

昆明市保障性租赁住房建设实施方案（试行）

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）、《云南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》（云政办发〔2022〕11号）等文件精神，为加强昆明市保障性租赁住房建设管理工作，结合实际，制定以下方案：

一、总体原则

按照政府扶持、金融助力、市场运作的方式，坚持谁投资、谁所有、谁受益的原则，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，主要利用市域内具备发展保障性租赁住房条件的集体经营性建设用地、企事业单位自有存量土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋进行新建、改建和改造，适当利用新供应国有用地新建，加快发展保障性租赁住房。原则上昆明主城区二环路以内区域不建设保障性租赁住房，确需建设须经市人民政府同意。

二、类型和适用标准

按照使用对象和使用功能，保障性租赁住房分为宿舍型和住宅型两类。新建宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》及有关标准。改建宿舍型保障性租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及有关标准，采光、通风均应满足《宿舍建筑设计规范》有关要求。新建或改建住宅型保障

性租赁住房应执行《住宅建筑规范》及有关标准。

保障性租赁住房项目房源应相对集中，单个项目房源不少于30套（间）且建筑面积不少于1500平方米。户型以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，原则上不少于所申报项目总套数的70%。在本方案印发实施前已建成或已开工建设的项目，可适当放宽户型建筑面积标准。项目应合理配套商业服务设施，商业服务设施建筑面积原则上控制在建筑总面积的30%以下。房屋应当进行装饰装修，配备必要的生活设备设施。保障性租赁住房租金不超过同地段同品质市场租赁住房租金的85%。

三、供应对象

保障性租赁住房面向符合条件的新市民、青年人等住房困难群体供应，纳入全市统一分配管理。宿舍型保障性租赁住房主要面向企业职工分配。

四、建设方式

（一）新建

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；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；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。

企事业单位依法取得使用权的土地，经县（市）区人民政府、开发（度假）区管委会同意，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，可申请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。

在确保安全的前提下，经县（市）区人民政府、开发（度假）区管委会同意，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。土地性质为三类工业用地（含三类物流仓储用地），不得新建为保障性租赁住房。

新建保障性租赁住房不得上市销售或变相销售。

（二）改建

经合法批准建设的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，经县（市）区人民政府、开发（度假）区管委会同意，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，可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、土地使用年限，不补缴土地价款。土地性质为三类工业用地（含三类物流仓储用地）的非居住建筑，不得改建为保障性租赁住房。

2022年1月1日前已依法取得土地使用权的非居住项目，经县（市）区人民政府、开发（度假）区管委会同意，可改建为保障

性租赁住房。

改建的保障性租赁住房项目最低运营年限不得少于8年，具体运营年限由申报单位结合实际申报，并在保障性租赁住房项目认定书中明确运营期限，不允许提前退出。

（三）改造

经合法批准建设的居住存量房屋，在满足安全要求的前提下，经县（市）区人民政府、开发（度假）区管委会同意，可改造为保障性租赁住房，最低运营年限不得少于8年，具体运营年限由申报单位结合实际申报，并在保障性租赁住房项目认定书中明确运营期限，不允许提前退出。

五、工作程序

（一）编制建设方案

由保障性租赁住房项目实施主体编制建设方案，并备齐其他资料，向项目所在地县（市）区、开发（度假）区住房城乡建设部门申请。申报资料包括：

1. 申请人身份材料

（1）申请人营业执照等有关身份证明材料；

（2）申请人与产权人不一致，需提交授权委托书和产权人身份证明；

（3）产权人、抵押权人等有关权利人的书面意见。

2. 土地房屋权属证明材料（涉及宗地内其他产权人利益，应当征求有关利害关系人意见）。

3. 建设方案：包括土地房屋现状及规模说明、建设思路、建成后房源量、户型设计、投入成本、回报周期、租赁管理方案及可行性综合分析等。

4. 其他需要提供的用地、规划、建设等材料。

（二）建立联审机制

各县（市）区人民政府、开发（度假）区管委会要建立保障性租赁住房项目联审机制，根据本区域整体规划要求，组织有关部门联合审查，受理后20个工作日内出具审查意见，审查通过的项目报市保障性安居工程建设领导小组办公室（市住房城乡建设局）。按程序经市人民政府同意后，由市保障性安居工程建设领导小组办公室核发保障性租赁住房项目认定书。

（三）办理建设手续

项目取得保障性租赁住房项目认定书后，由有关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。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。

（四）加快项目建设

项目实施主体要按规定时限开工、竣工，确保项目能按时交付使用。各县（市）区、开发（度假）区要简化审批流程，提高审批效率，支持项目推进，扩大本区域保障性租赁住房供给。

（五）严格监督管理

各县（市）区、开发（度假）区要将保障性租赁住房纳入工

程建设质量安全和消防安全监管，作为监督检查的重点；要加强保障性租赁住房建设、出租和管理运营的全过程监督。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。

六、保障措施

（一）加强组织领导

在市保障性安居工程建设领导小组统筹下，领导小组办公室（市住房城乡建设局）对全市保障性租赁住房工作进行指导、监督，牵头协调有关部门制定配套政策；县（市）区、开发（度假）区要建立完善工作领导机制，具体负责推进属地保障性租赁住房建设，组织发展改革、工业和信息化、财政、自然资源规划、生态环境、住房城乡建设、水务、金融、人防、税务、电力等相关部门，按照职责分工协同做好保障性租赁住房项目联合审查等工作，落实各项支持政策。审计部门履行监督职责加强审计工作。

（二）落实土地支持政策

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，加强规划布局，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域。

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，允许土地出让价款分期

收取。

对于已经确权登记的土地，仅部分用于保障性租赁住房建设的，在取得保障性租赁住房项目认定书后，可将建设保障性租赁住房的土地分割出来单独办理国有土地使用权证。

（三）落实税费优惠政策

综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度，按照《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部2021年第24号）等有关规定执行。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配套费。

（四）执行民用水电气价格

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。水、电、气供应企业要在保障安全前提下，做好保障性租赁住房配套管网、线路的建设、扩容，保障水、电、气供应和使用安全稳定，不得收取规定外的其他费用。

（五）加大财政、金融支持

积极争取中央、省级各项补助资金，市级财政按政策对符合规定的保障性租赁住房项目予以补助，逐级下达，及时拨付。县（市）区人民政府、开发（度假）区管委会要加强资金监管，按规定使用，可结合实际制定措施，加大保障性租赁住房资金支持力度。

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。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。

本方案自印发之日起施行。

- 附件：1. 保障性租赁住房项目联合审批表（参考模版）
2. 昆明市保障性租赁住房项目认定书

附件 1

保障性租赁住房项目联合审批表（参考模版）

| | |
|------------------|---|
| 项目名称 | |
| 项目地址 | 县（市）、区 街道 路 号 |
| 建设方式 | <input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建（运营期__年） <input type="checkbox"/> 改造（运营期__年） <input type="checkbox"/> 其他 |
| 土地（房屋）性质 | <input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 存量闲置房屋 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地 <input type="checkbox"/> 其他 土地（房屋）权属证明编号： |
| 建设规模 | 总投资概算__万元。 总建筑面积__万平方米；其中住宅__万平方米，配套商业服务设施__万平方米。 共建设保障性租赁住房__套（间）；其中建筑面积小于 70 平方米__套（间），70 平方米以上__套（间）。 |
| 申报资料 | 1. 申请人身份材料 (1) 申请人营业执照等相关身份证明材料； (2) 申请人与产权人不一致的需提交授权委托书和产权人身份证明； (3) 产权人、抵押权人等相关权利人的书面意见。 2. 土地房屋权属证明材料（涉及宗地内其他产权人利益的，应当征求相关利害关系人意见）。 3. 建设方案：包括土地房屋现状及规模说明、建设思路、建成后房源量、户型设计、投入成本、回报周期、租赁管理方案及可行性综合分析等。 4. 其他需要提供的用地、规划、建设等材料。 |
| 申报单位 (社会信用代码) | (负责人)签字 _____ 单位盖章 _____ 年 月 日 |
| 产权单位 (社会信用代码) | (负责人)签字 _____ 单位盖章 _____ 年 月 日 |
| 建设单位 (社会信用代码) | (负责人)签字 _____ 单位盖章 _____ 年 月 日 |
| 运营单位 (社会信用代码) | (负责人)签字 _____ 单位盖章 _____ 年 月 日 |

各部门联审意见

| | | |
|---|--|--|
| 县（市）区住建部门意见 （负责人）签字 单位盖章 年 月 日 | 县（市）区发改部门意见 （负责人）签字 单位盖章 年 月 日 | 县（市）区自然资源规划部门意见 （负责人）签字 单位盖章 年 月 日 |
| 县（市）区生态环境部门意见 （负责人）签字 单位盖章 年 月 日 | 其他有关部门意见 （负责人）签字 单位盖章 年 月 日 | |
| 县（市）区工作领导小组意见： <div style="text-align: right; margin-top: 100px;"> （盖章） 年 月 日 </div> | | |

附件 2

昆明市保障性租赁住房项目认定书

编号: KMBZF202X-001

| | |
|------------------|---|
| 项目名称 | |
| 项目地址 | _____县(市)、区_____街道_____路_____号 |
| 建设方式 | <input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建(运营期____年) <input type="checkbox"/> 改造(运营期____年) <input type="checkbox"/> 其他 |
| 土地(房屋)性质 | <input type="checkbox"/> 集体经营性建设用地 <input type="checkbox"/> 企事业单位自有闲置土地 <input type="checkbox"/> 产业园区配套用地 <input type="checkbox"/> 存量闲置房屋 <input type="checkbox"/> 新供应国有建设用地 <input type="checkbox"/> 其他 土地(房屋)权属证明编号: |
| 建设规模 | 总投资概算____万元。总建筑面积____万平方米;其中住宅____万平方米,配套商业服务设施____万平方米。共建设保障性租赁住房____套(间);其中建筑面积小于70平方米____套(间),70平方米以上____套(间)。 |
| 申报单位 (社会信用代码) | (负责人)签字 _____ 单位盖章 _____ 年 月 日 |
| 产权单位 (社会信用代码) | (负责人)签字 _____ 单位盖章 _____ 年 月 日 |
| 建设单位 (社会信用代码) | (负责人)签字 _____ 单位盖章 _____ 年 月 日 |
| 运营单位 (社会信用代码) | (负责人)签字 _____ 单位盖章 _____ 年 月 日 |

- 备注:**
- 1.项目单位严格按照此认定书填报信息,办理立项、土地、规划、消防、人防、税收、金融等手续。
 - 2.该项目用水、用电、用气价格按照居民标准执行;享受住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策;可参与年度保障性租赁住房财政补助资金申请。
 - 3.该项目面向符合保障性租赁住房政策规定的群体租赁。
 - 4.该项目住房租金按照保障性租赁住房有关规定执行。

昆明市保障性安居工程建设领导小组办公室(盖章)
××年××月××日