

重庆市人民政府办公厅文件

渝府办发〔2022〕21号

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

各区县（自治县）人民政府，市政府有关部门，有关单位：

为深入贯彻落实《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），推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，着力解决新市民、青年人住房困难问题，经市政府同意，提出如下实施意见。

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，深化落实习近平总书记对重庆提出的营造良好政治生态，坚持“两点”定位、“两地”“两高”

目标，发挥“三个作用”和推动成渝地区双城经济圈建设等重要指示要求，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，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，推进保障性住房建设，扩大保障性租赁住房供给，持续提升住房保障水平，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、基础制度

（一）明确对象标准。主要面向一定区域内无房的新市民、青年人等群体供应，对供应对象不设收入限制。以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，超过 70 平方米的，符合保障性租赁住房对象标准，同等享受相关政策。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%。

（二）引导多方参与。坚持“谁投资、谁所有”，充分发挥市场机制作用，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，积极引导市场主体参与投资建设。支持国有企业、专业化规模化租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房，形成多元化供给体系。

（三）坚持供需匹配。根据实际需求和存量土地、房屋资源情况，新增保障性租赁住房以盘活存量为主、适当新建为辅，重点在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院区（医院）及周边增加供给，促进产城融合、职住平衡。

（四）严格监督管理。建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化

工程质量安全监管。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。

（五）落实主体责任。各区县（自治县，以下简称区县）政府要落实主体责任，加快发展本地区保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题。市政府对重点发展区域保障性租赁住房情况实施监测评价。

三、支持政策

（一）土地支持。在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，结合城市更新和老旧小区改造提升，支持利用存量闲置房屋和存量土地发展保障性租赁住房。支持将政府闲置的各类住房和符合条件的市场住房盘活用作保障性租赁住房；在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，允许按照一定程序利用闲置非居住存量房屋改建为保障性租赁住房，在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；在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，企事业单位存量土地允许按照一定程序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；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。

提高中心城区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，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。根据实际需求，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；加大轨道交通上盖物业及周边项目配建保障性租赁住房的力度。

（二）简化审批流程。优化保障性租赁住房项目审批，市、区县建立快速审批“绿色通道”，提高项目审批效率。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的，取得保障性租赁住房项目认定书后，由有关部门办理立项（备案）、用地、规划、施工、消防等手续。中心城区的保障性租赁住房项目，由市住房城乡建设委会同市发展改革委、市财政局、市规划自然资源局等部门对项目及建设运营管理方案进行联合会审，通过会审并经市政府同意后出具项目认定书。其他区县的项目参照中心城区联合会审方式，出具项目认定书，并报送市住房城乡建设委。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。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

（三）资金支持。支持符合条件的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。统筹使用中央财政资金，对符合规定的保障性租赁住房建设

任务予以补助。市、区县财政可对符合条件的保障性租赁住房项目给予奖补。

（四）金融支持。建立健全与金融机构的对接机制，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。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。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。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。开展保障性租赁住房基础设施 REITs（不动产投资信托基金）试点，鼓励银行、资产管理公司、政府产业基金、企业年金参与我市租赁住房基础设施 REITs 产品的战略配售和投资。

（五）执行民用水电气价格。建立健全与水电气等单位的联动机制，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，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。

（六）税费等支持。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的项目，

享受国家规定的增值税、房产税等税收优惠政策。将在我市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。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。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。

四、运营管理

（一）严格项目准入。享受政策支持租赁住房项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，纳入保障性租赁住房规范管理。对现有各类政策支持租赁住房进行梳理，包括发展政策性租赁住房试点、中央财政支持住房租赁市场发展试点建设的租赁住房等，符合规定的均纳入规范管理，不纳入的不得享受对保障性租赁住房的专门支持政策。根据保障性租赁住房不同的筹集建设方式，确定合理的运营期限，存量住房盘活的项目不低于 5 年，其他项目不低于 8 年。在发展政策性租赁住房试点期间认定的项目，按照试点方案规定执行。

（二）制定建设标准。制定保障性租赁住房建设、改造和装修适用标准，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。集中式保障性租赁住房项目应遵照住房城乡建设部有关标准执行，设置公共区域，增加文体活动、会客等服务功能，满足住户的社交需要。在保障性租赁住房项目推广绿色建筑建设标准，鼓励运用装配式建筑、人工智能等新型技术，全面提升保障性租赁住房居住品质。

（三）提升服务水平。积极推进承租人在义务教育、基本医疗、公共卫生、基本养老、就业服务、社会保障、社区事务和住房公积金提取等方面实现租购同权，享受与本地居民同等公共服务。提升小区治理服务水平，增强入住群体归属感和获得感，配建的保障性租赁住房与商品住房共享小区配套设施及公共服务，不得设置物理隔离。推进住房租赁信用体系建设，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

五、保障措施

（一）加强组织领导。成立由市政府分管副市长任组长、市级有关部门负责人为成员的市发展保障性租赁住房工作领导小组，领导小组办公室设在市住房城乡建委，定期研究解决重大问题，统筹推进全市保障性租赁住房工作。区县政府作为发展保障性租赁住房工作的责任主体，要建立专门的推进机制，加强统筹协调，建立健全管理机制，切实做好发展保障性租赁住房的各项工作。市级有关部门按职能职责，加强协调配合，共同做好发展保障性租赁住房政策支持等有关工作。

（二）加强监测考核。中心城区为发展保障性租赁住房的重点区域，其他区县为鼓励发展区域。市住房城乡建委会同市级相关部门做好对重点区域的监测评价工作，及时上报评价结果。将发展保障性租赁住房工作纳入年度目标管理绩效考核内容，确保各项任务落到实处。

（三）做好宣传引导。全市各级各有关部门要充分发挥融媒

体优势，通过新闻报道、短视频、公众号等形式，全方位多层次宣传发展保障性租赁住房政策措施及成效，营造全社会广泛支持参与的良好氛围。

附件：市级有关部门任务分工表



（此件公开发布）

附件

市级有关部门任务分工表

序号	部 门	任 务 分 工
1	市住房城乡建委	负责统筹指导推进全市保障性租赁住房工作。牵头制定保障性租赁住房的政策、规划、标准和审批流程并监督实施；指导督促区县加强房源筹集、质量安全监管和运营管理等；协调有关部门落实政策、资金支持，统筹拟定中央和市级补助资金分配建议方案。
2	市发展改革委	负责会同市住房城乡建委做好中央预算内投资支持项目资金申报、分解和跟踪管理；指导符合条件的企业开展保障性租赁住房基础设施 REITs 试点工作。
3	市财政局	负责争取中央财政城镇保障性安居工程专项资金支持；按照计划安排核拨中央和市级补助资金；落实税费支持政策。
4	市规划自然资源局	负责落实土地供应、规划审批等支持政策；根据租赁需求在新建普通商品住房项目配建一定比例的保障性租赁住房。
5	市经济信息委	负责协调推进保障性租赁住房项目供电、供气、通讯等配套设施建设相关工作，落实民用电、气收费政策。
6	市城市管理局	负责协调推进保障性租赁住房项目供水等配套设施建设相关工作，落实民用供水收费政策。
7	市教委	负责指导学校利用存量闲置土地和房屋建设保障性租赁住房；指导保障性租赁住房项目涉及教育相关配套设施和服务的导入和监管。
8	市公安局	负责配合市住房城乡建委确认租住对象资格，为系统平台提供户籍等信息，提供新市民等人口数据。
9	市民政局	负责配合市住房城乡建委确认租住对象资格，为系统平台提供婚姻等信息。
10	市人力社保局	负责配合市住房城乡建委确认租住对象资格，为系统平台提供就业等信息。

序号	部 门	任 务 分 工
11	市卫生健康委	负责指导医院利用存量闲置土地和房屋建设保障性租赁住房；指导保障性租赁住房涉及医疗、卫生等相关配套设施和服务的导入和监管。
12	市国资委	负责指导国有企业利用闲置土地和房屋建设保障性租赁住房；支持市属国有房地产企业积极参与保障性租赁住房建设管理运营。
13	市机关事务局	负责引导机关事业单位利用存量闲置土地和房屋建设保障性租赁住房。
14	团市委	负责调查机关企事业单位青年职工住房情况，适时在集中性保障性租赁住房项目开展青年主题活动。
15	重庆市税务局	负责落实保障性租赁住房税收优惠政策。
16	市金融监管局、人行重庆营管部、重庆银保监局、重庆证监局	负责落实国家关于支持保障性租赁住房发展的贷款、债券、投融资等金融政策。

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，
市高法院，市检察院，重庆警备区。

重庆市人民政府办公厅

2022年2月15日印发

