

威海市区“十四五”保障性租赁住房 发展规划

文本

威海市规划设计研究院有限公司

2022 年 04 月

目 录

第一章：规划总则1

第二章：需求预测4

第三章：发展目标7

第四章：主要任务10

第五章：空间布局与分区指引17

第六章：年度时序安排21

第七章：实施保障措施23

第八章：附则26

附表.....27

第一章：规划总则

为推进城乡统筹协调发展，加快威海精致城市建设的步伐，进一步健全和完善我市住房保障制度，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，切实解决我市新市民、青年人等群体住房困难问题，加强我市在各类保障性租赁住房房源筹集建设、空间布局、土地供应和资金安排等方面及对保障性租赁住房分配和运营管理等一系列工作的指导和统筹，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）要求，结合《山东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（鲁政办发〔2021〕17号）以及我市住房保障领域现状，着眼城镇住房保障事业可持续、有特色、高质量发展要求，制定《威海市保障性租赁住房发展规划（2021-2025年）》（以下简称本规划）。

第一条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》。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，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促

进实现全体人民住有所居。

第二条 基本原则

1、坚持以人为本，民生优先。坚持以人民为中心的发展思想，坚持保障和改善民生优先导向，把解决好人民群众最关心、最直接、最现实的住房问题作为工作的出发点和落脚点，保障好群众基本住房需求，全面提升人民群众的获得感和幸福感。

2、坚持政府引导、多方参与。充分发挥政府引导作用和市场机制作用，保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

3、坚持标准适度、供需匹配。以满足基本住房需求为出发点，针对保障群体的不同需求特点，合理确定保障性租赁住房的类型、面积标准、租金标准。准确把握存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，采取新建、改建、改造、租赁补贴等多种方式，努力实现保障性租赁住房在供给规模、类型、空间分布上与保障对象差异化、多样化需求精准匹配。

4、坚持政策衔接、统筹协调。保障性租赁住房发展应与利用集体建设用地建设租赁住房试点、中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点、发展政策性租赁住房

试点等相关政策充分衔接，将符合政策的各类政策支持租赁住房纳入保障性租赁住房规范管理。

5、坚持突出重点、分布实施。落实保障性租赁住房发展相关政策要求，明确规划期内保障性租赁住房发展建设的主要任务和重点工程，制定年度实施计划，有效引领市场预期，实现保障性租赁住房发展建设稳步有序推进。

第三条 规划范围

本规划编制范围为威海市区范围，包含环翠区、火炬高技术产业开发区、经济技术开发区、临港经济技术开发区以及文登区（含南海新区）行政辖区。

第四条 规划期限

规划期限为 2021 年至 2025 年，与威海市国民经济与社会发展第十四个五年规划期限一致，规划基期年为 2020 年。

第五条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、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
- 4、《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39 号）

- 5、《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）
- 6、《城市保障性租赁住房发展规划编制导则》（初稿）
- 7、《山东省人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》（鲁政办发〔2017〕73号）
- 8、《山东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（鲁政办发〔2021〕17号）
- 9、《威海市国土空间总体规划（2019-2035年）》（在编）
- 10、国家、省、市相关法律、法规、规范和政策文件。

第二章：需求预测

第六条 需求分析

积极构建保障性租赁住房制度成为当前深化住房制度改革的重要举措，不仅有利于完善市场的供应格局，更有利于完善房地产市场的基础性制度和长效机制，随着威海市区域一体化协同发展以及新型城镇化的持续推进，威海市保障性租赁住房市场需求将保持较高水平，并呈现出持续增长的趋势。

1、经济发展进入新常态，住房保障工作面临新形势

新常态下，威海市在转变经济发展方式和优化产业结构的同时，城市空间及产业布局也在加速调整，市区内部企业“腾笼换鸟”工作逐步完成，临港区、双岛湾等成为新的投资发展热土，新的产业布局

带来人口结构和空间布局的改变，对住房保障工作提出了新的要求。完善的住房保障制度，将是未来几年城市工作发展的新方向。

2、区域一体化发展战略，迎来新一轮快速发展，保障性租赁住房需求进一步增长

2019 年威海市委市政府提出“东拓、南延、西展”的城市发展框架。2020 年，面对错综复杂的国际形势、艰巨繁重的改革发展稳定任务，特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，但是威海市始终把“要向精致城市方向发展”作为总目标总方向总遵循，坚持稳中求进工作总基调，围绕“重点工作攻坚突破年”任务部署，统筹疫情防控和经济社会发展，经济运行好于预期，各项事业全面进步，民生福祉持续增强，“精致城市·幸福威海”建设取得新成效。

本次规划范围作为区域的发展核心，在经济活力和人口吸附能力均具有较强的实力，随着威海市户籍制度的改革，将吸引更多的外来人口来威发展和居住。预计“十四五”期间，威海市区范围每年净流入人口 2 万人左右，不断增加的外来人口带来了较大的住房保障压力，为威海的住房保障工作提出的新的更高的要求。

3、人才战略工程全面升级，保障性租赁住房亟需加强

党的十九大报告特别强调，人才是实现民族振兴、赢得国际竞争主动的战略资源，要坚持党管人才原则，聚天下英才而用之，加快建设人才强国，实行更加积极、更加开放、更加有效的人才政策。2018 年威海市印发《关于深化提升威海英才计划支持新旧动能转换的意见》，全面推动威海人才战略计划，启动万名大学生集聚计划，大力

吸引大学本科以上高校毕业生服务威海经济发展。近年来，威海市大力深化提升“威海英才计划”，为“精致城市·幸福威海”建设提供坚强人才支撑和智力保障。

4、流动人口规模增长等因素下保障租赁市场需求空间广阔

根据第七次威海市人口普查数据，2020年威海市域范围内流动人口规模达到885091人，对比2010年第六次人口普查数据，流动人口增加303432人，增长52.17%，再加上每年持续增多的高效毕业生，均存在庞大的租房需求。

第七条 需求预测

通过总量预测法和分类预测法综合预测保障性租赁住房需求。总量预测法是结合住房需求总规模和保障性租赁住房在需求结构中的比例综合确定，预测保障性租赁住房需求量为6000-8000套（间）。分类预测法是将保障性租赁住房需求针对新市民、青年人两大类群体分类进行预测，预测保障性租赁住房需求量约6500套（间）。结合山东省保障性租赁住房目标要求，综合确定规划期内保障性租赁住房需求量约6000套（间），预测保障性租赁住房占新增住房供应比例约10%。

第三章：发展目标

第八条 保障对象

保障性租赁住房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，以新就业大学生、进城务工人员为重点，优先保障新就业、从事基本公共服务的新市民。

第九条 建设标准

保障性租赁住房应坚持保基本的原则，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，并配套基本生活设施。

第十条 租金标准

坚持“群众可负担、企业可持续”的原则，租金要低于同地段同品质市场租金，同时根据实际情况进行动态调整，动态调整周期不超过 2 年。

第十一条 总体目标

“十四五”期间，要加快建立完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，切实扩大保障性租赁住房供给，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。到 2025 年，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度基本建立，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，城市住房突出问题基本解决。到 2035

年，住房供应体系更加完善，住房供应结构趋于稳定，居住属性更加凸显，供需实现动态平衡，各类人群在威海均可实现住有所居。

第十二条 分项目标

1、保障性租赁住房供给目标

规划期内将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，多主体、多渠道增加保障性租赁住房供给，结合山东省《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》确定的保障性租赁住房发展目标以及城市资源禀赋和发展需求，十四五期间，规划范围新增保障性住房 6000 套，新增保障性租赁住房供应总量占新增住房供应总量的比例力争达到 10%以上，有效缓解新市民、青年人等群体住房困难。

2、居住品质目标

提高保障性租赁住房建设管理精细化水平，落实建设适用标准，突出户型实用、智能绿色、安全可靠，保障性租赁住房的水、电、气、暖、通信、消防等市政公用设施要配套齐全。推进绿色建筑与装配式建筑融合发展，新建、改建保障性租赁住房应达到建筑节能标准要求。按照“同步规划、同步建设、同步交付”原则，完善新建、改建保障性租赁住房项目周边市政基础配套设施，积极推进完整社区建设。项目要合理配套商业服务设施和公共服务设施，商业服务设施建筑面积原则上控制在住宅建筑总面积的 30%以下。保障性租赁住房应完成简约、环保的基本装修，具备“拎包入住”条件，鼓励发展数字家庭，提升居住品质。

3、运营管理目标

保障性租赁住房小区物业管理覆盖面达到 100%。充分利用“互联网+”技术，完善保障性租赁住房运营管理一体化平台，提升保障性租赁住房运营管理的信息化和智能化水平。

第十三条 主要指标体系

1、保障性租赁住房建设指标

按照“以需定供”的建设规划原则，结合保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源的情况，满足新增的新市民、青年人的住房需求，“十四五”期间，建设筹集保障性租赁住房 6000 套（间），总建筑面积约 40 万平方米，其中，利用集体经营性用地建设 300 套（间），企事业单位利用自有闲置土地建设 200 套（间），利用产业园区配套用地建设 800 套（间），利用存量闲置房屋改建 700 套（间），新增国有建设用地建设 4000 套（间）。详见附表 1。

2、保障性租赁住房用地供应

落实 5 类土地供应渠道，重点引导市场充分利用闲置、低效的存量土地和房屋筹集建设保障性租赁住房。结合“十四五”保障性住房建设情况，各类保障性租赁住房用地合计约 25 公顷（375 亩）。详见附表 2。

3、投资规模

据建设计划、楼地面价格和建设成本，结合建设期内资金投入比例，“十四五”期间市场各主体对保障性租赁住房总投资约 20 亿元。

详见附表 3。

第四章：主要任务

第十四条 建制度，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房为主体的住房保障体系，建立与我市住房保障实际相结合的住房保障制度，按照“大力发展保障性租赁住房，做好存量公租房项目建设，适度发展共有产权房”的原则，明确保障性租赁住房面积、标准、对象等条件。做好公租房、租赁试点与保障性租赁住房的政策衔接。在做好公租房保障的基础上，将公租房与保障性租赁住房房源统筹使用，实行差别化租金，公租房轮候家庭中的新市民、青年人可优先配租保障性租赁住房。

第十五条 增供给，多种渠道筹建房源

坚持“政府引导、多元主体参与”，充分挖掘五类土地渠道的房源供应潜力，推动“新建一批、改建一批、盘活一批”的举措，加大保障性租赁住房供应。培育一批保障性租赁住房专营企业参与建设和运营管理。根据区域住房需求、土地资源状况，差异化供应宿舍型、公寓型、住宅型保障性租赁住房，实现多元化房源供应，有效提升保障覆盖面。

1. 利用集体土地建设

在尊重村民意愿的基础上，鼓励农村集体经济组织通过自建或联

营、入股等方式建设保障性租赁住房。鼓励各开发区协调、统筹村级集体用地指标或者旧村改造中统筹的指标，统一开发建设保障性租赁住房。结合威海港及周边工业园区的建设，逐步在城区附近、靠近产业园区及交通便利区域的集体经营性建设用地及旧村改造安置房屋中筹集 300 套（间）保障性租赁住房。

2. 利用企事业单位自有闲置用地建设

优化土地手续办理程序，符合规定的，不补缴土地价款，支持山东大学（威海校区）、哈尔滨工业大学威海分校及市城投集团、各区域城投等大中专院校、科研院所、国有大型企业先行先建，发挥示范带头作用，引导教育、医疗、卫生等机构及各企事业单位通过自筹资金、联合出资等方式建设保障性租赁住房 200 套（间）。

3. 利用产业园区配套用地建设

在各开发区等重点产业园区及周边，将产业园区配套建设的生活服务用地面积占比适当提高，用于建设宿舍型保障性租赁住房，帮助园区企业解决职工住房困难问题，为企业发展创造有利条件。同时，支持将各工业项目的配套比例对应的用地面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。力争利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房 800 套（间）。

4. 利用闲置和低效非居住存量房屋改建

规范存量房屋改建程序，简化审批流程，在市区等人口较密集的区域利用商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等存量非居住房屋改建为保障性租赁住房。鼓励专业化租赁企业参与保障性租赁住房建

设及运营管理，探索将成熟的市场化租赁项目纳入保障性租赁住房，加快形成实际供应，尽快满足市场需求。“十四五”期间，通过改建方式筹集保障性租赁住房不低于 700 套（间）。

5. 利用新供应国有建设用地建设

“十四五”期间，单列保障性租赁住房用地计划。在每年第一批集中供地时优先供应。在火车站、汽车站等重大交通枢纽、公交场站、城市商业核心区域以及未来的产业集聚区等人口密集的区域，通过出让方式供应保障性租赁住房土地，建设保障性租赁住房 4000 套（间），吸引市场多主体投资建设。

第十六条 多主体，发挥市场机制作用

保障性租赁住房作为租赁市场的重要组成部分，根据国家相关政策，结合城市存量土地和房屋供给潜力，明确利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设、新供应国有建设用地建设等供应渠道是保障性租赁住房重要的来源。要坚持“谁投资、谁所有”的原则，引导多市场主体投资建设，在主体的多元上，应当包括但不限于地方政府投融资公司、房地产企业、专业运营服务企业、金融机构、信息化支持企业等，多主体、多元化的推进保障性租赁住房项目投资、建设和运营管理。

第十七条 提品质，全面推动住有宜居

突出城市环境与居住品质和谐发展，保障性租赁住房项目应与周

边配套设施“同步规划、同步建设、同步交付”，持续推进“15分钟便民服务圈”。提高建设标准，坚持合理容积率、绿化率等居住水平指标，积极利用低碳环保、绿色生态、海绵城市等新理念、新技术、新工艺，不断完善使用功能，强化公共服务设施建设，提升物业小区智慧化管理水平，实现专业化、规范化的高质量运营管理，满足新市民、青年人对美好生活的期盼。

第十八条 严监管，落实各项支持政策

建立健全保障性租赁住房服务管理平台，将其接入全国、全省房地产监管信息平台，实现对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监管。加强组织协调，建立多部门联合审批机制，简化保障性租赁住房审批流程，强化工程质量安全监管。充分落实各项税收、金融支持政策，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策，严禁以租代售。

1、落实土地支持政策

(1) 引导利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房

在尊重农民集体意愿的基础上，经市人民政府同意，可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。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。同时要避免对农用地、耕地的侵占和生态系统的破坏。

（2）鼓励利用企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房

对企事业单位依法取得使用权的土地，经威海市人民政府同意，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。

（3）提高利用产业园区工业项目配套用地面积占比上限建设宿舍型保障性租赁住房

经威海市人民政府同意，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。在选址中，应靠近产业园区中心，结合文化、教育、医疗、绿地等公共服务设施进行布局，同时注意与工业用地的分隔，减少对生活居住区的污染。

（4）允许闲置和低效利用的非居住存量房屋改建保障性租赁住房

对城市中闲置和低效利用的房屋进行收储改建，可用作保障性租赁住房。此类用地选址中，优先选择靠近城区的民用住房进行收储，既能够充分利用现有资源，减少资源投入和住房存量，又能够有效缓解保障性租赁住房建设的资金筹措问题。

(5) 适当安排利用新增国有建设用地，并明确供应方式

按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，主要安排在新增加人口密集区域、产业园区及周边、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；保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。新建普通商品房住房项目，可配建一定比例的保障性租赁住房。

2、加强资金保障政策

要确保公共财政对住房保障的稳定投入，多渠道筹集资金，完善常态化财政资金直达机制。政府部门要切实做好项目前期准备工作，创新财政资金筹集方式，通过积极申报争取中央补助资金、贷款贴息、政府和社会资本合作（PPP）模式、政府购买服务等多种方式，引导社会资本投入。同时强化对资金分配、使用的跟踪监控，确保合规、高效使用补助资金。应加强预算资金管理，足额保障列入年度计划的保障性租赁住房租赁补贴资金。

3、强化金融支持政策

支持各银行业金融机构、企业、商业保险机构等要落实好《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确的金融支持政策。无差别化支持国有企业、民营企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。

支持鼓励金融机构对保障性租赁住房建设、持有、运营环节单列专项信贷规模支持，并在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。支持符合条件的企业依法合规利用债券及资产证券化等直接融资工具募集资金，用于保障性租赁住房建设运营。鼓励信用增进企业在坚持市场化原则的前提下，积极为符合条件的保障性租赁住房建设运营企业发行债券提供信用增进服务，降低融资成本。支持保障性租赁住房建设、运营企业发行不动产投资信托基金(REITs)融资试点。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。保障性租赁住房承租人可通过提取住房公积金支付租金，探索住房公积金直接划转支付个人保障性租赁住房租金。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地的使用权可以办理抵押贷款。

4、落实税费支持政策

落实国家税费优惠政策，支持发展保障性租赁住房。对住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房，或者企业事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房，符合规定条件的，落实相应增值税、房产税优惠政策。住房租赁企业有关税收优惠政策按照《财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号》文件执行：住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租保障性租赁住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。对

企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，减按 4% 的税率征收房产税。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

5、加强价格支持力度政策

取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气等价格均执行居民价格标准。水、电、气暖供应企业要在保障安全前提下，做好新建、改建保障性租赁住房配套管网、线路的建设、扩容或提供技术服务，保障水、电、气、暖供应和使用安全稳定，并不得收取规定外的其他费用。同时要加强监督检查，对专营单位不按规定落实优惠政策的违规行为，要严格依法查处。

第五章：空间布局与分区指引

按照供需匹配、职住平衡的原则，全市各区县、开发区要落实属地主体责任，合理制定住房保障目标，科学开展住房保障选址工作，改善辖区内住房矛盾。

第十九条 分区任务综合分解

通过对人口流入、产业布局、土地资源三个方面叠合分析，规划范围内“十四五”期间，保障性租赁住房主要布局于产业发展新区，包括临港区、经区及高区。对城区范围内存量土地、闲置房屋进行充分挖掘和利用，形成保障性租赁住房供给。其余区域结合自身发展需求和市场宏观统筹，对保障性租赁住房筹建主要指标进行合理分解。

详见附表 4、附表 5。

第二十条 用地选址标准

对于保障性租赁住房选址，存在多种因素影响，包括职住因素、交通因素、公共服务设施因素、建设成本因素及混合居住因素等。针对以上因素，本次规划对保障性租赁住房选址标准结合总体布局 and 分类用地两个层面进行考虑。

1、总体布局选址标准

（1）结合新城建设促进产城融合

在保障性租赁住房选址规划的阶段，应当结合产业结构布局，一方面将保障性租赁住房安排在产业密集的区域；另一方面在居住用地的规划中划出一部分作为产业用地供给，选择引进劳动密集型产业，使保障性租赁住房的居民就近就业。

（2）充分结合现有公共服务设施进行布局

在保障性租赁住房的选址中，要注重与城市的医疗服务设施、中小学基础教育设施的空间关系，既能够满足社会各阶层享有城市公共资源的权利，又能够降低保障性租赁住房的建设成本和居民的生活成本，方便居民的日常生活。

（3）强化公共交通导向的 TOD 模式

由于保障性租赁住房的主要服务人群对公共交通系统的依赖程度较高，因此在选址规划中应着重强化公交优先策略，应充分结合公共交通站点布局，在其周边有效服务半径内进行保障性租赁住房规划

设计。同时根据土地利用效率，宜布局在环绕站点圈层结构外围区域。

(4) 混合居住避免社会隔离

由于保障性租赁住房的聚集特征，极易与周边地区产生居住分异现象而导致社会隔离，因此在保障性租赁住房的选址中，应在大尺度的空间范围内（如居住区层面）进行混合居住，有利于社群融合和资源共享，完善城市社区社会网络关系。

2、分类用地选址标准

在土地节约集约、高效利用的思维模式下，保障性租赁住房选址不应局限于未开发建设用地，应把握当前存量土地开发的契机，将存量用地一部分作为保障性租赁住房建设，并发挥建成区优势，使保障性租赁住房能够直接获得良好的区位条件和成熟的配套设施，灵活运用城市存量土地。

第二十一条 总体规划布局

根据需求区域分布，结合威海发展战略，全市各区县、开发区产业规模大小，人口集聚情况、土地资源、存量用地等情况，合理制定区域住房保障目标，实现对各区县、开发区的应保尽保工作。加大全市住房保障资源整合力度，增强各区域之间的职住联动，发挥临近区域对供不应求区域住房矛盾的承接作用，引导产城人融合、人地房联动，推动全市住房市场稳定发展。

1、环翠区保障性租赁住房布局

环翠区“十四五”期间共建设保障性租赁住房 800 套（间），其

中市区范围结合威高广场商业中心，利用闲置威盛酒店、周边闲置办公建筑或其他商业建筑进行改建，改建保障性租赁住房 200 套（间）；结合绿轴商务中心的打造，以新增国有建设用地的方式，建设公寓型保障性租赁住房 300 套（间）。结合羊亭镇南侧工业园区的建设，引导厂区利用配套设施用地建设宿舍型保障性租赁住房 300 套（间）。

2、高区保障性租赁住房布局

高区“十四五”期间共建设保障性租赁住房 1000 套（间），其中利用大学（威海）、哈工大威海分校的教育用地建设公寓型保障性租赁住房 200 套（间）；在威高工业园（初村）利用产业用地建设宿舍型保障性租赁住房 300 套（间），服务威高工业园及西侧医疗器械产业园的就业人员；在双岛湾结合富士康工业园区、威海电子信息与智能制造产业园和捷普工业园的建设，以新增国有用地的方式建设公寓型保障性租赁住房 500 套（间），服务该区域产业型就业人员。

3、经区保障性租赁住房布局

经区“十四五”期间共建设保障性租赁住房 1000 套（间），其中结合威海新港区域就业人员的租住需求，利用崮山镇皂埠社区旧村改造建设住宅型保障性租赁住房 300 套（间）；结合崮山镇南侧工业园区利用产业配套用地建设宿舍型保障性租赁住房 200 套（间）；结合东部滨海新城中韩自贸区的建设以新增国有用地的方式建设保障性租赁住房 500 套（间）。

4、临港区保障性租赁住房布局

临港区“十四五”期间共建设保障性租赁住房 2700 套（间），其

中结合临港化工园区的建设以新增国有建设用地的方式建设住宅型保障性租赁住房 2472 套（间）；结合威海新机场的建设，以新增国有建设用地的方式在机场小镇建设住宅型保障性租赁住房 228 套（间）。

5、文登区保障性租赁住房布局

文登区“十四五”期间共建设保障性租赁住房 500 套（间），其中结合文登城区东部行政办公区利用闲置的办公建筑进行改建的方式，改建保障性租赁住房 300 套（间）；在南海新区利用闲置的住宅、办公建筑或商业建筑进行改建的方式，改建保障性租赁住房 200 套（间）。

第六章：年度时序安排

第二十二条 建设时序指引

1、保障性租赁住房应先结合现状人口密集区域、住房资源相对紧缺的区域，优先安排保障性租赁住房的建设，满足住房需求，促进国家调控政策的有效落实。

2、保障性租赁住房的发展与区域的发展高度协调，随着城市的建设发展，各区市与城区的联系日益密切，保障房的建设时序应与各区市的城市发展时序保持一致，结合各区保障住房的建设计划，优先安排保障性租赁住房的建设。

3、保障性租赁住房的建设要优先考虑现状闲置资产的盘活利用，先对有条件的现状闲置房屋进行改建，然后根据各区的土地供应计划

有序安排保障性租赁住房的土地供应计划。

第二十三条 建设年度计划

根据保障性租赁住房建设时序指引，结合保障性租赁住房建设的项目内容，以及市场的需求，确定保障性租赁住房年度建设计划：

前期（2021—2022 年），聚焦于建立健全保障性租赁住房建设管理机制、完善各项配套政策，明确“十四五”建设项目清单，主要以临港产业园区配套建设保障性租赁住房为主，预计完成筹建保障性租赁住房 2472 套（间）。

中期（2023 年），相比前一阶段房源供给增加，开工项目增多，初步形成全市房源合理布局，市、区两级参与保障性租赁住房建设管理的企业数量初具规模，主要包括一些企事业单位（哈工大威海分校、山东大学威海校区）的自有闲置地的建设项目，环翠区羊亭工业园、高区威高工业园的产业配套项目以及双岛湾产业园区国有用地建设保障性租赁住房项目，预计完成筹建保障性租赁住房 1300 套（间）。

中后期（2024 年），保障性租赁住房房源供给进入布局均衡与稳定阶段，这一年保障性租赁住房继续增加供给，主要包括绿轴商务区的保障性租赁住房建设、利用市区范围的闲置用房改造为保障性租赁住房项目以及经区崮山镇工业园区配套建设项目，预计完成筹建保障性租赁住房 900 套（间）。

后期（2025 年），全面实现“租得到、租得起、租得近、租得好、租得稳”，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，基本解决本市新市民、青年人阶段性住房问题，主要包含威海重要交通枢纽周边的建设项目，威海新机场配套及东部滨海新城中韩自贸区的保障性租赁住房的建设，预计完成筹建保障性租赁住房 1328 套（间），并对保障性租赁住房进行优化补充。详见附表 6、附表 7。

第七章：实施保障措施

第二十四条 加强组织领导，健全管理机制

将保障性租赁住房建设管理工作纳入威海市住房保障工作领导小组职责，负责协调各成员单位从制度标准设计、配套政策引导等方面不断夯实和完善制度，建立完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权房为主体的新型住房保障体系。构建多层次参与、上下高效联动的组织管理体系，按照市域统筹兼顾、区域协调落实的方式，妥善解决保障性租赁住房建设中遇到的问题，确保规划任务顺利实现。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，提高项目审批效率。加快保障性租赁住房管理服务平台建设，完善信息共享机制，实现全流程一网通、掌上办。完善相关法规体系、考核标准和管理制度。

第二十五条 坚持问题导向，实施中期评估

落实规划目标，根据每年经济社会发展实际情况，科学、合理调

整各区域的年度目标任务，立足新发展形式，聚焦目标指标实现情况、主要任务推进情况，由住建局牵头相关部门配合，组织开展实施情况评估工作，及时发现新情况新问题，必要时调整优化规划目标任务。

第二十六条 优先土地供给，加快盘活存量

在编制市区及各区县国土空间规划时优先考虑保障性住房用地，并在市级国土空间规划用地规模分配中，按照比例给与各区县、开发区用地规模奖励。单列保障性住房用地计划，原则上不低于年度住宅供应总量的 10%；在每年第一批集中供地时优先供应保障性租赁住房用地。在稳定国有建设土地供应的基础上，积极鼓励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、利用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。

第二十七条 落实政策优惠，拓宽筹资渠道

对取得保障性租赁住房项目认定书的项目，依照建设方式，免收城市基础设施配套费，对利用企事业单位自有土地取得保障性租赁住房认定书的项目，可不补缴土地价款，享受住房租赁增值税、房产税优惠，执行民用水电气价格等各项政策优惠。在依法依规、风险可控原则下，支持银行业金融机构发放贷款、企业发行债券、商业保险资金投资和创新房地产信托基金（REITs）入股等方式参与保障性租赁住房建设运营。积极争取补助资金，加快推进保障性租赁住房建设。

第二十八条 严格市场监管，确保制度落实

加强建设及运营管理监督，强化工程质量安全监管。全面建立保障性租赁住房市场主体信用记录，落实信用评价和联合惩戒机制，加大保障性租赁住房监督检查和合同登记备案，严禁以保障性租赁住房为名的违规经营、变相销售或骗取优惠政策等行为。充分利用现代信息化技术对保障性租赁住房准入与退出机制实行全过程动态监督管理。及时公布年度建设计划，提高公众参与度，畅通公众监管渠道。

第二十九条 明确主体责任，加大考核力度

明确保障性租赁住房工作推进中，市住建、发改、财政、自然资源规划、金融、税务等部门的政策协调和业务指导责任，强化各区县、开发区的土地供应、组织多主体参与建设责任，将保障性租赁住房年度供地、建设目标任务纳入全市目标任务考核内容，采取月考核、季通报、不定时巡查等措施督促项目建设，对未完成时序进度和整改不力的责任单位由市委、市政府督查室专项督查。加强对各区工作的指导和监督，强化区县一级实施主体权责，调动区县落实规划的积极性，确保规划目标实现。

第三十条 加强人才培养，注重队伍建设

完善人才培养使用机制，加强实干人才、创新人才和创新团队建设培养。注重人才从事住房保障工作后的再教育、再提升，加强职业道德、水准建设，培养和造就一支结构优化、布局合理、素质优良

的保障房事业从业人员队伍。加强住房保障服务平台技术人才、管理人才培训和引进，建立高素质管理人才队伍，提高住房保障工作整体信息化管理水平。

第八章：附则

第三十一条 生效日期

本规划自印发之日起实施。

第三十二条 解释权限

由威海市住房和城乡建设局负责解释。

附表

附表 1：保障性租赁住房发展主要指标

指标类型	指标名称	单位	数量	指标性质
规模发展	新增保障性租赁住房套（间）	套（间）	6000	预期
	保障性租赁住房占新增住房供应中所占比例	%	10	预期
供给渠道	集体经营性建设用地建设量	套（间）	300	预期
	企事业单位自有闲置土地建设量	套（间）	200	预期
	产业园区配套用地建设量	套（间）	800	预期
	存量闲置房屋改建量	套（间）	700	预期
	新供应国有建设用地建设量	套（间）	4000	预期
租金管理	保障性租赁住房租金最低优惠幅度（与同地段同品质市场租赁住房租金相比较）	%	90	约束
机制建设	制定保障性租赁住房相关政策制度	项	1	预期
	建设完成并纳入住房租赁管理服务平台	—	1	预期
社会效益	承租人满意度	%	100	预期

附表 2：保障性租赁住房土地供应主要指标

指标名称	单位	数量	指标性质
集体经营性建设用地面积	亩	21	预期
企事业单位自有闲置土地建设面积	亩	12	预期
产业园区配套建设用地面积	亩	50	预期
存量闲置房屋改建用地面积	亩	45	预期
新供应国有建设用地面积	亩	247	预期
合计	亩	375	预期

附表 3：保障性租赁住房建设投资计划

指标名称	单位	数量	指标性质
集体经营性建设用地建设投资计划	亿元	1	预期
企事业单位自有闲置土地建设投资计划	亿元	0.7	预期
产业园区配套建设用地建设投资计划	亿元	2.5	预期
存量闲置房屋改建投资计划	亿元	2.5	预期
新供应国有建设用地建设投资计划	亿元	13.3	预期
合计	亿元	20.0	预期

附表 4：保障性租赁住房分区域筹建主要指标

区县	单位	数量	指标性质
环翠区	套（间）	800	预期
高区	套（间）	1000	预期
经区	套（间）	1000	预期
临港区	套（间）	2700	预期
文登区	套（间）	500	预期
合计	套（间）	6000	预期

附表 5：保障性租赁住房分区域供地主要指标

区县	单位	数量	指标性质
环翠区	亩	50	预期
高区	亩	63	预期
经区	亩	63	预期
临港区	亩	168	预期
文登区	亩	31	预期
合计	亩	375	预期

附表 6：保障性租赁住房分区域年度建设计划（单位：套（间））

区县	数量					指标性质
	2021—2022	2023	2024	2025	合计	
环翠区	0	300	500	0	800	预期
高区	0	1000	0	0	1000	预期
经区	0	0	200	800	1000	预期
临港区	2472	0	0	228	2700	预期
文登区	0	0	200	300	500	预期
合计	2472	1300	900	1328	6000	预期

附表 7：保障性租赁住房分类型年度建设计划（单位：套（间））

	数量					指标 性质
	2021—2022	2023	2024	2025	合计	
集体经营性建设用 地建设	0	0	0	300	300	预期
企事业单位自有闲 置土地建设	0	200	0	0	200	预期
产业园区配套用地 建设	0	600	200	0	800	预期
存量闲置房屋改建	0	0	400	300	700	预期
新供应国有建设用 地建设	2472	500	300	728	4000	预期
合计	2472	1300	900	1328	6000	预期