

江苏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

苏政办发〔2021〕101号

各市、县(市、区)人民政府,省各委办厅局,省各直属单位:

为进一步贯彻落实《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),解决好新市民、青年人等群体住房困难,经省人民政府同意,提出以下实施意见。

一、工作总体要求

(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,全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神,认真落实习近平总书记对江苏工作重要指示精神,切实扛起“争当表率、争做示范、走在前列”重大使命,立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展,坚持以人民为中心,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,以美丽宜居城市建设为抓手,突出住房的民生属性,扩大保障性租赁住房供给,全力解决新市民、青年人住房困难,为实现住有所居作出贡献。

(二)目标任务。

“十四五”期间,全省新增保障性租赁住房供给50万套(间)以上,南京、苏州新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到30%。以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系基本完善,城市住房租赁市场结构性供给不足得到有效缓解,新市民、青年人住房困难明显改善。

二、完善基本制度

(一)保障对象。

保障性租赁住房主要解决城市符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题,优先保障其中从事基本公共服务行业的住房困难群体,不设收入线门槛,可采用保障性租赁住房配租或租赁补贴方式予以保障。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。保障性租赁住房准入和退出的具体条件、小户型的具体面积、租赁补贴标准由各地按照保基本的原则合理确定。

(二)租金标准。

保障性租赁住房的租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金。各地要按照“租户可负担、企业可持续”的原则,建立科学合理的租金定价机制,并加强对租金水平的指导监督。

(三)建设方式。

坚持“谁投资、谁所有”,充分发挥市场机制作用,引导多方参与投资和运营保障性租赁住房,实现多主体投资、多渠道供给、多方式保障。

充分利用存量房屋改造。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、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。

鼓励利用存量土地建设。企事业单位土地使用权人可利用自有闲置土地自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

支持利用产业园区配套用地建设。产业园区企业可利用配套建设行政办公及生活服务设施的用地,建设保障性租赁住房。鼓励产业园区将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。

允许利用集体经营性建设用地建设。农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式,利用集体经营性建设用地建设运营保障性租赁住房。

适当利用新供应国有建设用地建设。支持房地产开发企业、专业化规模化住房租赁企业、国有平台公司建设和运营管理保障性租赁住房。各地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。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

(四) 监督管理。

各地要切实加强保障性租赁住房项目建设、出租和运营全过程的监督管理,建立健全住房租赁管理服务平台,将保障性租赁住房纳入管理服务平台进行管理。强化工程质量安全监管,确保质量安全,努力提升保障性租赁住房的品质。加强出租管理,确保保障性租赁住房面向新市民、青年人供应。加强运营管理,坚决防止保障性租赁住房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。

三、强化政策保障

(一) 加大用地支持。

完善用地政策。企事业单位利用自有土地建设保障性租赁住房的,土地变更用途,不补缴土地价款,原划拨的土地可继续保留划拨方式。闲置和低效利用的非居住存量房屋用作保障性租赁住房期间,权属不变,不变更土地使用性质,不补缴土地价款。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。

增加配套用地。产业园区可将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%,建筑面积占比上限由15%提高到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。

强化用地保障。保障性租赁住房用地优先安排,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。

(二) 简化审批流程。

保障性租赁住房由各地组织有关部门联合审查,出具保障性租赁住房项目认定书。项目取得认定书后,由发展改革、自然资源、生态环境、住房城乡建设等相关部门,分别办理项目立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续。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。探索将建设工程规划许可和施工许可合并为一个阶段,实行相关各方联合验收。

(三)给予资金补助。

积极争取中央财政补助资金和中央预算内投资专项补助资金。省级财政通过优化支出结构,按现有渠道对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。各地要加大对保障性租赁住房的支持力度,有条件的可对保障性租赁住房建设项目给予贷款贴息。

(四)实施税费减免。

住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租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。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保障性租赁住房的,减按4%的税率征收房产税。保障性租赁住房建设项目免收城市基础设施配套费。

(五)执行民用价格。

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。

(六)加强金融支持。

加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度,对银行发放保障性租赁住房贷款,在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。支持保障性租赁住房建设运营企业发行企业债券、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。支持符合条件的保障性租赁住房项目发行基础设施领域不动产投资信托基金和房地产投资信托基金(REITs)。

四、加强组织领导

(一)履行主体责任。

各市、县(市、区)人民政府是本地区发展保障性租赁住房、促进解决新市

民和青年人等群体住房困难问题的责任主体。要建立健全保障性租赁住房工作领导和推进机制,坚持供需匹配、职住平衡,科学确定本地区“十四五”期间发展目标,制定年度建设计划,并向社会公布。制定本地区加快发展保障性租赁住房的操作办法,明确项目申请条件、流程及工作要求,提出土地、财税、金融、项目审批等支持政策。

(二)强化部门协同。

各相关部门和单位要加强协作、相互配合、形成工作合力。省住房城乡建设厅负责保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导,会同省有关部门做好发展保障性租赁住房情况监测评价,探索将监测评价结果依规纳入设区市高质量发展绩效评价考核。省发展改革委负责指导各地做好项目立项审批、中央预算内投资争取和管理、REITs试点申报等工作。省财政厅负责指导各地争取中央财政资金、加强省级资金支持、引导各地统筹资金支持政策等工作。省自然资源厅负责指导各地做好规划审批、用地供应等工作。省税务局负责指导各地落实税费减免政策等工作。人民银行南京分行、江苏银保监局、江苏证监局负责指导各地做好金融支持等工作。省电力、供水、供气等相关单位要按照各自职责分别指导各地做好相关工作。

(三)加强政策衔接。

各地对现有各类政策支持租赁住房进行梳理,包括通过利用集体建设用地建设租赁住房试点、中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点、发展政策性租赁住房试点建设的租赁住房等,以及各地建设的人才租赁住房、未纳入国家和省计划的公租房和闲置可转为租赁住房的拆迁安置住房、机关和企事业单位建设的租赁住房等,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专门支持政策。

江苏省人民政府办公厅

2021年12月9日