关于发展保障性租赁住房工作方案

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）和《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）等文件精神，结合实际，制定本工作方案。

**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，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，引导多方参与，坚持“谁投资、谁所有”，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，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、工作目标**

“十四五”期间，南岸区（重庆经开区，以下简称经开区）累计筹集2万套（间）保障性租赁住房，力争新增保障性租赁住房供应总量套占新增住房供应总量的比例达到30%以上。

**三、工作原则**

（一）保障对象。在南岸区（经开区）内无房的新市民、青年人等群体。重点保障从事基本公共服务的人员、新毕业大学生等群体，对供应对象不设收入限制。

（二）筹集渠道。一是居住类存量房盘活。闲置的公租房、人才房、安置房、公房及企事业单位自有住房等；二是非居住类存量房屋改造。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；三是新建配建。单位自有闲置土地、产业园区配套用地和新供应国有建设用地等新建配建。

（三）建设标准。以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。合理配置服务功能及基本公共服务配套设施。提供简约、环保的基本装修，配置必要生活设施，具备入住条件。

（四）租金标准。保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房标准，年涨幅不超过5%。

**四、支持政策**

（一）用地支持

1.在符合规划原则的基础上，允许利用闲置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。

2.在符合规划及发展需要的基础上，企事业单位存量土地允许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。

3.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。

4.保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，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，出让价款可分期收取。

5.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的，取得保障性租赁住房项目认定书后，相关部门予以办理立项（备案）、用地、规划、施工、消防等手续。

6.保障性租赁住房项目不涉及土地权属变化的，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。

（二）金融支持

1.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。

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。

3.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。

4.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。

5.鼓励银行、资产管理公司、政府产业基金、企业年金参与南岸区（经开区）租赁住房基础设施REITs产品的战略配售和投资。

6.支持符合条件的保障性租赁住房项目申报中央预算内投资专项资金，用于新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。统筹使用中央资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。南岸区（经开区）财政可对符合条件的保障性租赁住房项目给予奖补。

（三）执行民用水电气价格

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。

（四）税费等支持

1.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的项目，享受国家规定的增值税、房产税等税收优惠政策。

2.保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。新建配建的保障性租赁住房项目在办理施工许可证前，开展保障性租赁住房认定工作，待获得认定书后，再办理施工许可证，享受城市建设配套费减免政策。

3.保障性租赁住房对应的项目资本金可以降低50%核定监管金额。

**五、项目申报**

（一）申报资料

1.居住类存量房盘活

①申报表；

②承诺书；

③申报单位申请将项目纳入保障租赁住房的报告；

④企业营业执照、法人证；

⑤项目产权证明及非申报单位产权的需提供授权证明。

⑥房屋测绘报告；

⑦房屋安全质量检测报告；

⑧项目建设方案（含装修和实景）。

2.非居住类存量房改造

①申报表；

②承诺书；

③申报单位申请将项目纳入保障租赁住房的报告；

④企业营业执照、法人证；

⑤项目产权证明及非申报单位产权的需提供授权证明。

⑥房屋测绘报告；

⑦房屋安全质量检测报告；

⑧项目改造或改建方案（含装修和实景）。如项目已完成改造或改建，可不提供。

3.新建配建

①申报表；

②承诺书；

③申报单位申请将项目纳入保障租赁住房的报告；

④企业营业执照、法人证；

⑤项目产权证明及非申报单位产权的需提供授权证明。

⑥项目建设方案（含室内装修效果图）；

⑦立项登记、投资备案；

⑧建设用地许可证、建设工程规划许可证或方案审查意见。

（二）申报单位将申报资料报区住房城乡建委初审后，报市住房城乡建委组织市级相关部门评审认定。

**六、运营管理**

（一）根据筹集建设方式，存量住房盘活的项目运营期限不低于5年，其他项目不低于8年。运营期间，保障性租赁住房不得上市销售或变相销售。

（二）持有或者经营租赁住房500套（间）及以上或者建筑面积1.5万平方米及以上的企业认定为专业化规模化住房租赁企业。

（三）运营管理单位根据本项目实际情况，制定准入、退出、配租、管理、维修维护等项目管理办法，并报区住房城乡建委备案。

（四）运营管理单位应当将保障性租赁住房项目认定书核定的房源信息上传市住房租赁管理服务平台，确保房源信息准确、实时更新。

**七、监督管理**

（一）承租人隐瞒或伪造申请资格材料骗取保障性租赁住房的，由有关部门对承租人和直接出具虚假证明材料的主管人员及直接负责人依法依纪追究责任。

（二）有关行政管理部门的工作人员在保障性租赁住房规划、计划、建设、分配、使用和管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、索贿受贿的，依法依纪追究责任。