

重庆市江津区人民政府办公室 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

江津府办发〔2023〕2号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

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《重庆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》（渝府办发〔2022〕21号）有关要求，加快发展我区保障性租赁住房，促进解决好新市民、青年人等群体住房困难问题。经区政府第25次常务会议审议通过，现就加快发展保障性租赁住房有关事宜通知如下：

一、明确基本规定

（一）明确对象，规范标准。主要面向一定区域内无房的新市民、青年人等群体供应，对供应对象不设收入限制。以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，超过70平方米的，符合保障性租赁住房对象标准，同等享受相关政策。保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房标准，年涨幅不超过5%。

（二）政府引导，多方参与。坚持“谁投资、谁所有”，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，



调动国有企业和民营企业积极性，引导多主体投资、多渠道供给，支持国有企业、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）盘活存量，增加供给。坚持盘活存量为主，主要利用老城区、人口集中、周边租赁需求旺盛的闲置土地和房屋，结合城市更新与老旧小区改造，采取新建、改建、改造等方式用作保障性租赁住房，发挥闲置房屋效益，有效增加房源供给。

（四）合理布局，供需匹配。在盘活存量的基础上优化增量，对供需矛盾突出的区域，适当利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房，重点在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院区（医院）及周边增加供给，新建项目要充分考虑当前的现实需求，确保职住平衡、供需平衡。

（五）统筹推进，加强监管。统筹公租房和保障性租赁住房建设，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，强化工程质量安全监管。

二、明确政策支持

（一）土地政策支持。在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，结合城市更新和老旧小区改造提升，支持利用存量闲置房屋和存量土地发展保障性租赁住房。支持将政府闲置的各类住房和符合条件的市场住房盘活用作保障性租赁住房；在

符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，允许按照一定程序利用闲置非居住存量房屋改建为保障性租赁住房，在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；在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，企事业单位存量土地允许按照一定程序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；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。

（二）简化审批流程。优化保障性租赁住房项目审批流程，提高项目审批效率。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。将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。项目建成后，由区住房城乡建设部门组织相关部门开展联合验收。

（三）金融政策支持。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低息贷款。支持向改建、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。

（四）**税费政策支持**。配合上级税务部门，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的项目，享受国家规定的增值税、房产税等税收优惠政策。协助将持有或者经营租赁住房 500 套（间）及以上或者建筑面积 1.5 万平方米及以上的企业认定为专业化规模化住房租赁企业。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。保障性租赁住房对应的项目资本金可以降低 50%核定监管金额。

（五）**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。

三、强化运营管理

（一）**严格项目准入**。享受政策支持租赁住房项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，纳入保障性租赁住房规范管理。没有取得保障性租赁住房项目认定书的不得享受对保障性租赁住房的专门支持政策。根据保障性租赁住房不同的筹集建设方式，确定合理的运营期限，存量住房盘活的项目不低于 5 年，其他项目不低于 8 年。

（二）**严格建设标准**。严格执行保障性租赁住房建设、改造



和装修适用标准，提供简约、环保的基本装修，配置必要生活设施，具备入住条件。集中式保障性租赁住房项目应遵照住房城乡建设部有关标准执行，设置公共区域，增加文体活动、会客等服务功能，满足住户的社交需要。在保障性租赁住房项目推广绿色建筑建设标准，鼓励运用装配式建筑、人工智能等新型技术，全面提升保障性租赁住房居住品质。

（三）提升服务水平。积极推进承租人在义务教育、基本医疗、公共卫生、基本养老、就业服务、社会保障、社区事务和住房公积金提取等方面实现租购同权，享受与本地居民同等公共服务。提升小区治理服务水平，增强入住群体归属感和获得感，配建的保障性租赁住房与商品住房共享小区配套设施及公共服务，不得设置物理隔离。推进住房租赁信用体系建设，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

四、落实保障措施

（一）加强组织领导。成立由区政府分管副区长任组长，区住房城乡建设委、区发展改革委、区财政局、江津区规划自然资源局、区经济信息委、区城市管理局、区教委、区公安局、区民政局、区卫生健康委、区国资委、区机关事务管理中心、团区委、区金融发展服务中心、人行江津中心支行、江津银保监分局负责人为成员的江津区发展保障性租赁住房工作领导小组，领导小组办公室设在区住房城乡建设委，定期研究解决重大问题，统筹推进



重庆市江津区人民政府行政规范性文件

全区保障性租赁住房工作，切实做好发展保障性租赁住房的各项工作。各有关部门按职能职责，加强协调配合，共同做好发展保障性租赁住房政策支持等有关工作。

（二）加强监督管理。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。要将发展保障性租赁住房工作纳入区级目标绩效考核，定期通报考核结果，及时纠正和严肃处理违法违规行为，确保各项任务落到实处。

（三）做好筹集工作。“十四五”期间，江津区计划筹集保障性租赁住房 5000 套。其中：2022 年计划筹集 2000 套，2023 年计划筹集 1000 套，2024 年计划筹集 1000 套，2025 年筹集 1000 套。

（四）做好宣传引导。要通过多种形式深入宣传发展保障性租赁住房的重要意义，广泛宣传保障性租赁住房的政策法规，正面引导社会舆论，营造各方共同关注、支持保障性租赁住房发展的良好氛围。

本通知自印发之日起施行。

重庆市江津区人民政府办公室

2023 年 1 月 9 日

（此件公开发布）