



重庆市武隆区人民政府办公室
关于印发武隆区发展保障性租赁住房
工作方案的通知

武隆府办发〔2022〕80号

各乡镇人民政府，各街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《武隆区发展保障性租赁住房工作方案》已经区政府第36次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市武隆区人民政府办公室

2022年12月28日

（此件公开发布）



武隆区发展保障性租赁住房工作方案

为深入贯彻落实《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)和《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)精神,推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,着力解决我区新市民、青年人住房困难问题,现结合我区实际,制定本方案。

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,全面贯彻党的二十大精神,深化落实习近平总书记对重庆提出的系列重要指示要求,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,突出住房的民生属性,扩大保障性租赁住房供给,持续提升住房保障水平,推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,推进以人为核心的新型城镇化,促进实现人民群众住有所居,全力助推以国际化为引领的武隆旅游“三次创业”,加快将我区打造成为“问者向往、来者依恋、居者自豪”的国际精品旅游城市。

二、基本制度



(一) 明确对象标准。主要面向在我区无房的新市民、青年人等群体，对供应对象不设收入限制。以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，超过 70 平方米的，符合保障性租赁住房对象标准，同等享受相关政策。租金按照“可负担、可持续”原则确定，原则上应低于同地段同品质市场租赁住房标准，年涨幅不超过 5%。

(二) 引导多方参与。坚持“谁投资、谁所有”，充分发挥市场机制作用，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，积极引导市场主体参与投资建设。支持国有企业、专业化规模化租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房，形成多元化供给体系。

(三) 坚持供需匹配。根据实际需求和存量土地、房屋资源情况，新增保障性租赁住房以盘活存量为主、适当新增为辅，既要用好产业园区及周边、重要交通站点附近和城镇建设重点片区闲置资源，又要与城镇老旧小区改造、城市更新等有机结合起来，合理配套商业服务设施和公共服务设施，促进产城融合、职住平衡。

(四) 严格监督管理。依托全市住房租赁管理服务平台，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，落实消防安全责任，提升住房资源利用效率，规范租赁行为。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁



以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

(五) 落实管理责任。成立发展保障性租赁住房工作领导小组，构建区级各部门建设筹集、审批认定、监督管理、协调配合等工作联审机制，确保各项任务落实到位。

三、支持政策

(一) 土地支持。保障性租赁住房筹集采取增存并重的方式，在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，结合城市更新和老旧小区改造提升，支持利用存量闲置房屋和存量土地发展保障性租赁住房，可采用闲置房屋改建、集中新建、项目配建等方式增加房源供给。同时，在新一轮国土空间规划编制中，充分考虑城市发展需要，合理确定保障性租赁住房规划布局。

1. 盘活存量闲置房屋。支持将政府及国有企事业单位闲置的各类住房和符合条件的市场住房盘活用作保障性租赁住房。鼓励国有企业或民营企业收储城区和度假区闲置的大体量住房，通过改造修复实现闲置资产的再利用。

在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，允许按照一定程序利用闲置非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。在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。

2. 盘活存量土地。在符合规划原则及周边配套功能完善的



基础上，有市场需求的，企事业单位存量土地允许按照一定程序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。棚户区改造、城市更新等建设安置住房在满足原有保障任务后，可将剩余闲置房源调整为保障性租赁住房使用管理。鼓励在城镇老旧小区改造和城镇危房分类处置中符合原拆原建条件的改建为保障性租赁住房。

3. 产业园区配建保障性租赁住房。按照职住平衡原则，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。

4. 新增国有居住用地供应。提高中心城区和旅游度假区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，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前置条件，出让价款可分期收取。根据我区实际需求，新建普通商品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。优化保障性租赁住房项目审批，建立快速审批“绿色通道”，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，由有关部门办理立项（备案）、用地、规划、施工、消防等手续。由区住房城乡建委会同区发展改革委、区财政局、区规划自然资源局等部门对项目及建设运营管理方案进行联合会审，通过会审并经区政府同意后出具项目认定书，并报送市住房城乡建委。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和施工许可合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

（三）资金税费支持。支持符合条件的项目申报中央预算内投资专项资金和市级奖补资金，用于新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。统筹使用中央和市级财政资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务项目予以补助。

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的项目，享受国家规定的增值税、房产税等税收优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。保障性租赁住房对应的项目资本金可降低50%核定监管金额。

（四）执行民用水电气价格。建立健全与水电气等单位的联动机制，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。

(五) 金融支持。建立健全与金融机构的对接机制，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房支持主体提供长期低息贷款。支持向改建、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。

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。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。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、运营管理

(一) 严格项目准入。在取得保障性租赁住房项目认定书后，方可纳入全区保障性租赁住房规范管理，享受保障性租赁住房相关支持政策。根据保障性租赁住房不同的筹集建设方式，确定合理的运营期限，存量住房盘活的项目不低于 5 年，其他项目不低于 8 年。

(二) 加强建设管理。保障性租赁住房需符合建设工程质量管理条例要求，提供简约、环保的基本装修，配套必要生活设施，



具备入住条件。利用闲置住房改造、非居住存量房屋改建的，改造、改建前应进行房屋安全鉴定和消防安全评估，改造、改建方案必须满足安全使用要求。集中式保障性租赁住房项目应遵照住房城乡建设部有关标准执行，设置公共区域，增加文体活动、会客等服务功能，满足住户的社交需要。在保障性租赁住房项目推广绿色建筑建设标准，鼓励运用装配式建筑、人工智能等新型技术，全面提升保障性租赁住房居住品质。

（三）提升服务水平。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。提升小区治理服务水平，增强入住群体归属感和获得感，配建的保障性租赁住房与商品住房共享小区配套设施及公共服务，不得设置物理隔离。推进住房租赁信用体系建设，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

五、保障措施

（一）加强组织领导。成立由区政府分管副区长任组长，区级相关部门主要负责人为成员的区发展保障性租赁住房工作领导小组，领导小组办公室设在区住房城乡建委，负责统筹推进全区保障性租赁住房工作。区发展改革委、区财政局、区规划自然资源局、区住房城乡建委、区税务局及区属国有平台公司等部门



(单位) 按照职责分工加强协作 , 形成合力 , 确保保障性租赁住房发展工作有序推进。

(二) 加强监督管理。区住房城乡建委会同区级相关部门做好监测评价工作 , 及时向区政府上报评价结果。将发展保障性租赁住房工作纳入年度目标管理绩效考核内容 , 确保各项任务落到实处。

(三) 加强宣传引导。全区各有关部门要充分发挥融媒体优势 , 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 , 并作为招商政策、人才政策配套进行宣传 , 提升城市吸引力 , 营造全社会广泛支持参与的良好氛围。

附件 : 武隆区保障性租赁住房工作领导小组成员单位任务分工

附件

武隆区保障性租赁住房工作领导小组 成员单位任务分工

序号	部门	任务分工
1	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、分解和跟踪管理；开展对纳入保障性租赁住房建设的项目立项审批；落实民用电、气、供水收费政策。
2	区经济信息委	负责协调推进保障性租赁住房项目供电、供气、通信等配套设施建设相关工作；落实民用电、气收费政策。
3	区财政局	负责争取中央财政城镇保障性安居工程专项资金支持；按照计划安排核拨中央和市级补助资金；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	区住房城乡建委	负责统筹指导推进全区保障性租赁住房工作。牵头制定保障性租赁住房的政策、规划；做好保障性租赁住房建设计划申报和保障性租赁住房项目认定；加强保障性租赁住房建设的安全质量监管和运营监督管理；协调有关部门落实政策、资金支持。
6	区城市管理局	负责协调推进保障性租赁住房项目供水等配套设施建设相关工作；落实民用供水收费政策。
7	区税务局	负责落实保障性租赁住房税收优惠政策。
8	区国资委	负责指导国有企业利用闲置土地和房屋建设保障性租赁住房；支持区属国有企业积极参与保障性租赁住房建设管理运营。
9	区金融服务中心	负责指导区属国有平台公司争取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。
10	区公安局	负责配合市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。
11	区民政局	负责配合市住房城乡建委确认租住对象资格，为系统平台提供婚姻等信息。
12	区人力社保局	负责配合市住房城乡建委确认租住对象资格，为系统平台提供就业等信息。
13	区属国有平台公司	负责对拟建的保障性租赁住房项目进行前期策划包装，并筹集建设资金，推动项目建设、运营管理等工作。