

石府办字〔2023〕6号

## 石城县人民政府办公室关于印发石城县 加快发展保障性租赁住房实施方案的通知

各乡（镇）人民政府，县城市社区管委会，县政府各部门，县直、驻县各单位：

经县政府同意，现将《石城县加快发展保障性租赁住房实施方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

石城县人民政府办公室

2023年2月20日

（此件主动公开）

# 石城县加快发展保障性租赁住房实施方案

为进一步加快发展保障性租赁住房，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）、《江西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》（赣府厅发〔2021〕46号）、《赣州市人民政府办公室关于印发赣州市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（赣市府办字〔2021〕61号）等精神，结合县情实际，制定本方案。

## 一、总体目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，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，持续增强住房保障能力，因地制宜加快发展保障性租赁住房，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，大力缓解新市民、青年人阶段性住房困难问题，促进全县人民住有所居。“十四五”期间，全县力争建设筹集保障性租赁住房2437套(间)，其中2023年计划筹集2093套(间)、2024年计划筹集344套(间)。

## 二、基本制度

### (一) 多渠道筹集房源

充分发挥市场机制作用，鼓励住房租赁企业、房地产开发企业、产业园区企业、医院、学校等各类企事业单位和集体经济组织等多方主体参与投资建设。坚持“谁投资、谁所有”，以盘活

为主、挖掘存量，主要利用存量土地和存量房屋建设保障性租赁住房，包括利用预留地等集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。政府、企事业单位的闲置住房可用作保障性租赁住房。

## （二）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、青年人等群体的住房困难问题，不设收入线门槛，在保障性租赁住房所在地无住房或人均住房建筑面积低于 15 平方米的新市民、青年人等可以申请承租。保障性租赁住房可以是住宅型租赁住房，也可以是宿舍型租赁住房。建筑面积原则上不超过 70 平方米，70—90 平方米的户型不超过 15%。同时，通过产业园区及各工业项目配建宿舍型保障性租赁住房，重点解决企业员工居住问题。

## （三）保证住房品质

将保障性租赁住房纳入工程质量安全管理，对质量结构安全、消防安全等进行重点监管。保障性租赁住房建设应符合集中式租赁住房建设使用标准，应提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。

## （四）培育租赁企业

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。鼓励房地产开发企业、经纪机构、物业服务企业等各类市场主体设立子公司拓展保障性租赁住房业务，提高住房租赁企

业规模化、集约化、专业化水平。支持相关国有企业转型为住房租赁企业，发挥国有企业的引领和带动作用。对开展保障性租赁住房业务的国有企业，适当放宽经营业绩考核要求。

#### （五）合理确定租金

保障性租赁住房租金接受政府指导，按照“租户可负担、企业可持续”的原则，建立保障性租赁住房租金确定机制，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

#### （六）纳入平台管理

加强保障性租赁住房的信息化管理，建立健全住房租赁管理服务平台，将保障性租赁住房项目纳入平台统一管理。完善部门审核数据共享机制，实现全程网上办理。保障性租赁住房应向符合条件的申请人出租，不得将保障性租赁住房转借转租。坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁为名违规经营或骗取优惠政策，严禁以保障性租赁住房名义变相福利分房。保障性租赁住房项目运营期限不低于15年，期间接受住房保障管理部门的监督。

### 三、支持政策

#### （一）土地支持政策

1. 利用预留地等集体经营性建设用地。在尊重农民集体意愿基础上，经县政府同意，可利用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；用于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。

2. 利用企事业单位自有闲置土地。经县政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿等前提下，利用依法取得使用权的土地建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨性质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。

3. 利用产业园区配套用地。经县政府同意，在确保安全的前提下，产业园区内工业项目配套的行政办公及生活配套服务设施用地面积占项目总面积的比例上限可由 7% 提高到 15%，建筑面积占比上限提高到 30%；提高的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. 利用存量闲置房屋。对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，经县政府同意，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。在改建为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。

5. 利用新供应国有建设用地。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，以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房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，并在出让合同中具体约定，在约定期限内可不收取第二期及以后各期土地出让价款相应的利息。

## （二）税费支持政策

1. 住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租保障性租赁住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房适用简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5% 预征率预缴增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，减按 4% 的税率征收房产税。保障性租赁住房项目可免收城市基础设施配套费。

2. 利用非居住存量土地或房屋改建为保障性租赁住房的项目，在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）资金支持政策

1. 积极向上争取中央补助资金，对符合条件的保障性租赁住房建设项目予以资金支持。

2. 除中央补助资金外，积极争取省财政奖励，县财政统筹利用土地出让净收益和住房公积金增值收益等现有住房保障资金

支持保障性租赁住房建设；对符合规定的项目，县财政应予以资金支持和奖励。

#### （四）金融支持政策

1. 加加大对保障性租赁住房建设的信贷支持力度。鼓励银行业金融机构以市场化方式向建设、自持运营的保障性租赁住房的主体提供长期贷款；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。

2. 支持银行等金融机构发行住房租赁金融债券，募集资金用于对保障性租赁住房项目的贷款投放。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。

3. 支持符合条件的保障性租赁住房项目申报不动产投资信托基金和房地产投资信托基金（REITs）。

#### （五）公共服务支持政策

保障性租赁住房承租人可以按照规定办理户口迁入登记或申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。支持承租户提取住房公积金用于支付保障性租赁住房租金。

#### （六）简化审批流程

精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率。按照“放管服”改革和“五型”政府建设要求，建立保障性租赁住房联合审批机制。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，由县政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书，从项目申请到完成认定原则上不超过10个工作日。相关部门根据认定书办理立项用地规划许可（建设项目用地预审与选址意见核发、建设用地规划许可证核发等事项）、工程建设许可（建设工程规划许可证核发等事项）、施工许可（建筑工程施工许可证核发等事项），项目建成后实行联合竣工验收（规划、土地、人防、消防、档案等验收及建筑工程竣工验收备案），各阶段实行并联审批、限时办结。在办理立项用地规划许可时，不涉及土地权属及性质变化的项目，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。

## 四、保障措施

### （一）加强组织领导

成立石城县加快发展保障性租赁住房协调领导小组，县政府主要领导任组长、分管领导任副组长，县住建局（县住房保障安置服务中心）、县公安局、县发改委、县财政局、县自然资源局、县行政审批局、县民政局、县人社局、县教科体局、县卫健委、县市场监管局、县税务局、县金融服务中心、县工业园区管委会、县工投公司、县住房公积金管理中心、县供电公司、县海特燃气

公司、江西省石城润泉供水有限公司等单位和各乡镇人民政府、县城市社区管委会负责同志为成员；领导小组下设办公室于县住建局，其主要负责同志兼任办公室主任，负责具体日常事务。

## （二）加强部门协作

县加快发展保障性租赁住房协调领导小组办公室要加强对全县发展保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，会同有关部门组织做好发展保障性租赁住房情况监测评价工作。建立健全联动协调机制，加大资金投入，加快项目建设和房源供给，强化市场监管。县发改、财政、自然资源、住建、行政审批、税务、金融等部门按职责分工，加强协调、形成合力，确保各项政策落实到位。

## （三）强化监督管理

有关行业主管部门要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惩戒机制；加大保障性租赁住房监督检查和合同登记备案，落实对已享受优惠政策项目备案要求；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。同时，对符合规定的供应主体均纳入保障性租赁住房规范管理，并及时兑现各类政策资金、按规定落实税费优惠政策。

## （四）实行监测评价

建立保障性租赁住房监测评价机制，对城市保障性租赁住房情况实施监测评价；县加快发展保障性租赁住房协调领导小组办

公室负责考核，以督查考核倒逼工作落实。对工作成效显著的部门及时推荐为奖励评先对象；对群众满意度低、工作进展慢的部门予以通报批评，必要时由县领导进行约谈。