

云南省关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

(征求意见稿)

为贯彻落实《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),结合我省实际,提出以下实施意见。

一、总体要求

(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二中、三中、四中、五中全会精神,认真落实习近平总书记考察云南重要讲话精神和对住房城乡建设工作的重要指示批示精神,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,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,促进实现全体人民住有所居。

(二)工作目标。“十四五”时期,各城市要加快建立完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,扩大保障性租赁住房供给。其中,新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的城市,新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例应力争达到30%以上,尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

二、重点任务

（一）确定重点发展城市。发展保障性租赁住房是全省“十四五”时期住房建设的重点任务，各城市人民政府要以需求为导向，积极统筹谋划加快发展保障性租赁住房工作。昆明市作为人口净流入的大城市，要重点发展保障性租赁住房；其他州市政府所在地城市和县级城市根据需求，报省人民政府同意后加快发展保障性租赁住房。

（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（包括各行业产业工人、新业态就业人员、教育及医疗卫生等行业新就业大学生）等群体的住房困难问题，原则上不设收入门槛。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%，结合城市人才引进和三孩生育政策实施，可建设少量建筑面积较大的户型。建立科学合理的保障性租赁住房租金定价机制，按照“租户收入可负担、租赁经营可持续”的原则，租金标准接受城市人民政府指导管控，应低于同地段同品质市场租赁住房评估租金。城市人民政府要建立市场租金定期评估发布制度，原则上一年评估发布一次。保障性租赁住房准入和退出的具体条件、小户型的具体面积按照“保基本”的原则由城市人民政府合理确定。

（三）引导多方参与。城市人民政府要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投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有、谁受益”，政府在土地、财税、金融等方面给予政策支持。支持专业化规模化的房地产开发企业、住房租赁企业等各类主体参与建设运营管理保障性租赁住房。注重发挥国有企业带动引领

作用，探索由省属国有大型企业牵头，与住房租赁管理运营、房地产开发、物业服务等专业化企业共同组建保障性租赁住房的投（融）资、建设、运营管理省级保障性租赁住房平台，同时与有条件的城市共同成立地方平台，加快发展保障性租赁住房。

（四）制定发展目标。城市人民政府要摸清本地区保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，坚持“实事求是、因地制宜、供需匹配”的原则，从实际出发，因城施策、一城一策，采取改造、改建、新建、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。各城市人民政府要科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，合理制定政策措施和年度建设计划，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，作为落实土地、财政补助、税费、水电气暖价格、信贷、债券等方面支持政策措施的重要依据。

（五）确保住房品质。保障性租赁住房建设要落实建设适用标准，突出户型实用、智能绿色、安全可靠。保障性租赁住房的水、电、气、暖、路、通信、消防等市政公用设施要配套齐全。项目要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住宅建筑总面积的30%以下。保障性租赁住房应完成简约、环保的基本装修，具备“拎包入住”条件。新建和改建的保障性租赁住房项目，要根据绿色建筑建设标准，鼓励按照近零能耗建筑标准规划建设，并享受建筑节能相关奖励政策。鼓励发展数字家庭，提高居住品质。

（六）加强监督管理。城市人民政府要加快住房租赁管理服务平台建设，将保障性租赁住房纳入平台统一管理，加强建设、出租和运营管理的全程监督。要加强建设监管，将保障性租赁住房纳入工程建设质量安全和消防安全监管，作为监督检查的重点，严格落实项目建设单位和参建各方工程质量安全首要责任和主体责任。鼓励建设单位投保工程质量保险。非居住存量房屋改建前应按照“谁拥有、谁负责”的原则对房屋安全和消防性能进行鉴定和评估，改建方案必须满足安全使用要求。要加强出租管理，因地制宜，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。要加强租金和押金监管，保障承租人合法权益。要加强运营管理，建立健全保障性租赁住房市场联合监督机制，对市场运营主体实施负面清单管理，严厉打击以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策的行为。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售。

三、支持政策

（一）强化土地支持政策

1.积极探索利用集体经营性建设用地建设。昆明和省人民政府确定的重点城市，在尊重农民集体意愿的基础上，经城市人民政府同意，要积极探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，引导农村集体经济组织利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地，根据当地住宅房地产市场供需情况及集体经营性建设用地建设保障性租赁住房实施情况，逐步扩大建设规模。

2.鼓励企事业单位利用自有闲置存量土地建设。昆明和省人民政府确定的重点城市，对企事业单位依法取得城市建设范围内使用权的存量建设用地，经城市人民政府同意，在符合国土空间规划有关要求、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，建设宿舍型、住宅型保障性租赁住房。对于已经确权的土地，仅部分用于保障性租赁住房建设，在取得保障性租赁住房项目认定书后，可将用于建设保障性租赁住房的土地分割办理国有土地使用权证。

3.支持产业园区配建。昆明和省人民政府确定的重点城市，在符合园区发展规划、确保安全生产、土壤污染状况调查评审合格的前提下，经城市人民政府同意，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；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。

4.支持闲置和低效利用的非居住存量房屋改建。对闲置、低效利用的，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，经城市人民政府同意，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。

5.其他土地支持政策。昆明和省政府确定的重点城市应按照职住平衡原则，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，保障性租赁住房用地计划应优先保障。保障性租赁住房项目选址要利用产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动。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，保障性租赁住房用地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，允许土地出让价款分期收取，最长不超过2年。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。以租赁方式供应的土地，应明确到期后资产归属。昆明等保障性租赁住房重点发展城市的新建普通商品住房项目，可以将总用地面积的2-3%配建保障性租赁住房作为土地出让条件，并鼓励采取“限地价、竞配建”的方式提高配建比例。积极探索在城市更新、城市基础设施综合等项目开发中配建保障性租赁住房；通过老旧小区改造、城中村存量房源品质提升、工业园区转型升级等项目多渠道筹措保障性租赁住房。鼓励昆明在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

（二）简化审批流程。精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，各地保障性租赁住房项目审批事项原则上不得超出现

行的《云南省工程建设项目审批服务事项清单》范围，确需超出的，须在州市公布的政务服务事项清单范围。构建快速审批流程，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，可将立项用地规划许可和工程建设许可合并为一个阶段，由市县人民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后，相关部门即可办理立项、用地、规划手续，并进入施工图设计环节。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。全面落实“并联审批、限时办结”要求，实行竣工联合验收，提高项目审批效率，2021年，保障性租赁住房自项目立项到竣工验收全流程审批时限原则上不超过70个工作日；采取出具保障性租赁住房项目认定书精简立项用地规划手续的保障性租赁住房项目，审批时限不超过40个工作日。今后年度项目审批时限按照工程建设项目审批制度改革不断压减。

（三）完善资金支持。切实做好项目前期准备工作，积极申报争取中央补助资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。积极争取中央新增专项债券额度，在防控好债务风险的前提下，对符合专项债券发行条件的保障性住房项目予以支持。

（四）落实税费减免政策。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企业，享受相关税收优惠政策：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。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。我省专业化规模化住房租赁企业的标准采用国家规定幅度内的最低标准。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

（五）执行民用水电气暖价格。取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气、供暖等价格按照居民阶梯价格标准执行。用电价格可选择执行居民峰谷电价。水、电、气、暖供应企业要在保障安全前提下，做好新建、改建保障性租赁住房配套管网、线路的建设、扩容或提供技术服务，保障水、电、气、暖供应和使用安全稳定，并不得收取规定外的其他费用。

（六）加强金融支持。各银行业金融机构、企业、商业保险机构等要落实好《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确的金融支持政策。无差别化支持国有企业、民营企业发行企业债券、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。支持鼓励金融机构对保障性租赁住房建设、持有、运营环节单列专项信贷规模支持，并在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。支持符合条件的企业依法合规利用债券及资产证券化等直接融资工具募集资金，用于保障性租赁住房建设运营。鼓励信用增进企业在

坚持市场化原则的前提下，积极为符合条件的保障性租赁住房建设运营企业发行债券提供信用增进服务，降低融资成本。支持保障性租赁住房建设、运营企业发行不动产投资信托基金（REITs）融资试点。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。保障性租赁住房承租人可通过提取住房公积金支付租金，探索住房公积金直接划转支付个人保障性租赁住房租金。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，省自然资源厅要会同省级金融部门研究制定入市集体经营性建设用地使用权办理抵押的具体办法和相关流程，完善集体经营性建设用地权能。

四、保障措施

（一）加强组织领导。省人民政府对全省发展保障性租赁住房工作负总责。省城镇保障性住房建设工作领导小组具体负责全省保障性租赁住房统筹协调工作，研究解决加快发展保障性租赁住房工作中的问题，及时总结推广典型经验做法。省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、人民银行昆明中心支行、省税务局、云南银保监局、云南证监局等部门要提高政治站位，密切协作，强化政策协调、工作衔接，强化业务指导、调研督促，在项目立项、资金保障、用地审批、工程建设、运营管理等方面加强联动督导，形成合力，确保各项政策落到实处。

（二）建立工作机制。城市人民政府要成立保障性租赁住房工作领导小组，统筹推进发展保障性租赁住房工作。要建立部门联审机制，按照联合审查保障性租赁住房项目建设方案，

授权住房城乡建设部门会同相关部门出具保障性租赁住房项目认定书；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、人防、消防等审批手续，落实好建设项目用水、用气、用电报装“一件事一次办”审批服务工作，推动项目尽快落地；建立与税务部门以及供水、供电、供气、供暖等企业单位的联动机制，确保保障性租赁住房建设运营单位凭项目认定书，享受相关住房租赁税收优惠政策和落实民用水电气暖价格；建立与金融监管部门、金融机构的协调机制和省固定资产投资项目融资服务系统项目信息推送共享机制，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。

（三）落实地方责任。按照省级政府负总责、市级政府具体负责、县级政府抓好落实原则，加快发展保障性租赁住房。城市人民政府对促进本地区解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任，要充分听取农村集体经济组织、企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等各类主体的意见，于2021年年底前出台加快发展保障性租赁住房的具体操作或实施办法，重点明确本地区利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房的申请条件、流程及工作要求等。同时做好政策衔接，对现有各类政策支持租赁住房进行梳理，符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不得享受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不补缴土地价款等国家保障性租赁住房的专门支持政策。在满足本地公租房需要的前提下，闲置公租房可用作保障性租赁住房。

探索实行租购同权。将人才专项租赁住房纳入保障性租赁住房计划、建设和管理，吸引全国优秀人才、鼓励引导云南籍大学毕业生和青年人才赴滇、返滇就业创业。充分利用电视、广播、报刊、网络等各级各类媒体，加强对加快发展保障性租赁住房舆论宣传引导，提高社会各界关注度。

（四）加强激励约束。发展保障性租赁住房是践行“两个维护”的政治工程、是改善民生福祉的民心工程。各级发展改革、财政、自然资源、住房城乡建设、金融、税务等有关部门要建立健全督查督办机制，坚持保障性租赁住房发展项目化、项目责任化、责任具体化，切实加强对城市保障性租赁住房工程项目的监管，确保工程进度、质量和施工安全。各级审计、督查等部门要同步介入，加强全过程监管，确保资金运行安全高效，住房管理科学规范，申请分配公平合理。要将保障性租赁住房项目、实施主体向社会公开，建立群众建议反馈机制。要严格考核奖惩，省城镇保障性住房建设工作领导小组办公室对各城市发展保障性租赁住房情况进行监督检查，按年度实施监测评价。监测评价结果纳入省委、省人民政府年度全省综合考评工作，列入州（市）综合考评指标体系，督促切实增加保障性租赁住房供给。对完成和超额完成年度目标任务的州（市）政府和有关部门，省人民政府将给予表彰和适当奖励；对未按规定完成目标任务的，视情形实施行政问责；对有违法违规情形的，依法追究有关单位和个人的责任。