

临沧市人民政府办公室文件

临政办发〔2022〕48号

临沧市人民政府办公室关于印发临沧市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知

各县、自治县、区人民政府，市直各委、办、局：

《临沧市加快发展保障性租赁住房实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请抓好组织实施。



（此件公开发布）

临沧市加快发展保障性租赁住房实施方案

为认真贯彻落实《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）《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，进一步加快发展保障性租赁住房，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，结合我市实际，制定本实施方案。

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，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，认真落实习近平总书记对住房保障工作的重要论述和考察云南重要讲话精神，完整准确全面贯彻新发展理念，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，突出住房的民生属性，加快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，努力满足新市民、青年人的住房需求，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

结合我市未来5年新型城镇化发展和城市人口增长情况，以人口净流入城市和工业产业园区为重点，因城施策，规划建设一批保障性租赁住房项目，保障新市民、青年人以及产业工人等群

体的住房需求。到 2025 年底，以各种方式建设（筹集）保障性租赁住房力争达 5 万套以上，其中，2022 年启动建设 5500 套以上。

三、基本要求

（一）明确对象标准。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人以及各类园区产业工人等群体的住房需求。以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主（原则上不应少于筹集总套数的 70%）。已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，可以适当放宽面积标准。保障性租赁住房应完成简约、环保的基本装修，注重实用性，具备条件的可配置一定基础家具，基本达到“拎包入住”的条件。

（二）引导多方参与。坚持“谁投资、谁所有、谁受益”，充分发挥市场机制作用，积极引导国有企业、民营企业、事业单位、农村集体经济组织等多主体参与投资建设运营保障性租赁住房，实现多渠道供给，政府在土地、财税、金融等方面给予政策支持。支持符合条件的房地产开发企业、住房租赁企业等主体参与建设运营保障性租赁住房。在满足本地公租房、棚改安置房需求，并稳步扩大保障覆盖面的前提下，部分闲置的公租房和棚改安置房可用作保障性租赁住房。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，配建比例由县（区）人民政府（管委会）确定。

（三）租金接收政府指导。保障性租赁住房租金应按低于同地段同品质市场租赁住房评估租金的标准执行，由投资主体或运

营管理主体定期评估确定，并报当地政府（管委会）备案。

（四）坚持供需匹配，职住平衡。在摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况的基础上，从实际出发，供需匹配，因城施策，采取新建、改建、改造和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，合理制定“十四五”保障性租赁住房建设目标及年度实施计划，并向社会公布。根据年度建设计划，建立完善保障性租赁住房项目库。注重职住平衡，住房和就业地点相匹配。按照有关规定配套市政公用设施，合理配套商业服务设施和公共服务设施，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。

四、支持政策

（一）落实土地支持政策。在尊重农民集体意愿的基础上，积极探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。鼓励企事业单位利用依法取得使用权的土地，建设保障性租赁住房。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。对闲置、低效利用的居住存量房屋和经合法批建并已建成的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足结构安全和消防安全要求、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。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，允许出让价款分期收取。

（二）落实资金支持政策。在做好项目前期准备工作的基础上，对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取中央和省级现有经费渠道的补助资金支持和保障性租赁住房专项债券支持，市县（区）两级财政积极筹措资金投入项目建设。补助资金根据支持内容不同，可以采取投资补助、项目资本金注入、贷款贴息等方式，发挥财政资金引导作用，吸引社会资本参与城镇保障性安居工程投资建设和运营管理。同时，完善常态化财政资金直达机制，强化对资金分配、使用的跟踪监控，确保项目合规、高效使用补助资金。

（三）落实税费减免政策。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。符合《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）规定的保障性租赁住房、租赁企业，享受有关税收优惠政策。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、用气等价格按照居民阶梯标准执行。

（五）落实金融支持政策。支持银行业金融机构按照市场化原则参与保障性租赁住房发展。争取政策性银行、开发性银行立

足自身职能定位，加大对我市保障性租赁住房项目的中长期信贷支持。支持商业银行优化整合金融资源，积极对接保障性租赁住房开发建设、购买、装修改造、运营管理、交易结算等服务需求，提供专业化、多元化金融服务。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。支持符合条件的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（REITs）试点。

五、监督管理

（一）准入管理。所有保障性租赁住房项目在取得项目认定书后，方可纳入保障性租赁住房管理范围，享受保障性租赁住房相关支持政策。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

（二）建设管理。加强工程建设全过程监管，强化工程质量和消防安全监督，严格落实项目建设工程质量、施工安全首要责任和主体责任。非居住存量房屋改建前应对房屋安全性能进行鉴定，改建方案必须满足安全使用要求。

（三）租住管理。加强对保障性租赁住房项目出租的管理，根据不同的建设筹集方式，建立保障对象和标准动态调整机制以及保障对象进退监管机制，规范保障对象租住行为。加强运营管理监管，加快健全保障性租赁住房管理和实施机构，配备必要的工作人员，保证必须的工作经费，确保保障性租赁住房管理工作有序运行。积极探索政府监管、市场运作、高效持续的管理制度

和多元化的保障性住房运营管理模式。鼓励所有权和运营管理权分离，支持具备较高运营管理水平专业机构服务保障性租赁住房。定期对保障性租赁住房运营管理情况进行监测评价，促进服务质量提升。

（四）权属管理。保障性租赁住房项目不得上市销售或变相销售，不动产权证应附记保障性租赁住房项目。利用企事业单位自有闲置土地建设和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

六、组织实施

（一）加强组织领导。市级成立保障性租赁住房工作领导小组，下设办公室在市住房城乡建设局，具体负责协调推进全市保障性租赁住房的日常工作。市直有关部门明按照各自职责协同推进，形成工作合力，确保各项工作顺利开展。各县（区）也要参照成立工作领导小组，统筹好当地发展保障性租赁住房有关工作。授权保障性租赁住房工作领导小组办公室出具项目认定书，相关部门依据项目认定书按规定办理立项、用地、规划、勘察、设计、施工、消防等审批手续。

（二）建立项目认定机制。由各县（区）政府（管委会）牵头，组织相关部门对保障性租赁住房申报项目进行联合审查、联合验收。经联合审查同意的，出具保障性租赁住房项目认定书；经联合验收通过的，方可交付使用。利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房的，按现有规定执行。经项目所在地的县（区）

政府（管委会）联合审查并验收通过的现有权属清晰且可收储利用的存量房源项目，可直接转化为保障性租赁住房；经县（区）政府（管委会）联合验收通过的现有存量工业用地上企业自建职工宿舍或公寓、现有其他存量已建（改）租赁房项目，以及经县（区）政府（管委会）批准的公租房、安置房，可转为保障性租赁住房，其房屋产权登记用途、性质保持不变。上述项目均由项目所在地县（区）政府（管委会）授权保障性租赁住房领导小组办公室出具保障性租赁住房项目认定书。同时，各县（区）政府（管委会）应建立健全住建、财政、税务、电力、金融等部门联动机制，及时共享保障性租赁住房项目认定、验收、住房租赁企业名录等信息，落实项目税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。

（三）构建快速审批通道。项目建设主体凭保障性租赁住房项目认定书，通过投资项目在线审批监管平台办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等审批手续。相关部门要优化审批流程，构建快速审批通道，按照“并联审批、即时办结、超时默认”要求，提高项目审批效率。对于新建的保障性租赁住房项目，鼓励采取告知承诺制办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续，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。不涉及土地权属变化的项目，可利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）做好监测评价。由市县（区）两级保障性租赁住房工

作领导小组组织做好保障性租赁住房建设、管理情况的监测评价，重点监测评价各县（区）发展保障性租赁住房解决新市民、青年人以及产业工人等群体住房需求情况的成效。

（五）落实主体责任。各县（区）政府（管委会）对本县（区）发展保障性租赁住房工作负主体责任，按要求明确“十四五”期间本地区保障性租赁住房建设目标，制定年度保障性租赁住房建设计划，确定计划开工时间，列入当年度计划的保障性租赁住房原则上当年6月底前开工建设。建立健全联动协调机制，加快项目建设和房源供给。加强对保障性租赁住房供应主体的市场监管，全面建立保障性租赁住房市场主体信用记录，落实信用评价和联合奖惩机制，加大对未经批准擅自改变用途等违法违规行为的查处力度。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，
市检察院，临沧边合区管委会，各人民团体、企事业单位，
中央、省属驻临单位，驻临军警部队。

临沧市人民政府办公室

2022年5月24日印发
