新余市加快发展保障性租赁住房的实施意见

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）、《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）文件精神，多渠道解决新市民、青年人等群体的阶段性住房

问题，加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主

体的住房保障体系，结合我市实际，制定本实施意见。

一、总体方针

（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，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，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，加快建

立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，保持房地产

市场平稳健康发展，促进实现全体人民住有所居。

（二）基本原则。坚持因地制宜、因城施策发展保障性租赁

住房，坚持“谁投资、谁所有”，充分发挥市场机制作用，以盘活

为主、挖掘存量，多渠道增加保障性租赁住房供给，主要利用闲

置土地和闲置房屋建设保障性租赁住房。

（三）主要目标。“十四五”期间，建设筹集保障性租赁住房

2100套（间），多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决新

市民、青年人等群体的住房困难，努力实现保障性租赁住房全覆

— 2 —

盖，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，全面提升城

市核心竞争力。

二、基本要求

（一）保障对象标准。保障性租赁住房不设收入线门槛，主

要面向新市民、青年人等群体供应，解决阶段性住房困难问题，

对已享受公租房保障的和项目所在辖区有自有住房的，不得申请

保障性租赁住房。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%。保障性租

赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。〔责任单位：

县（区）政府、管委会，市发改委、市自然资源局、市住房城乡

建设局〕

（二）多方筹集房源。鼓励住房租赁企业、房地产开发企业、

产业园区企业、大专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。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。〔责任单位：县

（区）政府、管委会，市住房城乡建设局、市自然资源局、市教

育局、市卫生健康委、市国资委、市机关事务管理中心〕

（三）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交

— 3 —



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。〔责任单位：县（区）

政府、管委会，市自然资源局〕

（四）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。〔责任单位：县（区）政府、管委会，市

公安局、市教育局、市卫生健康委、市人力资源社会保障局、市

民政局、市住房公积金管理中心〕

（五）强化宣传引导。各级人民政府、各相关部门要广泛开

展宣传，充分利用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网、官网、

官微等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传报道保障性租赁住房相

关政策，让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。畅通

线上线下沟通交流渠道，主动收集整理市场主体和群众的意见建

议，及时回应社会关切，加强舆情监测，严肃查处散布谣言、恶

意炒作等违法违规行为，营造良好舆论环境。〔责任单位：县（区）

政府、管委会，市住房城乡建设局〕

三、主要工作

（一）项目申报与实施

**1.**项目申请。项目申请单位向项目所在地县区住建部门提

出申请，由县区住建部门受理，实行常态化申请受理机制。新建

项目应提交申请表、用地手续（委托实施的需提交授权委托书或

— 4 —



委托合同）、项目建设方案（附相关图纸）、营业执照等相关资

料。改建项目应提交申请表、房屋权属证明（委托实施的需提交

改建授权委托书或委托合同）、改建方案（附相关图纸）、运营

方案、营业执照等相关资料。住宅改造装修项目应提交申请表、

房屋权属证明（委托实施的需提交改造装修授权委托书或委托合

同）、改造装修方案、运营方案、营业执照等相关资料。保障性

租赁住房应按照《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）等有关要求，

执行《住宅建筑规范》相关标准，提供简约、环保的基本装修，

配备基本生活家电，具备入住条件。另外，土地性质为三类工业

用地和三类物流仓储用地的非居住存量房屋，不得改建为保障性

租赁住房。〔责任单位：县（区）政府、管委会〕

**2.**项目认定。项目审查由县（区）政府、管委会牵头组织，

县区住建部门具体承办。由县（区）人民政府、管委会组织有关

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。〔责任单位：县

（区）政府、管委会，市发改委、市自然资源局、市住房城乡建

设局〕

**3.**项目报建。对已出具项目认定书的保障性租赁住房项目，

相关部门应根据保障性租赁住房项目认定书办理相关手续。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。

— 5 —

对于利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的项目，

自然资源部门、住建部门应受理并依法依规办理用地规划许可

（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）。

对于利用企事业单位自有闲置土地（含低效和闲置工业用

地）和利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房的项目，自然

资源部门应受理并依法依规办理变更土地用途以及调整相关技

术指标等相关手续。

对于利用非居住存量房屋改建作为保障性租赁住房的项目，

自然资源部门应受理并依法依规出具同意改变用途的意见，住建

部门应根据同意改变用途的意见受理并办理建设手续。住宅可直

接办理改造装修手续。〔责任单位：县（区）政府、管委会，市

发改委、市自然资源局、市住房城乡建设局〕

**4.**项目监管。保障性租赁住房项目各项手续齐全后，方可

组织项目实施。项目建设单位要落实工程质量首要责任，勘察、

设计、施工、监理单位要落实工程质量主体责任。水、电、气、

路、讯等城市基础设施项目要与保障性租赁住房同步设计、同步

建设、同步交付使用。住建部门要加大对保障性租赁住房工程质

量安全监管，对质量结构安全消防安全等进行重点监管。〔责任

单位：县（区）政府、管委会，市住房城乡建设局〕

**5.**项目验收。项目建成后由项目单位向项目所在县区住建

— 6 —

部门申请保障性租赁住房项目验收，住建部门应组织联合竣工验

收（规划、土地、人防、消防、档案等验收及建筑工程竣工验收

备案），各部门按职责验收后出具验收意见，住建部门形成结论

性验收意见，验收合格的项目方可投入运营使用。〔责任单位：

县（区）政府、管委会，市发改委、市财政局、市自然资源局、

市住房城乡建设局、市人防办〕

**6.**项目权属管理。保障性租赁住房项目须整体确权，不得

分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售。不

动产权证应附记保障租赁住房项目，并附记上述内容。保障性租

赁住房如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。〔责

任单位：县（区）政府、管委会，市自然资源局〕

（二）运营管理

**1.**运营主体。保障性租赁住房项目由其所有权人或者其委

托的运营单位运营管理，运营管理接受所在县区住建部门监督。

保障性租赁住房产权单位或运营单位应当做好保障性租赁住房

及其配套设施的维修、养护工作，确保保障性租赁住房正常使用。

〔责任单位：县（区）政府、管委会，市住房城乡建设局〕

**2.**纳管记录。项目验收后，申请单位应在新余市住房租赁

监管服务平台办理企业记录、项目记录、房源记录。保障性租赁

住房出租人与承租人签订租赁合同后应及时在新余市住房租赁

监管服务平台办理租赁合同记录。〔责任单位：县（区）政府、

管委会，市住房城乡建设局〕

— 7 —

**3.**准入退出。保障性租赁住房出租方案由产权单位或运营

单位确定，并接受所在县区住建部门的监管。保障性租赁住房由

申请人或申请人所在单位统一向项目产权单位或运营单位申请。

承租人在项目所在辖区内持有自有住房后应退出保障性租赁住

房。〔责任单位：县（区）政府、管委会，市住房城乡建设局〕

**4.**运营监管。保障性租赁住房不得转租转借和改变租住用

途，不得用于酒店、宾馆、旅馆及民宿等特种行业，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，严禁以保障性租赁住房名义变相福利分房。涉及整体转让

的，转让后使用性质、土地用途和土地取得方式不变，转让后应

向县区行业主管部门报备。〔责任单位：县（区）政府、管委会，

市住房城乡建设局〕

**5.**消防安全管理。保障性租赁住房的运营主体要落实消防

安全责任制，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、

安全出口、消防车通道畅通，定期开展消防安全检查。〔责任单

位：县（区）政府、管委会，市住房城乡建设局、市应急管理局〕

**6.**培育市场。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

服务企业设立子公司拓展住房租赁业务，提高住房租赁企业规模

化、集约化、专业化水平。支持国有企业参与保障性租赁住房业

务，发挥国有企业的引领和带动作用，对开展保障性租赁住房业

务的国有企业，按照公益类国有企业进行经营业绩考核。〔责任

— 8 —



单位：县（区）政府、管委会，市住房城乡建设局、市国资委、

市市场监督管理局、市投控集团〕

四、支持政策

（一）土地支持政策

**1.**利用集体经营性建设用地。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；

经新余市人民政府联合审批机制同意，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或联营入股等方式建设运营保障性租赁

住房。〔责任单位：县（区）政府、管委会，市自然资源局〕

**2.**利用机关企事业单位自有闲置土地。经新余市人民政府

联合审批机制同意，对机关企事业单位依法取得使用权的土地

（含低效和闲置工业用地），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，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。〔责任单位：县（区）政府、管

委会，市自然资源局、市机关事务管理中心〕

**3.**利用产业园区配套用地。经新余市人民政府联合审批机

制同意，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

— 9 —



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。〔责任单位：

县（区）政府、管委会，市自然资源局〕

**4.**利用存量闲置房屋。经新余市人民政府联合审批机制同

意，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，支持将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。〔责

任单位：县（区）政府、管委会，市自然资源局、市机关事务管

理中心〕

**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。〔责任单位：县（区）政府、管委会，市

自然资源局、市税务局、市机关事务管理中心〕

（二）资金支持政策

**1.**降低税费负担。自 2021年 10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

— 10 —



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。〔责任单位：市财政局、

市税务局、市发改委，县（区）政府、管委会〕

**2.**加大财政资金保障。积极争取中央补助资金、省级财政

补助资金对符合条件的保障性租赁住房建设任务支持，严格按照

保障性安居工程补助资金管理办法规定使用资金，严禁挪作他

用，不得从补助资金中提取工作经费或管理经费。统筹利用土地

出让净收益和住房公积金增值收益等现有住房保障资金发展保

障性租赁住房。〔责任单位：县（区）政府、管委会，市财政局、

市发改委、市住房城乡建设局〕

**3.**加强金融支持。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。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统

计，保障性租赁住房有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算。支

— 11 —

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。支

持具有持续稳定现金流的保障性租赁住房企业将物业抵押作为

信用增信，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。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。〔责任单位：人行新余中心支行、新余银保监

分局、市发改委、市金融办、建设银行新余分行〕

**4.**降低运营成本。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配

套费。用水、用电、用气价格按照居民标准执行，存在混合性质情

况的，应分表计量，未分表计量的，由供用双方协商混合用量比例，

执行分类价格。对于新建类集中式保障性租赁住房项目，在其物

业区域内与其他物业存在共有部位、共有设施设备的，项目单位

应当承担缴存物业专项维修资金的责任，保障性租赁住房项目属

于一个业主所有且与其他物业不具有共有部位、共有设施设备的

可予免交物业专项维修资金。〔责任单位：县（区）政府、管委

会，市发改委、市财政局、市住房城乡建设局、市水利局、市城

管局〕

五、组织实施

（一）落实主体责任。成立由市政府主要领导牵头的保障性

租赁住房工作领导小组，统筹协调推进全市保障性租赁住房相关

— 12 —



工作。领导小组下设办公室，由市住房城乡建设局负责办公室日

常工作，主要负责指导、协调和检查考核全市保障性租赁住房工

作。各级人民政府是保障性租赁住房工作的责任主体，县区住建

部门要积极做好辖区内保障性租赁住房筹集、配租、监督管理等

工作，实现可持续运营。〔责任单位：县（区）政府、管委会，

市住房城乡建设局〕

（二）强化部门联动。市住房城乡建设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、人行新余支行、市税务局、市金融办、市银保监

分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，涉及提供土地、资金政策支持的相

关单位要出台具体配套文件，确保各项政策落实到位。〔责任单

位：县（区）政府、管委会，市直有关部门，驻市相关单位〕

（三）实行监测评价。将保障性租赁住房纳入保障性安居工

程进行管理，建立保障性租赁住房监测评价机制。市住房城乡建

设局会同市直有关部门具体实施，及时通报监测评价情况，评价

结果纳入年度高质量发展考核，对成效突出的地方实施激励。〔责

任单位：市住房城乡建设局、市发改委、市财政局、市自然资源

局、市统计局、市机关事务管理中心、市人力资源社会保障局〕

附件：有关单位工作职责

— 13 —



附件

有关单位工作职责

市住房城乡建设局**:**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。

市发展改革委**:**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，做好专项债券和企业债券项目储备申报。

市财政局**:**负责争取中央财政资金支持、省级奖补资金和相

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，指导办理居住证事宜。

市民政局**:**保障承租户享受养老基本服务。

市人力资源社会保障局**:**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。

市教育局**:**负责统筹市属学校相关资金用于发展保障性租赁

住房，并保障承租户享受义务教育基本服务。

市卫生健康委：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**:**负责统筹我市国有企业相关资金发展保障性租赁

— 14 —

住房，引导市属国有企业参与保障性租赁住房业务。

市市场监督管理局：为社会各类企业参与保障性租赁住房业

务提供便利登记服务。

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。

市机关事务管理中心：统一组织市直单位发展保障性租赁住

房，指导县区机关事务管理部门开展工作。

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。

市城管局：负责落实保障性租赁住房免交物业专项维修资金

相关事宜。

市政府金融办：负责指导金融机构为保障性租赁住房提供金

融融资服务。

市水利局：负责落实保障性租赁住房用水价格按照居民标准

执行相关事宜。

市住房公积金管理中心：负责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。

新余银保监分局：负责引导银行保险机构做好保障性租赁住

房的资金支持工作。

人行新余中心支行：负责指导保障性租赁住房金融融资工

作。

— 15 —

建设银行新余分行**:**积极参与保障性租赁住房金融融资工作

和保障性租赁住房项目运营。

— 16 —