# 厦门推出系列创新举措 保障性租赁住房发展迈入快车道

随着城镇化的高速发展，我国目前已进入城市更新的重要时期，由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，各类存量资产的更新改造成为现阶段城市发展的重要课题。租赁住房尤其是保障性租赁住房即是当前不少城市存量盘活的一个重要方向。

近日，我市修订出台存量非住宅类房屋临时改建为保障性租赁住房实施方案的通知。这是在总结前两年实施经验的基础上，对原有非改租政策的修订“升级”。

标准放宽、流程优化、可持续发展更灵活……直面闲置或低效项目转化为租赁住房的实际需求，此次推出的一系列政策创新，将为我市盘活存量资产、增加保障性租赁住房供应注入全新动能，有望再次激发企业参与保障性租赁住房建设热情，推动我市保障性租赁住房发展迈入全新“快车道”。

成效

经验做法在全国推广

18个项目申请临时改建，将为超过1万人提供过渡性居住保障

位于湖里区兴隆路的联发尔寓1819项目，是老工业区厂房改建的挑高复式单身公寓，共840套，每套建筑面积26-35平方米，租金水平约2000元/月。契合城市青年对品质生活的需求，每一套公寓都是精装房，拎包即可入住，且周边一公里生活休闲配套完善，出门就是地铁站，楼下就是公交站。“2020年5月开业到现在，出租率保持在95%左右，常年入住人数约1000人。基本客群以‘85后’‘90后’为主，大多是周边企业以及自贸试验区里的青年白领、企事业单位中层。”项目运营方告诉记者。

这是我市非改租的典型案例之一。因具有户型小、租金低、租赁稳定等优势特点，保租房日益受到青年人、新市民青睐。而厦门较为完善的政策链条，也推动和吸引不少企业布局非改租这条“新赛道”，以盘活闲置低效资产。截至目前，全市已有18个项目申请临时改建为保租房7400多套（间），改建面积约34万平方米，其中共有12个项目、5100多套（间）已改建完成并入市运营，另有6个项目、2300多间套（间）正在建设中。

“18个项目全部入市运营后，将为超过1万人提供过渡性居住保障。”市住房局房屋交易租赁管理处相关负责人说，2021年我市在全国率先出台非改租政策、推动相关工作落地，积极创新和探索的经验做法获得了国家认可，“非改租”系列政策被住建部作为发展保租房的可复制可推广经验之一，在全国宣传推广。

升级

提供全过程支持保障

明确已改建项目认定条件和流程，完善联合竣工验收制度“全链条”

借由此次原政策到期为契机，市住房局牵头对其进行修订“升级”，新增了原方案出台前已改建项目认定条件和流程，即允许修订政策出台前已改建的项目，在通过消防验收和房屋可靠性鉴定合格情况下，可以依申请、依程序纳入保租房管理。“此举将进一步打通已改建项目纳入保租房管理瓶颈，加强非改租项目规范性管理。”相关负责人介绍。

此次新政策对项目验收流程进行了明确细化，将由市住房局负责项目在申请工程验收前进行政策确认，建设部门负责受理工程联合竣工验收，并依托市建管系统进行流程对接，更符合改建项目工程联合验收的管理要求。

此外，新政策还优化了非改租项目认定流程——设计先核发改建项目预认定书，用于改建主体申请手续。待项目实施完成后，再由受理部门按要求和流程核发保障性租赁住房项目认定书，用于改建主体后续享受各类政策支持的凭证；调整了改建项目规模标准——考虑到保租房是产业及科研院校项目等产业的配套，不能代替产业本身，为提高项目改建灵活性，将科研教育类项目改建范围调整为以地块、楼栋（梯）或独立楼层作为最小申请单元。

“坚持管当前和利长远相结合，此次制度完善不仅是为了贯彻落实国家工作部署过程中发现的难点瓶颈，也是我市在保租房机制创新、扩大供给等方面进行的又一次积极探索。”市住房局相关负责人说，立足保租房发展实际，我市将持续为企业投资、建设、运营保租房提供全过程支持保障。

举措

增强项目建设动力

大力推动优惠政策兑现，支持保障性租赁住房发展

上周五，针对新政策修订情况及前后发生的政策变化，市住房局召开政企对接会，邀请我市相关部门单位、租赁企业参加。会上，参会企业代表认真记录，纷纷表示“要将新政策带回去进一步研究论证”，体现出对非改租的浓厚兴趣。

数据显示，我市已筹集保障性租赁住房项目房源超过10万套（间），已有4.1万套（间）入市经营。企业参与保租房建设的动力从何而来？市住房局正用打出利企“组合拳”作答，通过“土地增、财政补、金融扶”等方式，积极落实政策优惠，持续加大对企业的支持力度，让租赁企业发展有实惠、可持续。

大力发展保障性租赁住房，需要土地政策支持。我市优化土地供给，针对不同类型的投资主体，分类施策，在土地性质、土地使用年限和土地价款补缴等方面，分别给予不同程度优惠。目前，我市已形成存量非住宅临时改建、企业自有用地建设、产业园区利用双控指标配建、利用农村集体预留发展用地建设等七种保障性租赁住房筹建渠道。

为了提振市场信心，助力企业可持续经营，我市给出真金白银，发放中央财政试点奖补资金，一次性降低企业在建设阶段的投资，我市已有47个项目获得项目补贴，减免税费超亿元。同时，又注重细水长流，落细落实减税降费等措施，为企业中长期的运行降低成本，有力保障企业良性循环发展，根据现有政策，符合条件的保障性租赁住房项目可适用减按1.5%缴纳增值税、减按4%税率征收房产税。

此外，我市还加大金融政策支持力度，鼓励银行业金融机构以市场化方式向建设、自持运营保障性租赁住房的主体提供长期贷款。其中，重点明确商业银行面向保障性租赁住房项目发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理；对商业地产改造为保障性租赁住房的项目，银行发放贷款的期限、利率适用保障性租赁住房贷款。据了解，我市已与中国银行、兴业银行等金融机构签订战略合作协议，“十四五”期间将提供中长期低息贷款，用于支持保障性租赁住房建设。

厦门日报 2023-9-7