示。保障性租赁住房租金实行动态调整,调整周期不超过 2 年。具体租金标准由县政府确定。

4、严格项目审核认定。保障性租赁住房应坚持“保基本”原则，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。保障性租赁住房项目投资人、住房租赁企业或运营人(指运营政府闲置住房用作保障性租赁住房的单位)提出认定或退出申请，县政府组织有关部门联合审查，重点审查建设方式、项目规模、建设资金筹集、质量安全保证措施、运营管理模式、成本收益分析等内容。项目可行的，由县房产服务中心出具项目认定书，纳入保障性租赁住房项目库,从项目申请到完成认定原则上不超过 30 个工作日。企业凭认定书办理相关审批手续，并按规定享受土地、税费、居民用水电气价格等优惠政策。县政府结合实际制定保障性租赁住房项目认定审批流程及操作指引，原则上要设置认定年限，到期后重新认定。按程序退出管理的，退出保障性租赁住房项目库，收回项目认定书保障对象通过领取保障性租赁住房租赁补贴方式租住的市场房源，不认定为保障性租赁住房。保障性租赁住房认定和退出的具体条件由县保障性租赁住房工作领导小组确定。

5、加强年度计划管理。保障性租赁住房年度计划包括保障性租赁住房拟新筹集数量和保障性租赁住房租赁补贴拟发放数量。每年 9 月中旬前，县房产服务中心会同县发展改革局、县财政局、县自然资源和规划局等部门，依据需求科学确定本地下年度保障性租赁住房计划，经县政府同意后，上报市住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划等部门。市住房城乡建设部门会同发展改革、财政、自然资源和规划等部门汇总形成全市年度计划，经市政府同意后，上报省有关部门，待省计划下达后向社会公布。列入保障性租赁住房项目库的项目优先列入年度计划。

6、强化质量安全管理。保障性租赁住房应符合集中式租赁住房建设适用标准，实行联合验收。非居住存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能进行鉴定，改建、改造方案必须满足安全使用要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在缺陷保险。运营管理单位要加强维护，落实消防安全责任制，完善应急预警及处置机制，定期开展消防安全检查。

7、加强运营管理。建立健全住房保障管理服务平台保障性租赁住房项目建设运营单位和保障对象提供便捷高效服务。加强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保障性租赁住房不得上市销售或变相销售。严格查处违规出租、借保障性租赁住房名义违规经营或骗取优惠政策的行为。