

YYCR—2023—01001

岳阳市人民政府办公室文件

岳政办发〔2023〕1号

岳阳市人民政府办公室

关于加快发展保障性租赁住房的通知

各县市区人民政府，岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区、屈原管理区，市直各单位，中央、省属驻岳各单位：

为加快完善住房保障体系，加大保障性租赁住房供给，缓解新市民、青年人等群体住房困难，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《湖南省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（湘建保〔2022〕2号）等精神，结合我市实际，经市人民政府同意，

现就加快发展我市保障性租赁住房有关事项通知如下：

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，全面贯彻党的二十大精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，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，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，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，为加快建设名副其实的省域副中心城市作出应有的贡献。

二、基本要求

（一）科学确定目标。市、县市区政府（管委会）根据本地经济社会发展水平、居民住房状况和收入水平等因素，坚持供需匹配，合理确定保障性租赁住房发展目标。

（二）明确保障对象。保障性租赁住房主要向无房新市民、青年人等群体供应。市、县市区政府（管委会）投资建设、企事业单位利用自有存量土地建设的保障性租赁住房，在满足本区域、本单位保障性租赁住房需求的基础上，多余房源可面向其他符合保障性租赁住房承租条件的群体供应。

（三）引导多方参与。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要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、存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，齐全配套水、电、气、路、信等基础设施，并合理配套商业服务设施，满足日常生活需要。可将闲置的棚改安置房、公租房、经适房等政府的闲置住房用作保障性租赁住房。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。

三、建设（改建）方式

（一）利用集体经营性建设用地建设。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；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。

（二）利用企事业单位自有闲置土地建设。企事业单位依法取得使用权的土地，经县级以上人民政府（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，允许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。

（三）利用产业园区配套用地建设。经县级以上人民政府（管委会）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到 20% ,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。

(四)利用存量闲置房屋建设。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 ,经县级以上人民政府(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 ,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。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。鼓励开发企业将存量商品房纳入保障性租赁住房管理。支持住房租赁专业机构归集市场存量闲置住房纳入保障性租赁住房管理 ,规范住房租赁市场。

(五)适当利用新供应国有建设用地建设。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。

四、项目计划及项目认定

（一）计划申报与建设管理。

1. 计划申报。市、县市区住建部门会同发改、资规等行政主管部门依据保障性租赁住房发展规划，编制保障性租赁住房年度建设（投资）计划和用地计划，按程序报批后组织实施。保障性租赁住房建设应合理确定单户面积和各类户型的比例，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。保障性租赁住房建设用地纳入当地年度土地供应计划。

2. 建设标准。保障性租赁住房项目审批严格执行国家有关技术规范 and 标准。集中建设的保障性租赁住房小区内的配套基础设施及公共设施应当与住宅单体工程同步设计、同步竣工验收。

3. 安全责任。项目建设单位落实工程质量首要责任；勘察、设计、施工、监理单位落实工程质量主体责任。

（二）项目申请及条件。

开发建设单位按规定向当地住建部门申请项目认定书。

1. 利用住宅用地新建保障性租赁住房项目，开发建设单位应取得土地出让合同或划拨决定书。

2. 利用非居住存量土地、集体经营性建设用地新建保障性租赁住房，应满足条件：（1）依法取得土地使用权，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；（2）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 ;(3) 设计方案应符合国家、省和本市的规范和技术标准。

3. 利用闲置住宅和非居住存量房屋改建保障性租赁住房 , 应满足条件 : (1) 依法取得土地且建设手续齐全的合法建筑 , 不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押、质押等其他权利限制的 , 应取得相关权利人书面同意 ; (2) 建设单位应为房屋产权人或其委托代理人 ; (3) 改建后的保障性租赁住房项目原则上不得少于 20 套 (间) 且建筑面积不少于 900 平方米。房地产开发企业若有部分售出的 , 应征得该部分所有购房业主书面同意后方可改建 ; (4) 应确保房屋质量安全 , 具备相应的卫生、通风等条件 , 符合给排水、供电、消防等相关要求。

4. 已建成投入运营、纳入保障性租赁住房规范管理的项目 , 由产权单位 (运营单位) 按规定向当地住建部门申请项目认定书。

(三) 项目审查认定。

市、县市区住建部门在收到申请后 10 个工作日内完成资料初审、实地察看等工作 , 对符合条件的项目 , 按批次组织发改、资规等相关主管部门联合审查。对项目所在地区公共服务设施和交通、市政设施的承载力以及项目安全等方面进行充分评估和审核 , 出具审查意见 , 并报政府批准。对审查通过的项目发放项目认定书。

五、项目运营

保障性租赁住房由产权单位或专业化住房租赁企业具体实施运营。保障性租赁住房产权单位应当负责保障性租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用。市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的80%以下。市、县市区住建部门应委托有资质的第三方评估机构对市场租赁住房租金进行评估，由投资主体或运营管理主体根据评估结果拟定租金标准，报项目所在地发改部门备案后执行。租金实行动态调整，调整周期原则上不超过2年。

保障性租赁住房应整体确权，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。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。运营期满或因征收拆除以及不可抗力灭失的，产权单位可申请退出保障性租赁住房管理，按程序报批后，按有关规定进行分类处置，注销项目认定书。

六、支持政策

（一）落实税费等支持政策。积极争取中央、省相关资金，持续加大对保障性租赁住房的资金支持。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。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。

(二) 执行民用水、电、气价格。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。

(三) 完善金融政策配套。银行业金融机构应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。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。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。

七、部门协作

(一) 建立机制。成立岳阳市保障性租赁住房建设工作专班(简称工作专班),成员单位为住建、发改、财政、资规、税务、人民银行、银保监分局等。工作专班办公室设在市住建局,负责工作专班日常工作。工作专班各成员单位根据职责分工,负责本区域内保障性租赁住房的相关工作。县市区建立相应工作机制。

(二) 明确分工。

住建部门负责牵头协调推进保障性租赁住房工作,指导开展保障性租赁住房计划申报、项目管理和监测评价工作。

发改部门负责指导项目立项审批、保障性租赁住房配套设施

中央预算内投资管理、落实民用水电气价格政策、指导专项债券和企业债券项目申报、指导和监督租金价格等工作。

财政部门负责做好中央财政资金申报及绩效评价、专项债券发行等工作，指导各地统筹资金支持政策、资金使用管理等工作，会同税务部门落实税费减免政策。

资规部门负责指导保障性租赁住房项目落实用地和规划等相关政策。

人民银行、银保监分局负责指导保障性租赁住房金融支持工作。

其他有关部门单位按照各自职责分别做好相关工作。

（三）加强监管。各县市区及市直有关部门要加强对保障性租赁住房项目申报、认定、建设、出租和运营管理的全过程监督，将保障性租赁住房项目纳入本地住房租赁监管服务平台管理，并与省级租赁平台进行数据对接，建立住房保障诚信管理制度，完善失信惩戒机制，加大对保障性租赁住房建设和管理中违法违规行为的查处力度。

岳阳市人民政府办公室

2023年1月13日

（此件主动公开）

抄送：市委各部门，岳阳军分区战备建设处。
市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，
市人民检察院。
各民主党派市委。

岳阳市人民政府办公室

2023年1月20日印发

