



**丰都县人民政府办公室
关于印发丰都县保障性租赁住房建设管理
实施办法的通知**

丰都府办发〔2023〕76号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

《丰都县保障性租赁住房建设管理实施办法》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

丰都县人民政府办公室

2023年8月15日

（此件公开发布）



丰都县保障性租赁住房建设管理实施办法

第一章 总 则

第一条 为加快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，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，着力解决新市民、青年人住房困难问题，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）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，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称保障性租赁住房，是指各类主体投资运营，限定套型面积和按优惠租金标准向符合条件的新市民、新青年等供应的保障性租赁住房。

第三条 本办法适用于本县行政区域内保障性租赁住房规划、建设、分配、使用、管理及监督等。

第二章 规划建设



第四条 保障性租赁住房建设规划和年度建设计划由县住房和城乡建设委员会会同县发展改革、财政、规划等部门，结合我县经济社会发展状况、城乡总体规划、土地利用总体规划、产业政策、人口政策以及公共租赁住房的需求情况编制，报县政府批准后实施。

第五条 坚持供需匹配。新增保障性租赁住房以盘活存量为主、适当新建为辅，重点在县城、重点乡镇、工业园区等租赁需求大的区域增加供给，促进产城融合、职住平衡。主要通过以下方式筹集房源：居住类存量房盘活，闲置的公租房、人才公寓、安置房、公房及企事业单位自有住房、周转房、集体宿舍等；非居住类存量房改造，商业办公、公寓、厂房、仓储、科研教育等非居住性质存量房改造；新建配建购买，单位自有闲置土地、产业园区配套用地、集体经营性建设用地和新供应国有建设用地等新建配建及购买。

第六条 引导多方参与。县公共房屋保障中心要通过盘活闲置公（廉）租房、直管公房及购买、新建等方式筹集和运营管理保障性租赁住房；其它单位、企业利用自有资源采取盘活、改造、新建等方式筹集和运营管理保障性租赁住房；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。

第七条 明确对象标准。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，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。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。

第八条 严格项目准入。享受政策支持租赁住房项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，纳入保障性租赁住房规范管理。对现有各类政策支持的租赁住房进行梳理，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，符合规定的均纳入规范管理，不纳入的不得享受对保障性租赁住房的专门支持政策。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。

第九条 制定建设标准。制定保障性租赁住房建设、改造和装修适用标准，提供简约、环保的基本装修，配置必要生活设施，具备入住条件。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。

第十条 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。

第三章 政策支持

第十一条 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，形成多元化供给体系。

第十二条 土地支持。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。支持将政府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；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；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；可将工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。

提高县城规划区内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租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，出让价款可分期收取。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。

第十三条 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。保障性租赁住房项目由县住房城乡建设委会同县发展改革委、县财政局、县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，通过会审并经县政府同意后出具项目认定书，最后



报送市住房城乡建设委备案。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。

第十四条 资金支持。支持符合条件的项目申报中央预算内投资专项资金，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、市级、县级财政资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。县级财政可对符合条件的保障性租赁住房项目给予奖补，具体标准和方式另行制定。

第十五条 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自持主体提供低息贷款。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、企业年金参与我县租赁住房基础设施 REITS 产品的战略配售和投资。

第十六条 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。

第十七条 税费等支持。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。将在我县持有或者经营租赁住房 500 套（间）及以上或者建筑面积 1.5 万平方米及以上的企业认定为专业化规模化住房租赁企业。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以降低 50%核定监管金额。

第四章 准入管理

第十八条 申请条件：年满 18 周岁、具有完全民事行为能力的新市民、青年人以及符合条件的其他人员。承租人及其配偶在其申请的保障性租赁住房所在辖区内无自有产权住房且在我县未享受其他住房保障政策，重点保障从事基本公共服务的人员、新毕业大学生等群体。

工业园区内的保障性租赁住房优先保障与建设主体或园区企业正式签订聘用合同（就业协议）的员工，有富余的面向社会供应；单位自营的保障性租赁住房优先保障本单位需求，有富余的面向社会供应。

第十九条 申请流程：申请保障性租赁住房可通过住房租赁管理服务平台提交申请，也可到保障性租赁住房项目运营管理主体直接提交申请，并对其申报信息的真实性和同意接受对其住房状况等



情况核查进行承诺。

保障性租赁住房运营管理主体严格按照准入条件受理申请，对符合条件的申请人按照申请时间的先后顺序予以受理审核，审核通过的，及时签订保障性租赁住房租赁合同后，为申请人办理入住。若申请人数多于房源数量，也可通过摇号进行配租。

第二十条 申请人以隐瞒、虚报、伪造等不正当手段取得保障性租赁住房，或者因无正当理由拒不履行合同退出保障性租赁住房的，不得再次申请保障性租赁住房，并计入个人信用档案。

第五章 运营管理

第二十一条 租金标准。保障性租赁住房的租金由项目运营管理主体直接向承租人收取。租金可以按月、季或年度收取，押金不得超过一个月租金。承租人可以按规定提取住房公积金支付租金。

保障性租赁住房租金由项目运营管理主体根据项目建设成本、市场租金水平、销售政策浮动等因素，按照低于同地段同品质市场租赁住房租金水平的原则确定，年涨幅不超过5%。

第二十二条 合同签订。承租人应当和房屋运营单位签订租赁合同，双方约定相应权利和义务。合同期一般不超过五年。



第二十三条 承租人租赁合同期满，应退出保障性租赁住房。需要续租的，应在合同期满 1 个月前重新申请，经审核符合条件的，重新签订租赁合同。

第二十四条 承租人出现以下情形之一的，取消其承租保障性租赁住房的资格，并由保障性租赁住房运营管理机构负责腾退：

（一）在所在辖区购买、获赠、继承或其他途径获得住房，不再符合条件的；

（二）合同期满，提出续租申请但经审核不符合条件的；

（三）其它严重违反保障性租赁住房住用管理规定和合同约定的；

（四）提供虚假申请材料骗租保障性租赁住房的。

第二十五条 承租人在合同期满或终止租赁合同的应当退出。确有特殊困难的，给予一定的过渡期限；拒不腾退的，按合同约定处理，必要时申请人民法院强制执行。

第六章 保障措施

第二十六条 加强组织领导。成立由县政府分管副县长任组长，县政府办公室、县住房城乡建设委、县发展改革委、县财政



局、县规划自然资源局、县经济信息委、县城市管理局、县税务局、县教委、县公安局、县民政局、县人力社保局为成员的县保障性租赁住房工作领导小组，领导小组办公室设在县住房城乡建委，定期研究解决重大问题，统筹推进全县保障性租赁住房工作。

第二十七条 明确工作任务。县政府办公室要加强统筹协调，建立健全机制，切实推进保障性租赁住房的各项工作；县住房城乡建委负责统筹指导推进全县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、标准和审批认定流程并监督实施，指导督促各主体单位房源筹集、质量安全监管和运营管理等，协调有关部门落实政策、资金支持，统筹拟定中央和市级补助资金分配建议方案；县发展改革委负责会同县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，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；县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；县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；县经济信息委负责协调推进保障性租赁住房项目供电、供气、通讯等配套设施建设相关工作，落实民用电、气收费政策；



县城管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；县税务局负责落实保障性租赁住房税收优惠政策；县教委负责指导学校利用闲置土地和房屋建设保障性租赁住房，完善教育配套设施和服务的导入和监管；其它单位结合职能职责支持保障性租赁住房建设和配套服务的完善，配合确认租住对象资格等。

第二十八条 做好政务公开。要加大政务信息公开力度，及时将保障性住房发展计划、项目建设信息、申报认定等公开，接受公众查询、咨询和监督。

第二十九条 本办法自印发之日起施行。