## 玉溪市加快发展保障性租赁住房实施意见

（送审稿）

为贯彻落实《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）和《云南省关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（云政办发〔2022〕11号），加快发展保障性租赁住房，结合本市实际，提出以下意见：

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，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，以解决新市民、青年人等群体的住房困难问题为出发点和落脚点，增加保障性租赁住房供给，健全完善多主体供给、多渠道保障体系，推进以人为核心的新型城镇化，实现全体人民住有所居。

（二）基本原则。

**1.实事求是，因地制宜。**各县（市、区）人民政府要根据经济发展水平、房地产市场状况、产业发展规模、人口增长趋势等因素，坚持实事求是、因地制宜，以需求为导向，合理制定保障性租赁住房建设目标。没有需求和需求不大的县（市、区），不盲目发展。

**2. 供需匹配，职住平衡。**摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源等情况，通过新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，增加租赁住房供给。加强规划布局，主要以产业园区及周边、高铁交通站点周边、配套比较完善地区等区域建设保障性租赁住房，引导产城人融合，促进职住平衡。

**3.政府引导，多方参与。**坚持谁投资、谁所有、谁受益，充分发挥市场机制作用，积极引导国有企业、民营企业、事业单位、农村集体经济组织等多主投资，多渠道增加保障性租赁住房供给。积极培育租赁市场主体，探索运营模式，推动形成规范稳定的住房租赁市场。

二、规划建设

（一）多主体多渠道建设。

1.省人民政府确定为发展保障性租赁住房的县（市、区）。

（1）探索利用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探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。要坚持公开透明原则，统筹优选建设运营主体，确定合作方式，保障集体经济组织长期稳定收益和农民长远利益。〔责任单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局、市农业农村局，各县（市、区）人民政府〕

（2）统筹利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房。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，提高部分用于建设宿舍型保障性租赁住房；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，集中配套公共服务设施。〔责任单位：市工业和信息化局、市自然资源规划局、市住房城乡建设局，各县（市、区）人民政府〕

（3）鼓励利用企事业单位自有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，在符合规划、权属不变、落实建筑规模增减挂钩要求、满足安全要求的前提下，经县（市、区）人民政府同意，可用于建设保障性租赁住房，满足本单位及项目周边区域居住需求。土地使用权人可自建或与其他有实力、信誉好的市场主体合作建设运营保障性租赁住房。〔责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源规划局、市国资委，各县（市、区）人民政府〕

（4）利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房。结合规划要求和住房需求，在新建普通商品住房、安置房项目中可配建一定比例的保障性租赁住房；在商业办公项目中可增加一定比例的宿舍型保障性租赁住房。具体配建比列由县（市、区）人民政府确定。〔责任单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局，各（市、区）人民政府〕

2.经县（市、区）人民政府研究确定。

（1）利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房。县（市、区）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、满足结构安全和消防安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房。〔责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源规划局，各县（市、区）人民政府〕

（2）将存量住房改造、转化为保障性租赁住房。县（市、区）政府闲置住房可转化为保障性租赁住房；支持专业住房租赁企业筹集社会存量住房改造后作为保障性租赁住房使用。〔责任单位：市住房城乡建设局、市农业农村局，各县（市、区）人民政府〕

（二）提高设计和建设品质。

保障性租赁住房以建筑面积70平方米以下的小户型为主，原则不少于筹集建设总套数的70%，适当配置多居室等其他种类户型。按照规定配套市政公用设施，公共和商业服务实施，商业服务设施比列控制在总建筑面积的30%以下，适当增加设置健身房、食堂、图书室、会客厅等共享空间。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。新建和改建的保障性租赁住房项目，全面执行绿色建筑标准，绿色建材或部品部件使用比例不低于60%，鼓励建设超低能耗、近零能耗建筑，并享受建筑节能相关奖励政策。鼓励在保障性租赁住房项目中将居住、商业、办公、研发等功能混合兼容，建设宜居宜业社区。〔责任单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局，各县（市、区）人民政府〕

（三）加强计划管理。

省人民政府确定为发展保障性租赁住房的县（市、区）在编制年度住宅用地供应计划时，根据需要单列租赁住房用地供应计划，优先安排、应保尽保。市住房城乡建设局要组织相关部门统筹确定全市保障性租赁住房年度建设筹集计划，并向社会公布。〔责任单位：市住房城乡建设局、市发展改革委、市自然资源规划局、市财政局，各县（市、区）人民政府〕

纳入全市保障性租赁住房年度建设筹集计划的项目，由各县（市、区）人民政府组织有关部门联合审查建设方案，发放保障性租赁住房项目认定书，享受国家对保障性租赁住房的支持政策。〔责任单位：各县（市、区）人民政府〕

（四）鼓励多方参与投资。

支持社会资本与市、县（市、区）属国有企业合作，通过合作经营、参股投资等方式参与保障性租赁住房建设运营，培育壮大一批专业化、规模化住房租赁企业。鼓励在玉央企、省企和市、县（市、区）属国有企业积极参与保障性租赁住房建设运营。市、县（市、区）国有资产监管部门根据参与保障性租赁住房建设运营对企业业绩的影响，合理对国有企业进行考核评价。〔责任单位：市国资委、市住房城乡建设局，各县（市、区）人民政府〕

三、落实支持政策

（一）简化审批流程。保障性租赁住房项目审批事项原则上不得超出《云南省工程建设项目审批服务事项清单》范围，并根据清单动态压减。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。利用产业园区中工业项目配套用地建设的保障性租赁住房，可与项目本体一并办理立项、规划、建设手续；利用企事业单位自有土地建设保障性租赁住房，由属地住房城乡建设局会同自然资源规划局、发展改革委等部门审核后报属地人民政府批准；利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，持保障性租赁住房项目认定书办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。采取出具保障性租赁住房认定书方式的，审批时限不超过40个工作日。〔责任单位：市住房城乡建设局、市发展改革委、市自然资源规划局，各县（市、区）人民政府〕

（二）土地支持政策。将非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的项目，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。利用企事业单位自有土地建设的保障性租赁住房项目，应按规定变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。利用新供应的国有建设用地建设保障性租赁住房，其用地可采取出让、租赁、划拨等方式供应，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。分期的最长期限不能超过2年，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。〔责任单位：市自然资源规划局、市住房城乡建设局、市工业和信息化局、市财政局，各县（市、区）人民政府〕

（三）税费支持政策。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施建设费。符合规定的保障性租赁住房租赁企业，享受有关税收优惠政策。〔责任单位：市税务局、市财政局、市发展改革委、市住房城乡建设局，各县（市、区）人民政府〕

利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，在取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。相关部门、市政公用企业依据保障性租赁住房项目认定书做好各项费用的计价工作。〔责任单位：市发展改革委、市住房城乡建设局，各县（市、区）人民政府，相关市政公用企业〕

（四）金融支持政策。保障性租赁住房持有运营单位，可以项目运营权质押和建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权抵押等方式，向金融机构申请获得金融资金支持。〔责任单位：市自然资源规划局、市政府金融办、玉溪银保监分局、人民银行玉溪中心支行，各县（市、区）人民政府〕

加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持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贷款。按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，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。在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。支持企业发行企业债券、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。支持符合条件的保障性租赁住房项目，申报基础设施领域不动产投资信托基金试点。〔责任单位：市政府金融办、玉溪银保监分局、中国人民银行玉溪市中心支行、市发展改革委〕

统筹使用各级财政资金，支持保障性租赁住房建设，积极争取中央新增专项债券额度，在防控好债务风险的前提下，对符合专项债券发行条件的保障性租赁住房项目予以支持。〔责任单位：市财政局、市发展改革委、市住房城乡建设局，各县（市、区）人民政府〕

四、规范运营管理

（一）明确保障对象。各县（市、区）人民政府要加强保障性租赁住房管理，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，要根据经济社会发展水平合理确定保障性租赁住房准入和退出的具体条件，原则上不设收入门槛。〔责任单位：市住房城乡建设局、市教育体育局、市人力资源社会保障局、市民政局、市工业和信息化局、市商务局，各县（市、区）人民政府〕

（二）合理确定租金。按照租户可负担、企业经营可持续的原则，引导企业建立科学合理的租金定价机制。保障性租赁住房项目租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金水平，由持有运营单位评估确定后报县（市、区）住房城乡建设部门审核备案。〔责任单位：市住房城乡建设局，各县（市、区）人民政府〕

（三）严格监督管理。在项目建设运营中要切实加强质量安全监管，确保保障性租赁住房质量安全和消防安全。规范租住管理，加强租金和押金监管，保障租住人合法权益；加强运营管理，确保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；加强不动产登记管理，保障性租赁住房项目需办理不动产登记的，按项目整体办理核发不动产权证书，不予分割办理；加强信息管理，整合利用全国公租房信息系统，将保障性租赁住房纳入平台统一管理。〔责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源规划局、市消防救援支队，各县（市、区）人民政府〕

五、保障措施

（一）强化组织领导。市人民政府对玉溪市发展保障性租赁住房工作负总责。玉溪市城镇保障性住房建设工作领导小组具体负责全市保障性租赁住房统筹协调工作，组织各县（市、区）申报云南省发展保障性租赁住房重点城市，研究解决发展保障性租赁住房工作中的问题，及时总结推广典型经验做法。市直有关部门加强政策衔接、工作协同，共同形成合力，推进工作落实。

（二）落实主体责任。各县（市、区）人民政府对本地发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任，要做好本地保障性租赁住房规划、建设、运营等各项工作，并落实好土地、财税、金融等政策。做好人才公寓与保障性租赁住房建设的政策衔接，吸引全国优秀人才、鼓励引导大学毕业生和青年人才赴玉、返玉就业、创业。

（三）健全监督机制。市、县（市、区）发展改革、财政、自然资源规划、住房城乡建设、金融、税务等有关部门要建立健全督查督办机制，坚持保障性租赁住房发展项目化、项目责任化、责任具体化，切实加强保障性租赁住房工程项目的监管，确保工程进度、质量和施工安全；加强运营过程监管，确保资金运行安全高效，住房管理科学规范，申请分配公平合理。

（四）加强宣传引导。充分利用电视、广播、报刊、网络等各级各类媒体，加强发展保障性租赁住房舆论宣传引导，提高社会各界关注度。