

# 云阳县人民政府办公室 关于印发云阳县发展保障性租赁住房 实施方案的通知

云阳府办规〔2023〕5号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

《云阳县发展保障性租赁住房实施方案》经县第十八届人民政府第31次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

云阳县人民政府办公室

2023年5月29日

（此件公开发布）



# 云阳县发展保障性租赁住房实施方案

为深入贯彻《重庆市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》（渝府办发〔2022〕21号）精神，完善构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，落实解决新市民、青年人等群体住房困难问题，结合我县实际，制定本实施方案。

## 一、总体要求

（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，全面贯彻落实党的二十大精神，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，持续提升和改善民生，加快推进保障性租赁住房建设，扩大保障性租赁住房供给，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现人民群众住有所居。

（二）目标任务。到2027年，发展筹集保障性租赁住房，缓解住房租赁市场结构性供给不足，有效满足新市民、青年人等群体住房需求，住房保障体系基本完善。到2035年，住房供需实现动态平衡，住房保障体系成熟。

## 二、基本原则

（一）政府引导，多方参与。由政府给予土地、财税、金融等政策支持，积极引导市场主体参与投资建设。支持

国有企业、专业化规模化租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房，形成多元化供给体系。

（二）把握标准，严格监管。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房标准，且租金年涨幅不超过 5%。建立健全住房租赁服务管理平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。根据保障性租赁住房不同的筹集建设方式，确定合理的运营期限，存量住房盘活的项目不低于 5 年，其他项目不低于 8 年。

（三）供需匹配，职住平衡。坚持需求导向，科学确定保障性租赁住房建设目标和项目规划。新增保障性租赁住房以盘活存量为主、适当新建为辅。优先利用存量土地、适当利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房，新建项目选址安排在交通站点和工业园区、商业区、学校及周边等人口聚集区域，确保职住平衡、供需平衡。

### 三、明确职责

县住房城乡建设委负责统筹推进全县保障性租赁住房工作。县发展改革委负责做好中央预算内投资支持项目资金申报、分解和跟踪管理。县财政局负责争取中央财政城镇

保障性安居工程专项资金支持，按照计划安排核拨中央和市级补助资金，落实税费支持政策。县规划自然资源局负责落实土地供应、规划审批等支持政策，根据租赁需求在新建普通商品住房项目配建一定比例的保障性租赁住房。县教委负责指导学校利用存量闲置土地和房屋建设保障性租赁住房，指导保障性租赁住房项目涉及教育相关配套设施和服务的导入和监管。人行云阳县支行、云阳银保监组负责落实国家关于支持保障性租赁住房发展的贷款、债券、投融资等金融政策。云阳县税务局负责落实保障性租赁住房税收优惠政策。县经济信息委负责协调落实水、电、气的收费政策。

#### 四、房源筹集

（一）闲置土地新建。在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，可利用企事业单位存量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，原划拨的土地可继续保留划拨方式。

（二）工业园区配建。经县政府同意后，可将工业园区、水口产业新城工业项目配套建设的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。

（三）新供应土地建设。结合城市发展，在产业园区

及周边、车站附近和城市建设重点区域，采取出让、租赁或划拨等方式供应土地建设保障性租赁住房。根据实际需求，新建普通商品住房项目可配建一定比例的保障性租赁住房。

（四）存量房屋盘活。在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，结合城市更新和老旧小区改造提升，将存量闲置房屋盘活改造为保障性租赁住房。政府闲置的各类住房和符合条件的市场住房可盘活作为保障性租赁住房。在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，可利用闲置非居住存量房屋改建为保障性租赁住房，在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。

（五）引导市场主体投资。支持房地产开发企业积极转型升级发展保障性租赁住房。支持房地产经纪机构、物业服务企业、国有资产管理公司利用自有闲置土地、存量闲置房屋改造建设发展保障性租赁住房。支持供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场，加快形成规模化的保障性租赁住房供给。

## 五、项目认定

（一）申报流程。项目申报单位向县住房城乡建委提交申请表、项目资料，由县住房城乡建委负责初审。初审合格后，会同县发展改革委、县财政局、县规划自然资源

局等部门对项目进行联合评审。对符合条件的项目，由县住房城乡建设委发放项目认定书，并报送市住房城乡建设委备案。

（二）项目分类。申报保障性租赁住房的项目分三类，分别是居住类存量住房盘活项目、非居住类存量房改造项目和新建配建项目。其中居住类存量住房盘活项目，指利用闲置的盘活公租房、人才房、安置房、公房及企事业单位自有住房（宿舍、周转房等）、可集中收储的居民自有房屋等；非居住类存量房改造项目，指通过商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住性质存量房改造的项目；新建配建，指利用自有闲置土地、产业园区配套用地、集体经营性建设用地和新供应国有建设用地等新建配建的项目。

（三）申报条件。居住类存量住房盘活的项目应具备房屋产权明晰、无住用安全问题，产权人或获得授权的运营单位将房屋纳入保障性租赁住房管理意愿明确等基本条件。非居住类存量房改造的项目在此基础上还应具备满足住用的改造条件。新建配建项目应先办理保障性租赁住房前期协办手续，待完善项目建设用地许可和工程规划许可后开展认定工作。

（四）申报资料。项目认定资料由基础资料和佐证资料组成，其中基础资料主要以企业申请、报告表格等资料

为主，佐证资料主要以项目产权、户型结构、建设手续等资料为主。

（五）新建配建项目前期协办。新建配建项目前期协办手续由县住房城乡建委负责出具，用于支持项目办理项目立项、用地、规划、施工等建设前期手续。新建配建的项目业主自行提出申报意愿，向县住房城乡建委提交建设保障性租赁住房的报告，附企业营业执照、用地产权、现行规划许可等文件。县住房城乡建委出具协办意见，明确项目区位和用地范围等基本信息，再由县规划自然资源局对项目的规划条件和建设规模进行调整、研判。待项目获得建设用地许可、建设工程规划许可后，申请办理项目认定手续。

## 六、政策支持

（一）资金支持。符合条件的项目可申报中央预算内投资专项资金和市级专项资金，用于新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。统筹使用中央财政资金或市级专项资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。

（二）税费减免。经认定的保障性租赁住房项目享受的税费优惠按财政部、税务总局、住房城乡建设部印发的《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定执行。

（三）水、电、气执行价格。利用非居住存量土地建设和非居住存量房屋建设，并取得县住房城乡建委出具的保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房，用水、用电、用气价格按照居民水电气价格政策执行。

（四）贷款支持。支持银行业金融机构以市场化方式，向保障性租赁住房自持主体提供长期低息贷款。支持向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业，提供贷款。支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债券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。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。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。

（五）免收城市建设配套费。保障性租赁住房建设项目免收城市基础设施配套费。

## 七、组织保障

（一）加强组织领导。成立云阳县发展保障性租赁住房领导小组，由分管副县长任组长，县有关部门主要负责人为成员，定期研究解决重大问题，统筹推进我县保障性租赁住房发展工作。领导小组办公室设在县住房城乡建委，负责承担日常事务工作，贯彻落实领导小组议定事项和工



作安排，协调推进相关工作。

（二）强化监测考核。县住房城乡建设委要做好保障性租赁住房的监测评价自查工作，及时向市住房城乡建设委上报监测评价自查报告。将发展保障性租赁住房工作纳入年度目标管理绩效考核内容，确保各项任务落到实处。

（三）做好宣传引导。各有关部门要充分发挥融媒体优势，通过新闻报道、短视频、公众号等形式，全方位多层次宣传发展保障性租赁住房政策措施及成效，营造全社会广泛支持参与的良好氛围。

本方案自 2023 年 7 月 6 日起施行。