关于加快发展宜春市保障性租赁住房的实施意见

为贯彻落实党中央、国务院决策部署和《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）、《江西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》（赣府厅发〔2021〕46号）精神，加快发展保障性租赁住房，经市政府同意，现提出如下实施意见：

**一、工作目标**

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、六中全会精神，坚持以人民为中心，坚持“房住不炒”定位，突出住房民生属性，持续增强保障能力，因地制宜、因城施策发展保障性租赁住房，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解新市民、青年人阶段性住房困难，促进实现全体人民住有所居。

**二、主要任务**

（一）确定重点发展城市。袁州区、丰城市、宜春经开区为全市发展保障性租赁住房的重点地区，其他县（市）、宜阳新区、明月山根据城市发展实际需要，按照尽力而为、量力而行的原则制定当地保障性租赁住房发展目标。各县（市、区）及“三区”要组织调查摸底，切实摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，按照供需匹配的原则，科学制定本地区保障性租赁住房“十四五”规划目标，明确年度建设计划，主动向社会公开本地“十四五”保障性租赁住房规划目标和年度建设计划。鼓励各产业园区、企事业单位、高等院校、平台公司、民营企业在满足安全条件，履行相关程序的前提下，利用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，改建保障性租赁住房。（各县市区政府、“三区”管委会，市住建局、市发改委、市财政局、市自然资源局等负责）

（二）多种方式筹集房源。充分发挥市场机制作用，鼓励住房租赁企业、房地产开发企业、产业园区企业、高等院校等各类企事业单位、集体经济组织等多方主体参与投资建设。坚持“谁投资、谁所有”，以盘活为主、挖掘存量的方式，主要利用存量土地和存量房屋建设保障性租赁住房，包括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。政府、企事业单位的闲置住房可用作保障性租赁住房。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，具体配建比例和管理方式由当地人民政府确定。（各县市区政府、“三区”管委会，市住建局、市自然资源局、市教体局、市卫健委、市国资委等负责）

（三）明确保障对象标准。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。保障性租赁住房不设收入线门槛，在城区内无住房的新市民、青年人等均可申请承租。保障性租赁住房可以是住宅型租赁住房，也可以是宿舍型租赁住房。建设标准以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，最高不超过90平方米，70平方米（不含）至90平方米的户型面积不超过保障性租赁住房总规模的15%。准入和退出的具体条件、小户型的具体面积，由当地人民政府按照保基本的原则合理确定。（各县市区政府、“三区”管委会负责）

（四）科学选址布局。统筹考虑保障性租赁住房选址布局，鼓励在产业园区、高等院校、科研机构、大中型企业等单位及周边、交通站点附近等交通便利区域以及城市建设重点片区，规划发展保障性租赁住房，促进产城融合、职住平衡。（各县市区政府、“三区”管委会，市自然资源局等负责）

（五）精简项目审批手续。精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。按照“放管服”改革和“五型”政府建设要求，建立保障性租赁住房联合审批机制。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，可由当地人民政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书，从项目申请到完成认定原则上不超过10个工作日。相关部门根据认定书办理立项用地规划许可（建设项目用地预审与选址意见核发、建设用地规划许可证核发等事项）、工程建设许可（建设工程规划许可证核发等事项）、施工许可（建筑工程施工许可证核发等事项），项目建成后实行联合竣工验收（规划、土地、人防、消防、档案等验收及建筑工程质量竣工验收备案），各阶段实行并联审批、限时办结。在办理立项用地规划许可时，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。有条件的地区可探索将工程建设许可和施工许可阶段合并为一个阶段。（各县市区政府、“三区”管委会，市行政审批局、市住建局、市发改委、市自然资源局等负责）

（六）保证住房功能品质。将保障性租赁住房纳入工程质量安全监管，对质量结构安全、消防安全等进行重点监管。保障性租赁住房建设应符合集中式租赁住房建设使用标准，应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。（各县市区政府、“三区”管委会，市住建局等负责）

（七）培育扶持租赁企业。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。鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业等各类市场主体设立子公司，拓展保障性租赁住房业务，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。支持相关国有企业加快转型升级，发挥国有企业的引领和带动作用。对从事保障性租赁住房业务的国有租赁企业，结合实际开展经营业绩考核。（各县市区政府、“三区”管委会，市住建局、市国资委、市市场监管局等负责）

（八）合理确定住房租金。保障性租赁住房租金接受政府指导，各地要按照“租户可负担、企业可持续”的原则，建立保障性租赁住房租金确定机制，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。（各县市区政府、“三区”管委会，市发改委、市住建局等负责）

（九）加强项目监督管理。各地要加强保障性租赁住房的信息化管理，建立健全住房租赁管理服务平台，依托现有的住房租赁管理服务平台，将保障性租赁住房项目纳入平台统一管理。严格监督管理，保障性租赁住房应向符合条件的申请人出租，已享受公租房保障的，不得申请保障性租赁住房，不得将保障性租赁住房转借转租。坚决防止保障性租赁住房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，严禁以保障性租赁住房名义进行变相福利分房。（各县市区政府、“三区”管委会负责）

（十）落实土地支持政策

1. 利用集体经营性建设用地。经各县市区政府批准，在尊重农民集体意愿的基础上，可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通过自建、联营或入股等方式建设运营保障性租赁住房；建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

2. 利用企事业单位自有闲置土地。经各县市区政府批准，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，企事业单位可利用依法取得使用权的土地，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. 利用产业园区配套用地。经各县市区政府批准，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。

4. 利用存量闲置房屋。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，经各县市区政府批准，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，不补缴土地价款。

5. 利用新供应国有建设用地。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。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，并在出让合同中具体约定，在约定期限内可不收取第二期及以后各期土地出让价款相应的利息。

（各县市区政府、“三区”管委会，市自然资源局、市税务局等负责）

（十一）降低企业税费负担。自2022年1月1日起，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。住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房适用简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。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。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，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。（市财政局、市税务局、市发改委，各县市区政府、“三区”管委会负责）

（十二）加大资金补助力度。积极争取中央、省级资金支持，并按国家有关规定使用、管理。市财政每年安排资金对纳入国家计划的保障性租赁住房进行奖励。各县市区政府要加大资金投入，统筹利用土地出让净收益和住房公积金增值收益等资金，发展保障性租赁住房。（各县市区政府、“三区”管委会，市财政局、市发改委、市住建局等负责）

（十三）加强金融政策支持。

1. 加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，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贷款；按照依法依规、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。完善与保障性住房相适应的贷款统计，保障性租赁住房相关贷款暂不纳入银行业金融机构房地产贷款集中度占比计算。

2. 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。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。

3. 鼓励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和房地产投资信托基金（REITs）试点。

（人民银行宜春市中心支行、宜春银保监分局、市发改委、市金融办等负责）

（十四）强化公共服务支持。保障性租赁住房承租人可以按照规定办理户口迁入登记或申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。支持承租户提取住房公积金，用于支付保障性租赁住房租金。（各县市区政府、“三区”管委会，市公安局、市教体局、市卫健委、市人社局、市民政局、市公积金管理中心等负责）

**三、组织实施**

（一）强化领导，提高认识。成立由市政府主要领导担任组长，分管领导担任副组长，市直各有关部门为成员单位的宜春市保障性租赁住房工作领导小组，各县（市、区）及“三区”参照执行，并及时出台适合本地区的具体操作办法，统筹推进发展保障性租赁住房工作。（各县市区政府、“三区”管委会，市住建局、市发改委、市财政局、市自然资源局等负责）

（二）加强协调，协同配合。市住建局要加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，市发改委、市财政局、市自然资源局、人行宜春中心支行、市税务局、市银保监局等单位要强化业务指导、调研督促。各地各有关单位要按职责分工，加强协作、形成合力，确保各项政策落实到位。（市直有关部门、中央驻宜有关单位，各县市区政府、“三区”管委会等负责）

（三）落实考核，监测评价。建立保障性租赁住房监测评价机制，市政府对城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价，评价结果纳入高质量发展考核，并对成效突出的地方实施激励。市住建局会同市直有关部门抓好具体实施，及时通报监测评价情况，督促各项工作落实。（市住建局、市发改委、市财政局、市自然资源局、市税务局、市统计局、市人社局等负责）

附件：1. 宜春市保障性租赁住房工作领导小组名单

2. 市直有关单位工作职责

附件1

宜春市保障性租赁住房工作领导小组名单

为全力推进我市保障性租赁住房工作，经市政府研究，决定成立宜春市保障性租赁住房工作领导小组。现将领导小组成员名单通知如下：

组 长：严 允 市长

副组长：江训开 副市长

成 员：朱晓江 市政府副秘书长

龚向东 市住建局局长

胡 锋 市发改委主任

刘方全 市公安局常务副局长

魏松林 市财政局局长

梅 鸣 市人社局局长

雷恩奇 市自然资源局局长

熊志红 市卫健委主任

邹小清 市国资委主任

俞 旭 市行政审批局局长

孙启华 市民政局局长

杨景平 市金融办主任

宋智江 市税务局局长

艾 兵 人民银行宜春市中心支行行长

吴小程 宜春银保监分局局长

领导小组办公室设在市住建局，市住建局局长龚向东同志兼任办公室主任，市住建局副局长刘斌同志任办公室副主任。

附件2

**市直有关单位工作职责**

市住建局：牵头全市保障性租赁住房工作，牵头负责政策制定、计划申报、监测评价等工作。

市发改委：负责争取中央预算内投资支持和资金分配管理，牵头指导项目审批（核准、备案）、落实民用水电气价格政策，做好专项债券项目梳理和企业债券储备申报。

市财政局：负责争取中央财政资金支持、落实市级奖补资金和相关资金分配管理，负责指导财政资金绩效评价工作。

市公安局：负责提供户籍人口数据，指导办理居住证等事宜。

市民政局：保障承租户享受养老基本服务。

市人社局：负责将发展保障性租赁住房工作纳入政府激励体系，保障承租户享受养老基本服务。

市自然资源局：负责指导保障性租赁住房项目用地和规划相关政策落实。

市教体局：负责保障承租户享受义务教育基本服务。

市卫健委：负责统筹市属医院相关资金用于发展保障性租赁住房，并保障承租户享受医疗卫生基本服务。

市国资委：负责统筹市国资委出资监管企业相关资金发展保障性租赁住房，引导市国资委出资监管企业成立规模化住房租赁企业。

市市监局：为社会各类企业参与保障性租赁住房业务提供便利化登记服务。

市统计局：负责提供涉及保障性租赁住房规划建设管理的有关统计数据。

市税务局：负责指导落实社会各方参与保障性租赁住房税费减免政策。

宜春银保监分局：引导银行保险机构做好保障性租赁住房的资金支持工作。

人民银行宜春市中心支行、市金融办：负责指导保障性租赁住房金融融资工作。