杭政办函〔2021〕54号

各区、县（市）人民政府,市政府各部门、各直属单位：

《杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

杭州市人民政府办公厅

2021年10月25日

（此件公开发布）

杭州市加快发展保障性租赁住房实施方案

为加大保障性租赁住房供给力度，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，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，根据《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）等文件精神，结合我市实际，制定如下实施方案。

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，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，进一步深化住房供给侧结构性改

革，扩大保障性租赁住房供给，持续提升住房保障水平，为高水平打造“数智杭州·宜居天堂”，争当浙江高质量发展建设共同富裕示范区城市范例提供有力支撑。

二、目标任务

“十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，力争建设筹集保障性租赁住房 33 万套（间），年度租赁住房用地供应面积占出让住宅用地供应面积比例达到 10%以上，新增保障性租赁住房套数占新增住房供应套数比例力争达到 30%以上。到 2025 年，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更加完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度更加定型，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，大城市住房突出问题基本解决。

三、基本要求

（一）明确对象标准。保障性租赁住房主要解决一定区域内无房新市民、青年人等群体的阶段性住房困难。保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，住宅型保障性租赁住房建筑面积标准原则上不超过 70 平方米，确需超过标准的，须报经各区批准且最高不得超过 100 平方米；宿舍型保障性租赁住房建筑面积标准为

20—45 平方米，且该类户型不得少于 80%，一般不超过 50 平方米。已开工建设或通过现有建成住房转化的，可适当放宽建筑面积标准。

（二）坚持多渠道筹集。在国办发〔2021〕22 号文件规定的 5 种筹建渠道基础上，支持探索利用村级留用地建设保障性租赁住房，鼓励利用地铁、公交停保基地等上盖物业新（改）建保障性租赁住房，支持将闲置或已作为保障性租赁住房用途的政府、国有企事业单位投资的公租房、安置房等保障性安居工程住房调整为保障性租赁住房使用管理。新开工建设的保障性租赁住房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。

（三）接受政府租金指导。保障性租赁住房租金应按低于同地段同品质市场租赁住房评估租金的标准执行，由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构定期评估确定，并报市保障性租赁住房工作领导小组备案。

（四）坚持供需匹配。在摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源等情况的基础上，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，坚持规划引领、统筹谋划、因地制宜，合理安

排保障性租赁住房用地供应，科学制定年度保障性租赁住房建设计划。

四、支持政策

（一）细化土地支持政策。

1.支持农村集体经济组织通过自建或联营、入股等方式，利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。鼓励支持各区政府协调、统筹村级留用地指标，统一开发建设保障性租赁住房。经项目所在地的区政府批准，建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地及村级留用地，可办理抵押贷款用于项目建设。

2.支持企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿以及符合自身发展需要的前提下，利用依法取得使用权的闲置土地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。

3.支持产业园区内的工业项目，以及产业园区外亩均效益 A、B 类龙头骨干企业用地面积 50 亩以上的存量工业项目，在确保安全、满足职工居住需求、符合产业发展政策的前提下，经批准可

将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。鼓励产业园区统筹各工业项目配套比例对应的用地面积或建筑面积，按照优化布局、合理配套的原则，统一规划、建设宿舍型保障性租赁住房，打造工业邻里中心。项目可由产业园区投资建设或与工业项目企业联合投资建设，其中小微企业园区必须由园区统一规划、建设。

4.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，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，允许改建为宿舍型保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款。

5.按照规划引领、职住平衡原则，结合“一核九星”城市功

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：
https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_4217