

惠州市加快发展保障性租赁住房实施方案

(征求意见稿)

为进一步健全完善我市住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，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）《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》（粤府办〔2021〕39号）等文件精神，结合惠州实际，制定本实施方案。

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，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，以解决新市民、青年人等群体的住房困难问题为出发点和落脚点，多渠道增加保障性租赁住房供给，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，保持房地产市场平稳健康发展，促进实现全体人民住有所居。

二、目标任务

以打造珠江东岸新增长极、粤港澳大湾区高质量发展重要地区和更加幸福国内一流城市为目标，优化城市发展格局，多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，推动实现职住平衡，不断增强

人民群众的获得感、幸福感、安全感，全面提升城市核心竞争力。“十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，全市建设筹集保障性租赁住房不少于2万套，其中三年期间（2021-2023年）新筹建保障性租赁住房1万套（2021年0套、2022年4000套、2023年6000套），2024年新筹建保障性租赁住房5000套，2025年新筹建保障性租赁住房5000套。

三、基本要求

（一）明确对象标准

1. 申请对象

在工作所在地县（区）无自有住房，且未享受公共租赁住房保障的新市民、青年人等群体。

2. 租金标准

各县（区）政府（管委会）建立保障性租赁住房租金定价机制，对保障性租赁住房项目租金实施监控指导。

（1）租金标准原则上为同地段同品质市场租金的80%-90%，租金年度涨幅不得超过5%。

（2）市场租金标准由投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构定期评估确定，并报送县区住建部门备案。各县区住建部门要每年不少于1次公布项目周边市场租金参考价。

（3）对产业发展和区域功能完善有重大支撑作用的企

事业单位，各县（区）政府（管委会）可定向提供保障性租赁住房，具体准入条件、租金优惠比例由各县（区）政府（管委会）确定。产业园区、企事业单位配套建设的保障性租赁住房，可优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。

（4）保障性租赁住房建设实行“谁投资、谁所有”的运营模式，投资者权益可依法转让。租金收入归所有权人或者其委托的运营单位所有，维修养护费用由所有权人或者其委托的运营单位承担。

3. 建设标准

保障性租赁住房建设按照住建部办公厅《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）及省市相关标准规定执行，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，确需超过标准的，须报经各县（区）政府（管委会）批准且最大不超过90平方米，70平方米以下户型建筑面积占比原则上不得少于80%。已开工建设或通过存量房屋转化的，可适当放宽建筑面积标准。

4. 项目准入条件

（1）纳入保障性租赁住房管理的项目应接受政府指导，符合上述申请对象、租金和建设标准要求。

（2）纳入保障性租赁住房管理的项目必须严格执行工程建设各项规定，确保房屋质量安全。

（3）新建保障性租赁住房必须整体确权，不得分拆确

权、销售，如需转让，必须整体转让且不得改变保障性租赁住房的性质和用途。

（4）现有房源项目应符合上述准入管理要求，规模原则上不得少于 50 套（间），且建筑面积不少于 2000 平方米，运营年限不少于 3 年，相对集中，便于管理。

（5）申请纳入保障性租赁住房使用管理的，由申请主体向县区住建部门递交产权人或申请主体基本情况、项目用地及房屋基本情况、项目运营管理方案等材料，由县（区）政府（管委会）研究批准后，授权县区住建部门出具保障性租赁住房认定书，纳入市保障性住房管理平台监管。

5. 项目退出条件

（1）集体建设用地新建的、产业园区配套用地从 7% 提高至 15% 建设的、企事业单位存量非居住土地建设的保障性租赁住房项目原则上不予退出。

（2）新供应建设用地建设的、获得国家和省资金补助的保障性租赁住房原则上从保障性租赁住房项目认定之日起 20 年后可向县（区）政府（管委会）申请转为商品房，经县（区）政府（管委会）批准后予以退出。

（3）“工改租”、“商改租”的保障性租赁住房原则上每 5 年重新认定。经县（区）政府（管委会）批准后可以退出，退出后要恢复原用途，不再享受保障性租赁住房的税收、民用水电气等优惠政策。

（4）存量房源整租运营的保障性租赁住房，在租赁合同到期后，可向住建部门申请批准退出。

（二）科学制定目标

各县（区）政府（管委会）要开展保障性租赁住房相关需求调查，科学合理做好测算，包括需求群体、符合条件的存量土地与存量房屋、新增用地、房屋租金等；要按照“十四五”期间我市保障性租赁住房建设目标，科学制定并公布年度筹集建设计划。市住房和城乡建设局牵头制定并公布全市保障性租赁住房“十四五”目标任务，并组织各地实施。

（三）积极引导多方主体参与

保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥国有企业示范引领作用，在先行先试、形成试点经验成果的基础上，积极引导多方主体参与，坚持“谁投资、谁所有”，多渠道增加保障性租赁住房供给。

（四）促进实现职住平衡

在产业功能区、轨道交通站点附近、商业商务聚集区等交通便捷、生产生活便利、配套服务设施完善的区域，充分利用存量土地和存量房屋建设、改造保障性租赁住房，可根据产业园区、医院和高校等企事业单位、重大项目的实际需求，配建宿舍型和住宅型保障性租赁住房，实现人城产融合发展，促进实现职住平衡。

（五）建立健全工作机制

建立保障性租赁住房项目联审机制，构建快速审批通道，实行重点项目告知承诺制，提高项目审批效率，出具保

障性租赁住房项目认定书后，按规定办理审批手续，推动项目尽快落地；建立部门联动机制，通过项目认定书，落实税收优惠政策和民用水电气价格；加强与银行业金融机构的对接，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。

四、支持政策

（一）土地支持

1. 自然资源部门在编制年度住宅用地供应计划时，应根据住建部门提出的具体需求，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划拨、租赁或出让等方式供应。新建普通商品住房项目可根据住建部门提出的具体需求配建一定比例的保障性租赁住房，并将配建比例纳入土地出让方案。要将加快发展保障性租赁住房与“三旧”改造、城市更新、老旧小区改造等工作有机结合起来，焕发老城区新活力。在保障性租赁住房中积极推广装配式建筑，将建设要求列入项目用地规划条件。（各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责，市自然资源局、住房城乡建设局配合）

2. 报经县（区）政府（管委会）批准后，可将闲置和低效利用的商业办公用房、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；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。（各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责，市自然资源局、住房城乡建设局配合）

3. 报经县（区）政府（管委会）批准后，企业事业单位可将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，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。（各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责，市自然资源局配合）

4. 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。（各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责，市自然资源局、住房城乡建设局配合）

5. 报经县（区）政府（管委会）批准后，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可由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限可提高到 30%，提高部分全部用于建设宿舍型和住宅型保障性租赁住房，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，按照优化布局、合理配套的原则，统一建设保障性租赁住房。（各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责，市自然资源局、住房城乡建设局配合）

（二）资金支持

1. 建立多元化的保障性租赁住房资金筹措机制，积极争取中央预算内投资、中央补助等资金支持，积极申报保障性租赁住房专项债，不断加大各级财政资金投入力度。（市住房城乡建设局、发展改革局、财政局负责，各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责配合）

2. 保障性租赁住房及其配套基础设施在项目建设阶段，未享受其他中央财政资金补助的，可以申请中央预算内投资专项资金，具体标准按照《国家发展改革委关于印发〈保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法〉的通知》（发改投资规〔2021〕696号）有关要求执行。（市发展改革局、住房城乡建设局负责，各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会、市财政局配合）

3. 统筹利用土地出让净收益和住房公积金增值收益等现有住房保障资金发展保障性租赁住房。（各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责，市住房城乡建设局、自然资源局、财政局、住房公积金管理中心配合）

（三）税费优惠

税费、金融等政策严格按国家有关规定执行。执行《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局住房城乡建设部公告2021年第24号），自2021年10月1日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租经认

定的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经认定的保障性租赁住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税；住房租赁企业向个人出租经认定的保障性租赁住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5% 预征率预缴增值税。对企事业单位、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经认定的保障性租赁住房的，减按 4% 的税率征收房产税。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。住房城乡建设部门应将本地区住房租赁住房项目认定书传递给税务部门，并将住房租赁企业、专业化规模化租赁企业名单予以公布并动态更新，市住房和城乡建设局每月通过发函的方式向市税务部门共享上述涉税信息。（市税务局、住房城乡建设局、自然资源局负责，各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会配合）

（四）执行民用水电气价格

符合国家、省和市规定，纳入保障性租赁住房的，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。（市发展改革局，各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责）

（五）金融支持

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，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。对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。提高发行保障性租赁住房公司信用类债券的便利程度，简化审批材料，减少注册备案频率，开通审核绿色通道。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。鼓励企业在银行间市场发行非金融企业债务融资工具，支持保障性租赁住房项目建设。落实《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）的要求，积极支持保障性租赁住房项目开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。（人民银行惠州市中心支行、惠州银保监分局、市发展改革局、市金融工作局负责，各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会、市住房城乡建设局配合）

（六）公共服务支持

完善公共服务，探索从义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务方面制定政策，逐步实现“租购同权”的社会保障机制。（各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责，市教育局、卫健局、公积金管理中心配合）

（七）优化审核流程

1. 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的项目，市县区人民政府组织开展部门联合审查，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。企业凭认定书办理相关审批手续，并按规定享受土地、税费、金融、民用水电气价格等优惠政策。（各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责，市发展改革局、财政局、自然资源局、住房城乡建设局、税务局配合）

2. 建立保障性租赁住房管理服务平台，加强与住房保障、不动产登记等系统数据的互联互通和共建共享，实现保障性租赁住房房源、申请及核准、租赁合同、租金收取及享受税收优惠政策的统计及管理；实现人员准入退出、项目审批、房源信息发布等“一网通办”“一站式”办理，让数据“多跑路”，群众“少跑腿”，切实方便群众办理。（市住房城乡建设局、自然资源局、政务服务数据管理局负责）

3. 住房租赁企业开展业务前，应取得住房租赁管理服务平台用户操作权限，并通过平台向住房和城乡建设部门推送开业信息。住房和城乡建设部门要制定优质专业化租赁企业评定标准，建立优质专业化租赁企业库。（市住房城乡建设局，各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责）

（八）支持市场主体参与

定期组织产品推介会，促进市场主体与企事业单位、村集体和产业园区等有发展保障性租赁住房需求的合作主体对接。对开展保障性租赁住房业务的国有租赁企业，适当放宽经营业绩考核要求。对国有企业出租自有物业开展保障性租赁住房业务，租期可放宽到10年，资产出租底价可在市场估价或询价或者委托专业机构评估的基础上，结合市场供需及资产实际情况等因素综合确定。（各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会，市住房城乡建设局、国资委、税务局负责）

五、保障措施

（一）加强组织领导。建立惠州市推进保障性租赁住房工作联席会议制度，负责统筹推进全市保障性租赁住房工作。各成员单位按照各自职责协同推进，形成工作合力，确保各项工作顺利实施。各县（区）政府（管委会）作为发展保障性租赁住房工作的责任主体，要建立推进保障性租赁住房工作联席会议制度，统筹负责房源筹集、项目审批、质量监管、市场监测等工作，要优先安排保障性租赁住房建设用地，足额保障所需经费。市建立保障性租赁住房专家委员会，增加配备保障性租赁住房研究管理力量，研究出台保障性租赁住房管理办法。（市直有关部门，各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责）

（二）加强宣传引导。充分利用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网、官网、官微等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传报道保障性租赁住房相关政策，让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。畅通线上线下沟通交流渠道，主动收集整理市场主体和群众的意见建议，及时回应社会关切，加强舆情监测，严肃查处散布谣言、恶意炒作等违法违规行爲，营造良好舆论环境。（各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会，市住房城乡建设局负责）

（三）加强监督检查。加强对参与保障性租赁住房建设运营单位的事前事中事后联合监管，加强行业信用体系建设。规范市场秩序，严格租金管理，保障性租赁住房不得上市销售或以长期租赁等为名变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。加强对补助资金的使用监管，实行全过程动态管理，严格落实审计督查，确保专款专用和资金安全。加强对商改租、工改租等行为的监管，依法依规按程序办理，对违法改建、擅自改变用途等违规行为，严肃追责从严处罚。（各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会负责，市住房城乡建设局、财政局、发展改革局、城管执法局配合）

（四）严格目标考核。将发展保障性租赁住房工作纳入市政府对各县（区）政府（管委会）、市级相关部门和市属国有企业的年度目标绩效管理，加强督导检查，确保目标任

务圆满完成。（市政府督查办、住房城乡建设局负责，市直有关部门，各县、区政府，大亚湾开发区、仲恺高新区管委会配合）

征求意见稿

附件

2021-2025 年惠州市保障性租赁住房 目标任务表

| 县区 | 分期 | 保障性租赁住房 (套/间) |
|------|-------------|------------------|
| 惠城区 | 2021-2025 年 | 5446 |
| 博罗县 | 2021-2025 年 | 2391 |
| 惠东县 | 2021-2025 年 | 1534 |
| 惠阳区 | 2021-2025 年 | 5363 |
| 仲恺区 | 2021-2025 年 | 1617 |
| 大亚湾区 | 2021-2025 年 | 3483 |
| 龙门县 | 2021-2025 年 | 166 |