



# 郴政办发〔2023〕26号关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

索引号：763261399/2023-3650986

文号：郴政办发〔2023〕26号

统一登记号：CZCR-2023-01023

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：2028-08-30

签署日期：2023-10-15

登记日期：2023-08-30

所属机构：

所属主题：人力资源\_社会保障\_监察

发文日期：2023-08-30

公开责任部门：郴州市住房和城乡建设局

郴政办发〔2023〕26号

郴州市人民政府办公室

关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各县市区人民政府，市政府各工作部门，中省驻郴各单位：

为了进一步完善我市住房保障体系，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，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）、《湖南省住建厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（湘建保〔2022〕2号），经市人民政府同意，制定如下实施意见。

## 一、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、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

（二）引导多方参与。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用存量闲置房屋、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、集体经营性建设用地建设，适当利用新供应国有用地建设，并合理完善相关配套设施。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。

（三）坚持供需匹配。各县市区人民政府要统筹住建、民政、人社、自然资源和规划等部门，摸清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，因城施策，采取新建、改建、改造、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，科学确定年度保障性租赁住房建设目标，制定年度建设计划。

（四）科学合理布局。重点布局在交通便利、公共设施齐全的区域。根据实际需要，对闲置和低效利用的商业办公、厂房、仓储等非居住存量房屋进行改建，以及在产业园区配套建设，促进产业园区发展，实现职住平衡。

（五）执行建设标准。保障性租赁住房建设标准应符合《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）的要求。保障性租赁住房应提供厨、卫等基本生活设施和简约、环保的基本装修，符合

给排水、供电、消防安全质量等要求，具备入住条件。

**（六）强化工作职责。**市人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责。市保障性安居工程工作协调小组（市保障性租赁住房工作协调小组）负责指导、统筹、协调、督促全市保障性租赁住房的建设管理。县市区人民政府（园区管委会）是本辖区保障性租赁住房的责任主体，组织领导和监督检查保障性租赁住房工作。

市、县市区（园区）住建部门是保障性租赁住房建设管理工作的主管部门，组织协调和督促指导保障性租赁住房工作。市、县市区（园区）住建（住房保障）部门负责本区域保障性租赁住房建设管理的具体工作。发改、财政、自然资源和规划、民政、税务、金融、水利、电力、燃气等部门要按照职责分工，加强协作，形成合力，确保相应政策落地生效。

## 二、筹集方式

**（一）利用存量闲置房屋建设。**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，经县市区人民政府同意，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。住宅可直接改造装修为保障性租赁住房。非居住存量房屋改建项目和住宅改造装修项目应符合选址合理、权属清晰、结构安全、消防安全等要求，但土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住存量房屋，不得改建为保障性租赁住房。

**（二）利用企事业单位自有闲置土地建设。**对企事业单位依法取得使用权的土地（含低效和闲置工业用地），经有批准权限的地方人民政府同意，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；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。支持企事业单位将自有存量闲置房屋通过委托运营的方式交由专业公司运营管理。

**（三）利用产业园区配套用地建设。**经有批准权限的人民政府同意，在确保安全的前提下，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面积的比例上限可由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。鼓励将产业园区中多个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。

**（四）利用集体经营性建设用地建设。**在尊重农民集体意愿的基础上，经有批准权限的地方人民政府同意，支持利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。支持利用城区、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；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。

**（五）适当利用新供应国有用地建设。**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，其中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，允许出让价款分期收取。

新建普通商品住宅项目，可配建一定比例的保障性租赁住房。对符合有关要求的待开发商业用地或商住比例明显偏高的待出让用地，按程序报批后，可将商业部分调整一定比例建设保障性租赁住房，并调整土地用途。

## 三、项目计划和建设

**（一）制定年度计划。**每年8月底前，各县市区（园区）住建（住房保障）部门制定下一年度保障性租赁住房供应计划。各县市区人民政府（园区管委会）依据下一年度保障性租赁住房供应计划制定下一年度保障性租赁住房土地供应计划。

每年9月底前，市自然资源和规划局根据各县市区（园区）下一年度的保障性租赁住房土地供应计划、住房供应计划

制定下一年度郴州市保障性租赁住房建设用地供应计划，报市人民政府审批后实施。市住建局会同住房保障部门，根据各县市区下一年度保障性租赁住房供应计划和市人民政府批准的下一年度郴州市保障性租赁住房建设用地供应计划，初步编制下一年度郴州市保障性租赁住房建设计划。

每年10月底前，市住建局会同发改、财政等部门研究确定下一年度郴州市保障性租赁住房建设计划，经市人民政府同意后上报省住建厅，经省人民政府批准后上报住建部纳入国家保障性租赁住房计划任务。

**(二) 计划任务下达。**市、县两级住建（住房保障）部门根据省住建厅下达的国家保障性租赁住房年度计划任务组织建设。

**(三) 项目申请与受理。**保障性租赁住房建设项目应由实施单位向项目所在地的县市区（园区）住建（住房保障）部门提出申请，由县市区（园区）住建（住房保障）部门受理。

新建项目应提交申请表、用地手续（委托实施的需提交授权委托书或委托合同）、项目建设方案（附相关图纸）、营业执照或其他证明材料、法人证书等相关资料。

改建项目应提交申请表、房屋权属证明（委托实施的需提交改建授权委托书或委托合同）、房屋安全检测报告、改建方案（附相关图纸）、运营方案、营业执照或其他证明材料、法人证书等相关资料。

住宅改造装修项目应提交申请表、房屋权属证明（委托实施的需提交改造装修授权委托书或委托合同）、改造装修方案、运营方案、营业执照或其他证明材料、法人证书等相关资料。

县市区（园区）住建（住房保障）部门要建立常态化申请受理机制，及时受理项目申请，并组织召开项目联合审查会进行项目认定。

**(四) 项目联合审查与认定。**县市区人民政府（园区管委会）牵头组织住建（住房保障）、发改、财政、自然资源和规划等相关部门对受理的保障性租赁住房项目联合审查，住建（住房保障）部门具体承办。审查通过的项目，在县市区人民政府门户网站或住建（住房保障）部门网站进行公示，公示期不少于5个工作日。公示无异议的，县市区（园区）住建部门应在公示结束后10个工作日内出具保障性租赁住房项目认定书。

**(五) 项目备案。**各县市区（园区）住建部门将已出具保障性租赁住房项目认定书的项目，以县市区人民政府（园区管委会）名义报送市住建局（市保障性租赁住房工作协调小组办公室）初审汇总。市住建局牵头组织发改、财政、自然资源和规划等部门核实项目，对符合规定的保障性租赁住房建设项目，经市人民政府审批同意后纳入郴州市保障性租赁住房项目建设计划，待国家保障性租赁住房年度计划任务下达后，由市住建局下达保障性租赁住房项目信息备案文件。

**(六) 项目报建与实施。**对已出具项目认定书的保障性租赁住房建设项目，相关部门应办理相关报建手续。

利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的项目，自然资源和规划、住建部门应受理并依法依规办理用地、规划、施工等手续。

利用企事业单位自有闲置土地（含低效和闲置工业用地）、产业园区配套用地建设保障性租赁住房的项目，自然资源和规划部门应受理并依法依规办理变更土地用途以及调整相关技术指标等手续。

利用非居住存量房屋改建作为保障性租赁住房的项目，自然资源和规划部门应受理并依法依规出具同意改变用途的意见，住建部门应根据同意改变用途的意见受理并办理建设手续。住宅可直接办理改造装修手续。

保障性租赁住房项目各项手续齐全后，方可组织项目实施。项目建设单位要落实工程质量首要责任，勘察、设计、施工、监理单位要落实工程质量主体责任。水、电、气、路、通讯等城市基础设施项目要与保障性租赁住房同步设计、同步建设、同步交付使用。

**(七) 项目监管。**各县市区（园区）住建（住房保障）部门要把保障性租赁住房项目纳入全省统一的住房租赁管理平

台管理，加强对保障性租赁住房工程质量、安全生产、出租和运营管理的全过程监管。

**（八）项目验收。**项目建设完成后，项目单位应向项目所在地住建部门申请验收。住建部门牵头组织相关部门（前期参与联合审查的部门）开展保障性租赁住房项目相关内容验收，各部门按职责验收后出具验收意见，住建部门形成结论性验收意见。项目验收合格，方可投入运营使用。

#### 四、运营管理

**（一）纳管备案。**项目验收后，项目单位应在郴州市住房租赁监管服务平台办理单位备案、项目备案、房源备案。保障性租赁住房出租人与承租人签订租赁合同后，应及时在郴州市住房租赁监管服务平台办理租赁合同备案。

**（二）运营主体。**保障性租赁住房项目由其所有权人或者其委托的运营单位运营管理，运营管理接受所在地住建（住房保障）部门监督。保障性租赁住房产权单位及运营单位应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修、养护工作，确保保障性租赁住房安全和正常使用。

**（三）准入退出。**保障性租赁住房出租方案由产权单位或运营单位确定，并接受项目所在地住建（住房保障）部门的监管。租住保障性租赁住房，由申请人或申请人所在单位统一向项目产权单位或运营单位申请。保障性租赁住房承租人，原则上应在项目所在辖区无自有住房。承租人在项目所在辖区持有自有住房后应及时退出保障性租赁住房。

**（四）备案管理。**项目验收后、投入运营前，保障性租赁住房产权单位或运营单位应向项目所在地住建（住房保障）部门办理项目及房源备案；投入运营后应建立房屋出租合同管理台账、承租户信息管理台账等，对承租人申请材料及信息进行初审，必要时可向政府有关职能部门提交信息核查申请。

**（五）运营期限。**新建类保障性租赁住房，租赁持续运营期限不少于10年；利用存量闲置房屋建设的保障性租赁住房，租赁持续运营期限不少于8年。

新建类保障性租赁住房和利用存量闲置房屋建设的保障性租赁住房，租赁持续运营期限从项目投入运营之日起开始计算。

保障性租赁住房项目持续运营期满，经县市区（园区）住建（住房保障）部门向市住建局申请并同意后，可退出保障性租赁住房管理。

**（六）运营监管。**各县市区（园区）住建（住房保障）部门要加强对保障性租赁住房项目申报、认定、建设、出租和运营管理的全过程监督。保障性租赁住房应整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售。整体转让的，转让后原保障性租赁住房使用性质、土地用途和土地取得方式不变。承租对象不得将保障性租赁住房转租转借和改变租住用途。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

#### 五、支持政策

**（一）给予中央补助资金支持，降低税费负担。**积极争取通过中央现有经费渠道，对符合规定纳入国家保障性租赁住房计划任务的项目予以补助。综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度。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。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

**（二）加强金融支持。**加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，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贷款；按照依法合规、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。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住房租赁专项金融债券，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。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。支持保障性租赁住房建设、改造、运营企业发行不动产投资信托基金（REITs）融资。

**（三）执行民用水、电、气价格。**利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设、改建的保障性租赁住房，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。

**（四）公共服务政策支持。**保障性租赁住房承租人可在租赁房屋所在地办理居住登记，持居住证享受子女义务教育等基本公共服务政策。保障性租赁住房所在街道（乡镇）应将保障性租赁住房纳入社区管理服务范围。

本实施意见自公布之日起施行，有效期5年。

郴州市人民政府办公室

文档附件：

郴政办发〔2023〕26号 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见.doc

扫一扫在手机打开当前页



打印

分享：

## 相关文章

- › **【音频解读】**郴政办发〔2023〕26号关于加快发展保障性租赁住房的实施意见政策. 2023-08-31
- › **【图文解读】**郴政办发〔2023〕26号 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见 2023-08-31



[网站地图](#) | [网站帮助](#) | [联系我们](#)

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507

湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

