

赣市府办字〔2021〕61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

各县（市、区）人民政府，市政府有关部门，市属、驻市有关单位：

经市政府同意，现将《赣州市加快发展保障性租赁住房实施方案》印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

2021年10月29

日

（此件主动公开）

# 赣州市加快发展保障性租赁住房实施方案

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）精神，扩大保障性租赁住房供给，满足新市民、青年人等住房困难群体的租房需求，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合我市实际情况，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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持“房住不炒”定位，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，不断提升住房保障水平。

“十四五”期间，全市新增保障性租赁住房5万套（间），其中中心城区4.5万套（间）（详见附件2），切实解决好新市民、青年人等群体住房困难问题。

## 二、基本要求

（一）引导市场主体积极参与。由政府提供土地、税收、财政、金融等相关政策支持，充分发挥市场机制作用，积极引导市场主体参与投资建设。坚持“谁投资、谁所有”，通

过新建、改建、配建、盘活等方式，多渠道扩大供给。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形成多元化的保障性租赁住房供给体系。

（二）着重解决新市民群体住房困难。保障性租赁住房主要解决在本市生活和工作且无住房或人均住房建筑面积符合当地住房困难标准的新就业大中专学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体的阶段性住房困难问题。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）租金接受政府指导。保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。市场评估租金原则上2年评估一次，必要时可根据情况适时评估。

（四）运营期间接受监管。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，运营期限不低于15年，期间接受当地住房保障管理部门的监督。

（五）加强工程质量安全。新建、改建的保障性租赁住房项目要严格质量精细管控，确保工程质量安全；要加强行业、属地监管，完善质量保障体系，提升保障性租赁住房工程品质。

### 三、政策支持

## （一）加大土地政策支持

1. 探索利用农村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、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；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. 支持企事业单位在符合规划原则、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，并变更土地使用性质，不补缴土地价款，原划拨性质的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人通过自建或合作方式建设运营保障性租赁住房。

3. 支持产业园区利用自有用地建设保障性租赁住房。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；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设面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。

4. 支持将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，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，按程序报批后，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. 加大用地保障力度。在编制年度住房用地供应计划时，单列指标、优先安排、应保尽保，进一步加大保障性租赁住房用地供应。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，允许在一年内分期缴清出让价款。新建普通商品住房项目，可按一定比例配建保障性租赁住房。

## （二）落实税费和中央补助资金支持政策

1. 积极向上争取中央补助资金，对符合规定的保障性租赁住房建设项目予以资金支持。除上级补助资金外，对中心城区符合规定的保障性租赁住房建设项目，由受益财政按建筑面积每平方米 100 元的标准给予奖补，市级层面视情况给予一定支持。

2. 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，住房租赁企业缴纳增值税、房产税可按规定享受税收优惠政策。

3. 保障性租赁住房项目可免收城市基础设施配套费。

4. 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）完善金融政策配套

1. 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。

2. 支持银行等金融机构发行住房租赁专项金融债券募集资金，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和运营。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（REITs），盘活存量资产。

### （四）简化审批流程

1. 构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率，加快保障性租赁房源转化投用速度。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项目在取得认定书后，相

关部门即可办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，已有用地手续等材料可作为土地证明文件，不再办理用地手续。

2. 加快保障性租赁住房管理服务平台建设，通过搭建市级保障性租赁住房一体化管理平台，完善各部门审核数据共享机制，实现全程网上办理。

#### **四、保障措施**

**（一）加强组织领导。**成立市保障性租赁住房工作领导小组，由市政府分管副市长担任组长，下设领导小组办公室，办公室工作由市住建局、市城市住房服务中心共同承担，并定期召开保障性租赁住房工作联席会议。各地要落实属地主体责任，把解决新市民和青年人等群体住房困难问题摆上议事日程，参照成立工作领导小组，加快发展保障性租赁住房。

**（二）科学确定筹建计划。**各地要组织开展保障性租赁住房需求意愿和建设意愿的摸底调查，全面了解本地新市民、青年人等群体的人口数量及结构、住房状况等情况。2021年11月上旬前科学安排2022年度保障性租赁住房年度筹集任务，11月前完成保障性租赁住房建设“十四五”规划编制，并及时向社会公布。

**（三）强化部门协作。**市住建部门要加强对全市发展保障性租赁住房工作的组织协调和指导，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。各地要建立联动协调机制，加大资金投入，加快项目建设和房源供给，强化市场监管；市发改、财政、自然资源、住建、税务、金融、行政审批、大数据、住房服务等部门要加强政策协调和业务指导，尽快出台相关配套文件，确保政策落实到位。

**（四）强化市场监管。**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；加强工程质量安全监管，所有保障性租赁住房项目均纳入工程质量安全监管范畴；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和按规定落实税费优惠政策。

**（五）强化督导考核。**将保障性租赁住房工作列入市政府高质量发展综合考评内容，由市保障性租赁住房工作领导小组办公室负责考核，以督查考核倒逼工作落实。对工作成效显著的县（市、区）和部门推荐为及时奖励评选对象；对群众满意度低、工作进展慢，或被省级及以上部门通报批评的县（市、区）和部门，予以通报批评，必要时由市领导约谈。



附件：1. 赣州市保障性租赁住房工作领导小组成员名单  
2. 赣州市“十四五”期间保障性租赁住房建设筹  
集任务

附件 1

## 赣州市保障性租赁住房工作 领导小组成员名单

市发改委、市财政局、市自然资源局、市住建局、市政府金融办、市行政审批局、市大数据发展管理局、市城市住房服务中心、人民银行赣州市中心支行、赣州银保监分局、市税务局、赣州供电公司、市政公用集团、赣州深燃公司

附件 2

赣州市“十四五”期间保障性租赁  
住房建设筹集任务

单位：万套

区域	建设任务
全市	5
中心城区	4.5
其中：章贡区	0.92

	赣州经开区	0.96
	赣州蓉江新区	0.6
	赣县区	0.67
	南康区	1.35
	信丰县	0.09
	龙南市	0.055
	兴国县	0.09
	宁都县	0.1
	于都县	0.085
	瑞金市	0.08