**德阳市住房和城乡建设局**

**关于征求《德阳市加快发展保障性租赁住房**

**实施意见》意见建议的函**

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）和《四川省住房和城乡建设厅等8部门关于发展保障性租赁住房的实施意见》（川建保发〔2021〕338号）文件精神，为进一步做好我市保障性租赁住房工作，我局代市政府草拟了《德阳市加快发展保障性租赁住房实施意见（征求意见稿）》（附件1），现向社会公开征求意见，若有意见请书面（附件2）反馈我局，感谢您的参与和支持！

附件：1.《德阳市加快发展保障性租赁住房实施意见》（征求

意见稿）

2. 德阳市加快发展保障性租赁住房实施意见征求意

见反馈表

德阳市住房和城乡建设局

2022年7月20日

（联系人：黄磊；联系电话：2552661）

**附件1**

**德阳市加快发展保障性租赁住房实施意见**

**（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）和《四川省住房和城乡建设厅等8部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（川建保发〔2021〕338号）文件精神，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题，结合我市实际，制定如下实施意见。

**一、明确工作要求**

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记对四川工作系列重要指示精神，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，根据实际需求发展保障性租赁住房，加快完善以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系，切实解决好新市民、青年人等群体住房困难问题。到2025年，全市力争累计筹集保障性租赁住房3000套以上，到2035年，基本实现住房的居住属性更加凸显，住房供需实现动态平衡，住房保障体系成熟定型。

**二、建立健全基础制度**

**（一）保障对象**

在城区内稳定就业、正常缴纳养老保险、无自有住房、未享受其它住房保障政策的新市民、青年人等群体。优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。

**（二）保障方式**

采取实物保障与发放保障性租赁住房货币补贴相结合的方式，多点就近解决职住平衡，由保障对象结合自身需求自主选择保障方式。

**（三）住房和租金标准**

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，可适当配置三居室、四居室房源，满足多子女家庭租赁需求。原则上租金不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的90%，并保持相对稳定，具体租金标准和租金动态调整机制由各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区按照保基本原则合理确定。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市住建局按照职责分工加强指导〕

**（四）科学制定目标计划**

各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区要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，从实际出发，促进职住平衡，既要用好产业园区及周边、重要交通站点附近和城市建设重点片区闲置资源，又要将发展保障性租赁住房与城镇老旧小区改造、城市更新等有机结合起来，合理配套商业服务设施和公共服务设施，做好保障性租赁住房建设布局，科学制定建设计划。保障性租赁住房筹集、建设计划及项目需报市政府确定后，纳入国家和省计划，享受相关支持政策。各地要制定并公布保障性租赁住房“十四五”目标任务及年度计划。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市自然资源局、市住建局按照职责分工加强指导〕

**（五）完善房源供给渠道**

由政府给予土地、财政、金融等政策支持，落实相关税收政策，加强宣传指导，充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有”，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筹集。打通保障性租赁住房与市场租赁住房通道，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。注重发挥国有企业、事业单位引领带动作用，引导民营企业、集体经济组织等多主体参与保障性租赁住房建设。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市住建局按照职责分工加强指导〕

**（六）确保工程质量及配套完善**

保障性租赁住房建设按照《住房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）及省、市相关规定执行，参与建设的五方责任主体（建设、勘察、设计、施工、监理单位）应按照《建设工程质量管理条例》认真落实质量管理责任，确保工程建设质量。同时，严格按照城市规划的要求，建设完善道路、绿化、供水、供电、供气、排污、消防、通信、网络宽带等基础设施，相关标准按国家规范执行，并合理配套商业服务设施和公共服务设施。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市住建局、市自然资源局按照职责分工加强指导〕

**（七）规范后期管理**

保障性租赁住房可由投资主体自行运营管理，也可与其他市场主体合作运营或委托其他市场主体进行运营管理。各地要把保障性租赁住房房源和保障对象纳入“德阳市住房租赁交易服务平台”管理，形成房源清单和保障对象清单，住房保障部门因地制宜建立健全保障标准动态调整机制和保障对象进退审核监管机制，强化部门间信息共享核对审核，实现动态化管理，加快对接政务服务一体化平台，逐步实现“一网通办”。保障性租赁住房应按照市场化方式提供物业服务。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市住建局按照职责分工加强指导〕

**（八）严格监督管理**

各地要加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，指导保障性租赁住房建设和运营管理主体制定建设运营方案，包括房屋建设计划、分配方式、租金标准、物业管理及费用标准、使用和退出管理等，并及时向社会公开。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市住建局、市发改委按照职责分工加强指导〕

保障性租赁住房的新建、改建、改造及使用过程必须严格执行质量、安全及消防管理等相关要求。鼓励建设单位投保工程质量潜在风险保险。督促运营管理单位严格依法开展租赁活动，禁止违法群租，加强保障性租赁住房维护，落实消防安全责任制。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市住建局按照职责分工加强指导〕

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。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；加强保障性租赁住房监督检查，对未经批准擅自改变保障性租赁住房用途等违法违规行为依法予以查处。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市住建局、市自然资源局、市市场监管局按照职责分工加强指导〕

**三、支持政策**

**（一）供地支持政策**

1. 对企事业单位依法取得使用权的土地，经市政府同意，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。

2. 经市政府同意，在确保安全的前提下，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。

3. 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，经市政府同意，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。

4. 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，单列保障性租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，主要安排在产业园区及周边、公共交通站点附近和城市建设重点片区等区城，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。新建普通商品住房项目，可配建一定比例的保障性租赁住房，具体配建比例和管理方式由各地保障性租赁住房建设运营协调机构根据项目实际研究确定。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市自然资源局按照职责分工加强指导〕

**（二）简化审批流程**

各地要精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。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，由市保障性租赁住房建设运营协调机构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，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。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。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。〔市保障性租赁住房建设运营协调机构牵头，各相关单位配合〕

**（三）完善资金支持**

各地要统筹用好中央、省财政补助资金，要按照直达资金监管有关要求，加强对补助资金分配、使用的监管，提高资金使用的规范性、有效性、精准性。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市财政局、市发改委、市住建局按照职责分工加强指导〕

**（四）降低税费负担**

对住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房，或者企业事业单位、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，符合规定条件的，按财政部、税务总局、住房城乡建设部2021年第24号公告等规定落实相应增值税、房产税优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市税务局、市财政局按照职责分工加强指导〕

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，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。水、电、气供应企业要在保障安全的前提下，负责做好新建、改建保障性租赁住房建筑区划红线外配套管网、线路的建设、扩容，保障水、电、气供应。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市发改委按照职责分工加强指导〕

**（五）加强金融支持**

1. 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，银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，防范金融风险。各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区要加强和国家开发银行、中国农业发展银行、中国建设银行等金融机构对接，积极争取金融支持；要坚决遏制新增隐性债务，牢牢守住不发生系统性风险底线。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市金融局、人行德阳中心支行、德阳银保监分局按照职责分工加强指导〕

2. 支持地方法人金融机构发行金融债券，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。发展和改革部门要会同行业主管部门，稳妥推进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。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市发改委、市金融局、人行德阳中心支行、德阳银保监分局按照职责分工加强指导〕

3. 探索住房公积金支持政策，研究完善缴存人划转个人账户余额支付保障性租赁住房租金措施办法，方便缴存人支付租金。积极争取国家利用住房公积金支持保障性租赁住房建设试点。〔各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区负责，市公积金中心按照职责分工加强指导〕

**四、强化保障措施**

**（一）加强组织领导**

各区（市、县）人民政府、各重点产业功能区是发展保障性租赁住房的责任主体、实施主体，要把解决新市民、青年人等群体住房困难问题摆上重要议事日程，建立保障性租赁住房建设管理协调机制和相应的组织领导机构，统筹推进各项工作。市住建局牵头对各区（市、县）、各重点产业功能区发展保障性租赁住房情况实施监测评价，并将监测评价结果报市政府纳入相关考核。

**（二）做好政策衔接**

要对现有各类保障性租赁住房支持政策进行梳理，包括中央和省级财政支持住房租赁市场发展试点等，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对保障性租赁住房的专门支持政策。在收入、住房“双困”人群应保尽保的前提下，闲置公租房可转换为保障性租赁住房。

**（三）强化部门协作**

市住建局要加强保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，及时总结宣传经验做法。市发改委、市财政局、市自然资源局、市税务局、德阳银保监分局、人行德阳中心支行、市公积金中心、市市场监管局等单位要加强政策协调，工作衔接，形成合力，确保各项工作落实到位。

**附件2**

**德阳市加快发展保障性租赁住房实施意见**

**征求意见反馈表**

|  |  |
| --- | --- |
| 征求意见  文件名称 | 德阳市加快发展保障性租赁住房实施意见  （征求意见稿） |
| 意见、建议及理由 | |
|  | |

反馈意见人： 填报时间：2022年 月 日