

成都市人民政府办公厅文件

成办发〔2021〕80 号

成都市人民政府办公厅 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各区(市)县政府(管委会),市级有关部门,有关单位:

为进一步健全完善我市住房保障体系,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,按照《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)等文件精神,结合成都实际,制定本实施意见。

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,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,以解决新市民、青年人等群体的住房困难问题为出发点和落脚点,多渠道增加

保障性租赁住房供给,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,保持房地产市场平稳健康发展,促进实现全体人民住有所居。

二、工作目标

以建设践行新发展理念的公园城市示范区为统领,以建设高品质生活宜居地为目标,聚焦人城产融合发展,多渠道增加保障性租赁住房供给,积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题,推动实现职住平衡,不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感,全面提升城市核心竞争力。“十四五”期间计划筹集建设保障性租赁住房 25 万套(间),其中 2021 年计划筹集建设 6 万套(间)。

三、基本要求

(一)明确对象、租金和建设标准

1. 申请对象

符合条件的新市民、青年人等群体。

2. 租金标准

保障性租赁住房租金接受政府指导,租金年涨幅不超过 5%。

其中:

(1)符合我市人才安居政策并承租产业功能区配套住房的,租金标准按《成都市经济和信息化局成都市住房和城乡建设局关于印发成都市产业园区配套住房租赁管理办法的通知》(成经信发〔2020〕3 号)规定执行。

(2)在租住的保障性租赁住房所在区(市)县无自有住房,且在

成都市未享受其他方式住房保障的,租金标准原则上为市场租金的 90%。

(3)对产业发展和区域功能完善有重大支撑作用的企事业单位,各区(市)县政府(管委会)可定向提供保障性租赁住房,具体准入条件、租金优惠比例由各区(市)县政府(管委会)确定。

市场租金标准按照市住建局定期发布的《成都市住房市场平均租金水平信息》执行。各区(市)县政府(管委会)可根据属地实际适当提高租金优惠比例,提高部分所需资金由区(市)县政府(管委会)承担。

3. 建设标准

保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主,最大不超过 90 平方米。其中 70 平方米以内户型建筑面积占比原则上不低于 80%。

(二)积极引导多方主体参与

保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持,充分发挥国有公司示范引领作用,在先行先试、形成试点经验成果的基础上,积极引导多方主体参与,坚持“谁投资、谁所有”,多渠道增加保障性租赁住房供给。

(三)促进实现职住平衡

在产业功能区、轨道交通站点附近、商业商务聚集区等交通便捷、生产生活便利、配套服务设施完善的区域,充分利用存量土地和存量房屋建设、改造保障性租赁住房,实现人城产融合发展,促

进实现职住平衡。

(四)建立健全工作机制

建立保障性租赁住房项目联审机制,构建快速审批通道,实行重点项目告知承诺制,提高项目审批效率,出具保障性租赁住房项目认定书后,按规定办理审批手续,推动项目尽快落地;建立部门联动机制,通过项目认定书,落实税收优惠政策和民用水电气价格;加强与银行业金融机构的对接,加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。

四、支持政策

(一)土地支持

1.规划和自然资源部门在编制年度住宅用地供应计划时,应提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例,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划拨、租赁或出让等方式供应。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,并将配建比例纳入土地出让方案。

2.报经批准后,可将闲置和低效利用的商业办公用房、厂房等非居住存量房屋,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。

3.报经批准后,可将依法取得使用权的土地,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。

4. 报经批准后,产业功能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可由7%提高到15%,建筑面积占比上限可提高到30%,提高部分全部用于建设宿舍型保障性租赁住房,严禁建设成套商品住宅;鼓励将产业功能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,按照优化布局、合理配套的原则,统一建设保障性租赁住房。

(二) 财政支持

1. 市、区两级财政在现有的保障性安居工程项目资金中,对符合规定的保障性租赁住房建设项目予以补助支持。

2. 保障性租赁住房及其配套基础设施在项目建设阶段,未享受其他中央财政资金补助的,可以申请中央预算内投资专项资金,具体标准按照《国家发展改革委关于印发〈保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法〉的通知》(发改投资规〔2021〕696号)有关要求执行。

3. 严格按照国家有关要求,对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以中央补助资金支持。

(三) 税费及金融支持

税费、金融等政策严格按国家有关规定执行。

(四) 执行民用水电气价格

符合国家规定,纳入保障性租赁住房的,用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

(五)公共服务支持

保障性租赁住房承租人可以按照规定申领居住证,居住证持有人按规定享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。

(六)优化审核流程

建立保障性租赁住房管理服务平台,加强与住房保障、不动产登记等系统数据的互联互通和共建共享,实现人员准入退出、项目审批、房源信息发布等“一网通办”“一站式”办理,让数据“多跑路”,群众“少跑腿”,切实方便群众办理。

五、保障措施

(一)加强组织领导。成立成都市保障性租赁住房工作领导小组,负责统筹推进全市保障性租赁住房工作。市住建局、市发改委、市财政局、市规划和自然资源局、市经信局、市国资委、市税务局、市金融监管局、人行成都分行营管部等部门按照各自职责协同推进,形成工作合力,确保各项工作顺利实施。各区(市)县政府(管委会)作为发展保障性租赁住房工作的责任主体,要成立保障性租赁住房工作领导小组,统筹负责房源筹集、项目审批、质量监管、人房动态管理等工作,要优先安排保障性租赁住房建设用地,足额保障所需经费。

(二)加强宣传引导。充分利用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网、官网、官微等新媒体,多渠道、广覆盖大力宣传报道保障性租赁住房相关政策,让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。畅通线上线下沟通交流渠道,主动收集整理市场主体和群众

的意见建议,及时回应社会关切,加强舆情监测,严肃查处散布谣言、恶意炒作等违法违规行为,营造良好舆论环境。

(三)加强监督检查。加强对参与保障性租赁住房建设运营单位的事前事中事后联合监管,加强行业信用体系建设。规范市场秩序,严格租金管理,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。加强对补助资金的使用监管,实行全过程动态管理,严格落实审计督查,确保专款专用和资金安全。加强对商改租、工改租等行为的监管,依法依规按程序办理,对违法改建、擅自改变用途等违规行为,严肃追责从严处罚。

(四)严格目标考核。将发展保障性租赁住房工作纳入市政府对各区(市)县政府(管委会)、市级相关部门和市属国有企业的年度目标绩效管理,加强督导检查,确保目标任务圆满完成。

本实施意见自 2021 年 9 月 17 日起施行,有效期 5 年。

附件:1.各单位职责分工

2.保障性租赁住房 2021 年目标任务分解表

成都市人民政府办公厅

2021 年 8 月 14 日

附件 1

各单位职责分工

序号	单位	职责
1	市住建局	1. 负责保障性租赁住房政策制定、指导实施； 2. 编制保障性租赁住房年度目标任务； 3. 负责建立保障性租赁住房管理服务平台。
2	市发改委	负责中央预算内投资项目审核。
3	市发改委 市经信局	负责水、电、气价格按照居民标准执行。
4	市财政局	1. 负责中央财政专项资金和保障性安居工程市级补助资金下达； 2. 会同市住建局审核预算安排建议和资金使用计划，确定资金分配方案。
5	市规划和自然资源局	1. 编制年度保障性租赁住房用地供应计划； 2. 负责保障性租赁住房项目不动产登记； 3. 落实保障性租赁住房商改租、工改租土地、规划支持政策。
6	市金融监管局	落实金融支持政策，防范金融风险。
7	市税务局	依法落实税费支持政策，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。
8	市国资委	按照保障性租赁住房相关要求对市属国有企业进行监管。
9	人行成都分行 营管部、 四川银保监局、 四川证监局	按照各自职责承担落实信贷等金融支持政策，对保障性租赁住房建设运营主体金融行为进行监督管理。
10	区（市）县政府 （管委会）	作为发展保障性租赁住房工作的责任主体，成立保障性租赁住房工作领导小组，负责房源筹集、项目审批、质量监管、人房动态管理等工作。

附件 2

保障性租赁住房 2021 年目标任务分解表

	建设主体	目标任务（套、间）		筹集方式
市属国有企业	成都轨道集团	10000		1.单列保障性租赁住房用地集中新建20000套（间）； 2.通过商品住房配建、非居住存量房屋改建、非居住存量土地建设等方式筹建保障性租赁住房； 3.将产业功能区配套住房纳入保障性租赁住房； 4.将享受中央财补，符合条件的租赁住房纳入保障性租赁住房； 5.将前期配建并无偿移交，符合条件的租赁住房纳入保障性租赁住房； 6.将其他符合条件的存量房屋纳入保障性租赁住房。
	成都兴城集团	7000		
	成都城投集团	7000		
	成都交投集团	1000		
	小计	25000		
区（市）县国有企业	四川天府新区	9500	（含市属国有企业3500套、间）	
	成都东部新区	15500	（含市属国有企业5500套、间）	
	成都高新区	8500	（含市属国有企业3500套、间）	
	锦江区	4000	（含市属国有企业2500套、间）	
	青羊区	4000	（含市属国有企业2500套、间）	
	金牛区	4000	（含市属国有企业2500套、间）	
	武侯区	4000	（含市属国有企业2500套、间）	
	成华区	3600	（含市属国有企业2500套、间）	
	龙泉驿区	1500		
	青白江区	600		
	新都区	2000		
	温江区	200		
	双流区	300		
	郫都区	800		
	新津区	1200		
	简阳市	100		
	都江堰市			
	彭州市			
	邛崃市			
	崇州市	1500		
	金堂县	900		
	大邑县			
	蒲江县			
	小计	62200（含市属国有企业25000套、间）		
合计		62200		

信息公开属性：主动公开

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市司法局。

成都市人民政府办公厅

2021 年 8 月 17 日印发

