

重庆市荣昌区人民政府办公室关于 印发荣昌区保障性租赁住房实施方案的通知

荣昌府办规〔2023〕7号

各镇人民政府，各街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《荣昌区保障性租赁住房实施方案》已经区政府第44次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

重庆市荣昌区人民政府办公室

2023年10月31日

（此件公开发布）

荣昌区保障性租赁住房实施方案

为加快完善以保障性租赁住房、公共租赁住房为主体的住房保障体系，有效解决我区新市民、青年人等群体住房困难，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）、《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）等文件精神，制定本实施方案。

一、目标任务

“十四五”期间，荣昌区拟建设筹集保障性租赁住房5000套（间）以上。到2025年，以保障性租赁住房、公共租赁住房为主体的城镇住房保障体系基本完善，多主体投资、多渠道供给、租购并举的住房制度基本建立，夯实“安居”保障。

二、基本要求

（一）保障对象。保障性租赁住房主要面向荣昌区无房（即在申请的保障性租赁住房所在辖区内无房）或自有产权房屋距离申请的房源点20公里及以上的新市民、青年人，重点保障新引进人才、基本公共服务行业人员、产业园区企业职工等群体。

(二) 建设要求。保障性租赁住房户型标准分为住宅型和宿舍型两类，其中：住宅型房源以建筑面积不超过 70 平方米的户型为主，可适量配置建筑面积不超过 80-120 平方米的家庭房；宿舍型房源为建筑面积不超过 50 平方米的小户型。保障性租赁住房要确保工程品质，提供简约、环保的基本装修，合理配置必要的生活设施，有条件的实现拎包入住。

(三) 租金标准。保障性租赁住房租金由区住房保障部门每两年组织一次保障性租赁住房所在区域内同品质市场租赁住房租金的调查评估，通过联席会议确定，作为所在区域的租金收取标准上限。保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金，年涨幅不超过 5%。

(四) 筹集方式。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”，采取新建、改建、改造、政府闲置的各类住房和盘活符合条件的市场住房等多种方式，切实增加保障性租赁住房供给。支持结合人才住房筹集计划，在产业人才集聚区域或产城融合区，按相关标准改造或新建、配建宿舍型保障性租赁住房。支持在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，利用闲置非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。

三、支持政策



(一) 土地支持政策。可依法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、存量闲置房屋和新供应国有建设用地等方式建设保障性租赁住房。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。根据实际需求，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。

(二) 简化审批流程。对保障性租赁住房项目建立快速审批通道，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的，取得保障性租赁住房项目认定书后，由相关部门办理立项（备案）、用地、规划、施工、消防等手续。

(三) 财政资金支持。保障性租赁住房建设工程，应积极争取中央和市级各项补助资金，同时加强财政资金统筹使用，对符合规定的保障性租赁住房建设项目予以奖补。

(四) 金融支持。支持保障性租赁住房项目向金融机构进行融资，或者以发行债券方式筹集建设运营资金。开展保障性租赁住房基础设施 REITs（不动产投资信托基金）试点，鼓励银行、资产管理公司、政府产业基金、企业年金参与我区租赁住房基础设

施 REITs 产品的战略配售和投资。

(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的保障性租赁住房,在取得保障性租赁住房项目认定书后,用水、用电、用气价格按居民标准执行。

(六) 税费减免支持。对取得保障性租赁住房认定书的项目,享受国家规定的增值税、房产税等税收优惠政策,按照规定免收城市基础设施配套费和人防工程易地建设费,对应的项目资本金可以降低 50%核定监管金额。

(七) 公共服务支持。保障性租赁住房承租人可以按照规定申领居住登记证明。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。

四、监督管理

(一) 严格准入管理。

1. 项目认定。由区住房城乡建委会同区发展改革委、区经济信息委、区财政局、区人力社保局、区规划自然资源局等相关部门,对申报项目实施联合审查,通过联审的,报区政府同意后出具保障性租赁住房项目认定书,并报送市住房城乡建委,纳入保障性租赁住房规范管理。取得项目认定书后,方可享受保障性

租赁住房相关支持政策。

2. 项目管理。对现有各类政策支持租赁住房进行全面梳理，包括发展政策性租赁住房试点、中央财政支持住房租赁市场发展试点建设的租赁住房等，符合规定的均应纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不得享受保障性租赁住房相关支持政策。存量住房盘活的项目运营期限不低于5年，其他项目不低于8年。

（二）规范租住管理。

1. 运营管理。保障性租赁住房项目由产权单位或授权指定的运营单位进行运营管理。住房保障部门要加强对保障性租赁住房工程申报、认定、建设、出租和运营管理的全过程指导和监督，支持运营管理能力强、信誉好、规模化的住房租赁企业参与建设和运营管理。

2. 资格管理。承租对象获得当地公共租赁住房保障或取得当地其他产权型住房的，应及时退出保障性租赁住房。保障性租赁住房项目每两年至少对承租对象开展一次资格审核，纳入政府统一管理的保障性租赁住房工程应开展动态核验，及时清退不符合条件的承租对象。

3. 使用管理。建立完善保障性租赁住房服务管理平台，应用数字化管理，及时向社会公示房源、租赁情况等相关信息，提

高房源使用效率，减少空置率。运营管理部门于每月 25 日前，在重庆市保障性租赁住房信息系统进行项目信息更新填报。承租对象不得破坏其承租的保障性租赁住房房屋结构及设施设备，不得擅自装修，不得转租、转借，也不得改变租住用途。建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

（三）加强权属管理。

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名义违规经营或骗取优惠政策。保障性租赁住房涉及转让、征收、拆迁，按国家、市有关规定执行。

五、组织实施

（一）加强组织领导。成立保障性租赁住房工作领导小组，负责统筹指导、协调推进全区保障性租赁住房工作。区政府分管领导任组长，区发展改革委、区教委、区经济信息委、区公安局、区民政局、区财政局、区人力社保局、区生态环境局、区住房城乡建设委、区卫生健康委、区国资委、区大数据发展局、区规划自然资源局、区税务局、团区委、区机关事务管理中心、区金融事务中心、属地镇街等部门（单位）为成员单位，领导小组办公室设在区住房城乡建设委，区住房城乡建设委主要负责人任办公室主任。各成员单位按照职责分工，加强政策协调、业务指导和监督



等工作。领导小组办公室负责统筹推进保障性租赁住房工程联合审查及全过程指导和协调工作，确保工程建设、房源供给等各项工作落实。

（二）做好监督考核。建立健全考核评价体系，区住房城乡建设委会同相关部门加强工作监督考核，重点监督考核领导小组成员单位对各项保障性租赁住房支持政策落实情况。

（三）做好宣传引导。通过新闻报道、短视频、公众号等形式，全方位多层次宣传发展保障性租赁住房政策措施及成效，营造全社会广泛支持参与的良好氛围。

本实施方案自印发之日起施行。

附件：区各部门任务分工表



附件

区各部门任务分工表

序号	部门	任务分工
1	区住房城乡建委	牵头落实保障性租赁住房各项标准和项目认定；积极引导多方参与，坚持供需匹配，协调供地、能源、金融、供水等有关部门落实土地、资金、金融、税费等政策支持，建立健全与各有关部门单位的联动机制。
2	区发展改革委	负责会同区住房城乡建委做好中央预算内投资支持项目资金申报、转下达和跟踪管理。指导符合条件的企业开展保障性租赁住房基础设施 REITs 试点工作。
3	区财政局	负责配合区发展改革委和区住房城乡建委争取中央财政城镇保障性安居工程专项资金支持；根据项目建设计划，按程序预算上级、区级财政补助资金；落实税费支持政策。
4	区规划自然资源局	负责落实土地供应、规划审批等支持政策；根据租赁需求在新建普通商品住房项目配建一定比例的保障性租赁住房。
5	区经济信息委	负责协调供电供气单位推进保障性租赁住房项目供电、供气、通讯配套设施建设相关工作。
6	区大数据发展局	负责提供保障性租赁住房工作相关的大数据；负责通讯配套设施建设相关工作。
7	区教委	负责落实学校利用存量闲置土地和房屋建设保障性租赁住房；落实保障性租赁住房项目涉及教育相关配套设施和服务的导入和监管。
8	区公安局	负责配合区住房城乡建委确认租住对象资格，为系统平台提供户籍等信息，提供新市民等人口数据。



重庆市荣昌区人民政府行政规范性文件

9	区民政局	负责配合区住房城乡建设委确认租住对象资格，为系统平台提供婚姻等信息。
10	区人力社保局	负责配合区住房城乡建设委确认租住对象资格，为系统平台提供就业等信息。
11	区卫生健康委	负责落实医院利用存量闲置土地和房屋建设保障性租赁住房；落实保障性租赁住房涉及医疗、卫生等相关配套设施和服务的导入和监管。
12	区国资委	负责引导区属国有企业利用闲置土地和房屋建设保障性租赁住房；支持区属国有房地产企业积极参与保障性租赁住房建设管理运营。
13	区机关事务管理中心	负责引导机关事业单位利用存量闲置土地和房屋建设保障性租赁住房。
14	团区委	负责调查机关企事业单位青年职工住房情况，适时在集中性保障性租赁住房项目开展青年主题活动。
15	区税务局	负责落实保障性租赁住房税收优惠政策。
16	区金融事务中心	负责落实国家关于支持保障性租赁住房发展的贷款、债券、投融资等金融政策。