

# 江门市人民政府办公室

---

江府办函〔2021〕162号

## 江门市人民政府办公室关于印发 江门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，市有关单位：

《江门市加快发展保障性租赁住房实施方案》经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

江门市人民政府办公室

2021年12月15日

公开方式：主动公开

# 江门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）、《广东省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》等文件精神，着力解决新市民、青年人等群体住房困难，加快发展保障性租赁住房，进一步完善住房保障体系，结合我市实际，制定以下实施方案。

## 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，落实省市要求，坚持以人民为中心的发展思想，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，持续提升住房保障水平，缓解住房租赁市场结构性供给不足，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、目标任务

我市被列为广东省发展保障性租赁住房十大试点城市之一，“十四五”期间，全市新增筹集建设保障性租赁住房不少于1万套。

“十四五”期间，要将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，要培育形成一批示范项目，逐步建立完善保障性租赁住房相应的制度体系。各县（市、区）要根据常住人口规模、人口流入分布、公共服务设施配套和交通等条件，结合城市轨道交通站点和城市建设重点片区，结合产业园区、重大企业（含科研教育机构）、重大项目的实际需求，明确工作目标，制定工作计划，科学布置房

源，加快推进保障性租赁住房筹集建设和管理工作。

### 三、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。规范保障性租赁住房管理，各县（市、区）要针对保障性租赁住房不同的筹集建设方式，分类制定准入、退出具体条件以及小户型的具体面积管理要求。

#### （二）引导多方参与。

落实保障性租赁住房政府给予的土地、财税、金融等支持政策，调动市场主体的积极性，充分发挥市场配置资源的决定性作用，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存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。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。

在摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源等情况的基础上，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，坚持规划引领、统筹谋划、因地制宜，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“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定三年行动计划。

#### **（四）严格监督管理。**

把保障性租赁住房项目纳入现有市保障性住房管理系统平台，并与“粤安居”平台保障性租赁住房数据对接。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。保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

#### **（五）落实主体责任。**

市人民政府对全市发展保障性租赁住房工作负总责；各县级人民政府对本地区发展保障性租赁住房负主体责任。要按照要求明确“十四五”期间本地区保障性租赁住房建设目标，制定年度保障性租赁住房建设计划，建立健全联动协调机制，加快项目建设和房源供给。要建立健全保障性租赁住房制度，出台保障性租赁住房管理办法，对我市发展保障性租赁住房情况实施动态监测。

### **四、支持政策**

#### **（一）土地支持政策。**

1.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。

2.企事业单位依法取得使用权的土地，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，经市政府批准，可用于建设保障性租赁住房，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；支持合理利用闲置的公共设施用地建设保障性租赁住房；

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。原则上应当独立成栋、可封闭管理、建筑面积不少于 3000 平方米或不少于 50 套（间）。

3.利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房。经市政府同意，在确保安全的前提下，一是可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到上限 15%，建筑面积占比由 15%提高到上限 30%，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；二是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。鼓励产业园区将部分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，统筹中小微企业需求，统一规划建设宿舍型保障性租赁住房，项目可由产业园区管委会投资建设或与工业项目企业联合投资建设。涉及工业用地的容积率、建筑密度、建筑高度等指标调整的，经综合评估，按程序调整有关控制性详细规划，并依法办理相关项目审批手续。

4.利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房。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，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿、两年内无征收计划的前提下，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.利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房。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。鼓励在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，建设保障性租赁住房。

## （二）财政支持政策。

1.建立多元化的保障性租赁住房资金筹措机制，符合条件的保障性租赁住房项目可积极申请中央和省级补助资金，积极发挥中央和省级补助资金支持作用，调动市场参与保障性租赁住房的积极性。

2.土地出让净收益和住房公积金等现有保障资金可按规定统筹用于发展保障性租赁住房。

3.各县（市、区）可结合实际，加大经费保障力度，制定更优惠的资金支持措施。

## （三）税费等支持政策。

1.综合利用税费手段，加大对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，按照相关规定使用增值税、房产税等税收政策。取得保障性租赁住房项目认定书后，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租上述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

租上述保障性住房，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税；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上述保障性租赁住房，减按 4%的税率征收房产税。

2.对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

3.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。存在混合性质情况的，应当分表计量，未分表计量的，由供用双方协商混合用量比例，执行分类价格。

#### （四）金融支持政策。

1.加大信贷支持。对符合条件的保障性租赁住房建设运营主体加大信贷支持力度：一是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；二是引导银行业金融机构对符合条件的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；三是按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建（非居住存量房屋）、改造（城中村、闲置住房）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；四是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。

2. 加大债券支持。一是支持银行业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。二是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。三是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。四是鼓励支持有能力、具备条件的企业单位申请开展房地产投资信托基金（REITs）试点。

#### （五）公共服务政策。

完善公共服务，探索租购同权，从就业服务、出行福利、社会保险、卫生健康等方面创新政策，特别是教育方面，对符合条件并已迁入户籍的承租户子女，可统筹安排相对就近入学。

### 五、简化审批流程

#### （一）提高项目审批效率。

精简保障性租赁住房审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。对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，各县（市、区）人民政府组织开展联合审查，并根据审查结果授权本级保障性租赁住房行政管理部门出具保障性租赁住房项目认定书，从项目申请到完成认定原则上不超过30个工作日。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证和施工许可证合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

#### （二）建立项目认定书制度。

制定保障性租赁住房项目认定审批流程及操作指引，原则上要设置认定年限，到期后重新认定。

### 六、组织实施

#### （一）加强组织领导。

各县（市、区）人民政府要把解决新市民、青年人等群体住房



困难问题摆上议事日程，高度重视保障性租赁住房建设。成立市推进保障性租赁住房工作联席会议制度，同时加强配备保障性租赁住房研究管理力量，负责统筹指导、协调推进全市保障性租赁住房工作，联席会议办公室设在市住房城乡建设局。各县（市、区）政府参照成立联席会议制度或工作领导小组。

## （二）做好政策衔接。

各县（市、区）人民政府要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。

## （三）强化部门协作。

各县（市、区）住房城乡建设部门发挥牵头作用，会同有关部门出台配套政策、建立信息共享机制、组织协调推进、开展检查督导；各有关部门和单位要按职责分工，加强协作、形成合力，确保各项政策落实到位。

## （四）做好监测评价。

市住房城乡建设局要加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，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，重点监测评价各县（市、区）发展保障性租赁住房促进解决新市民、青年人等群体住房困难情况的成效，监测评价结果将纳入绩效考核。

## （五）加强宣传引导。

运用各级各类媒体，宣传普及保障性租赁住房政策及房源信

息。发挥融媒体优势，搭建保障性租赁住房网络宣传平台，通过新闻报道、短视频、创意海报等群众喜闻乐见、富有感染力的形式，全方位多层次宣传保障性租赁住房政策及成效。

附件：《江门市加快发展保障性租赁住房的实施方案》工作清单

附件

## 《江门市加快发展保障性租赁住房实施方案》工作清单

分类	工作任务	牵头及配合单位	完成时间
<b>一、明确保障性租赁住房保障对象及标准</b>	1.规范保障性租赁住房管理，明确保障性租赁住房申请范围、准入和退出具体条件、小户型具体面积及占比等。	牵头单位： 市住房城乡建设局 配合单位： 各县（市、区）政府、市公安局、市人力资源社会保障局、市民政局	2022年2月底
<b>二、完善土地支持政策</b>	2.探索制定利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的具体实施路径和策略，优化提升用地保障。 （1）利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性用地建设保障性租赁住房。 （2）引导农村集体经济组织通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。	牵头单位： 市自然资源局、市住房城乡建设局 配合单位： 各县（市、区）政府、市农业农村局	2022年2月底
	（3）引导银行业金融机构对符合条件的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。	牵头单位： 市自然资源局、市住房城乡建设局 配合单位： 市财政局、市发展改革局、江门银保监分局、人民银行江门市中心支行	2022年2月底

分类	工作任务	牵头及配合单位	完成时间
二、完善土地支持政策	<p>3.制定利用企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房的用地指南或细则。</p> <p>(1)对企事业单位依法取得使用权的土地,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,经市政府同意,可用于建设保障性租赁住房。</p> <p>(2)允许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。</p> <p>(3)允许土地使用权人自建或其他市场主体(住房租赁企业、房地产开发企业)合作建设运营保障性租赁住房。</p>	<p>牵头单位: 市自然资源局、市住房城乡建设局</p> <p>配合单位: 各县(市、区)政府、市国资委</p>	2022年2月底
	<p>4.制定利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房的用地指南或细则。</p> <p>(1)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总用地面积的比例上限由7%提高到上限15%,建筑面积占比由15%提高到上限30%,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。</p> <p>(2)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。</p>	<p>牵头单位: 各县(市、区)政府</p> <p>配合单位: 市自然资源局、市住房城乡建设局</p>	2022年2月底

分类	工作任务	牵头及配合单位	完成时间
二、完善土地支持政策	<p>5.制定利用非居住存量房屋改造建设保障性租赁住房的具体实施方案。</p> <p>(1)对闲置和低效利用的商办、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，允许改建为保障性租赁住房。</p> <p>(2)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。</p>	<p>牵头单位： 市自然资源局、市住房城乡建设局</p> <p>配合单位： 各县（市、区）政府</p>	2022年2月底
	<p>6.制定利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房的具体用地政策要求，优化提升用地保障。</p> <p>(1)按照职住平衡原则，提高住宅用地计划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并优先安排，主要安排在产业园区及周边、轨道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。</p> <p>(2)保障性租赁住房用地可采取出让、租赁、配建或划拨等方式供应，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。</p> <p>(3)明确中心城区部分新建普通商品住房项目可推行土地溢价转为竞自持保障性租赁住房或配建保障性租赁住房移交政府。具体配建比例和管理方式由市政府、各县（市、区）政府根据保障性租赁住房目标任务确定。</p>	<p>牵头单位： 市自然资源局、市住房城乡建设局</p> <p>配合单位： 市财政局、各县（市、区）政府</p>	2022年2月底

分类	工作任务	牵头及配合单位	完成时间
三、落实财政支持政策	7.建立多元化的保障性租赁住房资金筹措机制,符合条件的保障性租赁住房项目可积极申请中央和省级补助资金,积极发挥中央和省级补助资金支持作用,调动市场主体参与保障性租赁住房的积极性。	牵头单位: 市财政局、市住房城乡建设局 配合单位: 市发展改革局、各县(市、区)政府	2022年2月底
四、降低税费负担	8.综合利用税费手段,加大对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的保障性租赁住房,按照相关规定适用增值税、房产税等税收优惠政策。	牵头单位: 市税务局 配合单位: 各县(市、区)政府	2022年2月底
	9.对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。	牵头单位: 市财政局、市自然资源局 配合单位: 市住房城乡建设局、各县(市、区)政府	2022年2月底
	10.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。	牵头单位: 市发展改革局 配合单位: 市城市管理综合执法局、江门市供电局等	2022年2月底

分类	工作任务	牵头及配合单位	完成时间
五、进一步加强金融支持水平	<p>11.加大信贷支持力度，对符合条件的保障性租赁住房建设运营主体加大信贷支持力度。</p> <p>(1)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。</p> <p>(2)引导银行业金融机构对符合条件的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。</p> <p>(3)按照依法依规、风险可控、商业可持续原则，支持向改建（非居住存量房屋）、改造（城中村、闲置住房）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。</p> <p>(4)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。</p>	<p>牵头单位： 市金融局</p> <p>配合单位： 市财政局、江门银保监分局、市发展改革局、市住房城乡建设局、人民银行江门市中心支行</p>	2022年2月底
	<p>12.加大债券支持力度，梳理保障性租赁住房专项债券项目资金需求，优化专项债券发行使用条件和管理制度。</p> <p>(1)支持银行业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。</p> <p>(2)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递增，发行住房租赁担保债券。</p> <p>(3)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。</p> <p>(4)鼓励支持有能力、具备条件的企业单位申请开展房地产投资信托基金（REITs）试点。</p>	<p>牵头单位： 市金融工作局</p> <p>配合单位： 市财政局、江门银保监分局、人民银行江门市中心支行</p>	2022年2月底

分类	工作任务	牵头及配合单位	完成时间
六、完善公共服务	13.完善公共服务，探索租购同权，从就业服务、出行福利、社会保险、卫生健康等方面创新政策，特别是教育方面，对符合条件的承租户子女，可统筹安排相对就近入学。	牵头单位： 各县（市、区）政府 配合单位： 市人力资源社会保障管理局、 市教育局	2022年2月底
七、简化审批流程	14.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。 （1）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，各县（市、区）人民政府组织开展联合审查，并根据审查结果授权本级保障性租赁住房行政管理部门出具保障性租赁住房项目认定书，从项目申请到完成认定原则上不超过30个工作日。 （2）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证和施工许可证合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。 （3）建立项目认定书制度。制定保障性租赁住房项目认定审批流程及操作指引，原则上要设置认定年限，到期后重新认定。	牵头单位： 各县（市、区）人民政府 配合单位： 市发展改革局、市自然资源局、市住房城乡建设局等	2022年2月底