

索引号:	11220000013544357T/2022-00108	分类:	城乡建设、环境保护、城乡建设（含住房）；意见
发文机关:	吉林省人民政府办公厅	成文日期:	2021 年 12 月 31 日
标题:	吉林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		
发文字号:	吉政办发〔2021〕65 号	发布日期:	2022 年 01 月 10 日

吉林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

吉政办发〔2021〕65 号

各市（州）人民政府，长白山管委会，长春新区、中韩（长春）国际合作示范区管委会，各县（市）人民政府，省政府各厅委办、各直属机构，驻吉中直有关部门、单位：

为加快发展保障性租赁住房，解决好大城市新市民、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），结合我省实际，经省政府同意，提出如下实施意见。

一、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历次全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，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，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。结合全省经济社会发展实际，以人口净流入的大城市为重点，坚持因城施策、供需平衡，加快发展保障性租赁住房。

（二）实施原则。

——坚持省政府负总责，城市人民政府负主体责任。在省政府的统一领导下，城市人民政府是发展保障性租赁住房的实施主体和责任主体。

——坚持因地制宜，供需匹配。城市人民政府根据需求和土地供应规模、存量房屋资源等实际情况，发展保障性租赁住房。长春市要充分利用支持政策，大力发展保障性租赁住房；其他城市，纳入全省计划后，可以发展保障性租赁住房。

——坚持政府扶持，多方参与。坚持“谁投资、谁所有”，政府给予政策支持，发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，多方参与。

——坚持以人为本，职住平衡。充分考虑交通、就业等因素，重点在主城区、产业园区及周边、轨道交通站点附近等区域发展保障性租赁住房。加快配套设施建设，完善公共服务设施和商业服务设施，方便群众工作生活。

（三）工作目标。“十四五”时期，全省计划发展保障性租赁住房不低于3万套（间），加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，努力实现新市民、青年人住有所居。城市人民政府要结合实际，科学确定“十四五”时期工作目标和分年度实施计划，并向社会公布。

（城市人民政府负责，省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅配合）

二、支持政策

（一）落实土地政策。各地政府要落实保障性租赁住房的土地支持政策，严格按照国家规定，可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地、产业园区配建用地、新供应国有建设用地和改建存量房屋的方式，建设保障性租赁住房，有效盘活存量土地和资源。利用企事业单位自有土地新建和非居住存量房屋改建的保障性租赁住房项目，不补缴土地价款。产业园区中工业项目配套建设用地比例上限提高到15%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。在年度住宅用地供应计划中单列租赁住房用地，切实增加保障性租赁住房用地保障力度。将发展保障性租赁住房与棚户区改造、“老旧”小区改造和城市更新等工作有机结合。（城市人民政府负责，省自然资源厅、省住房城乡建设厅配合）

（二）做好资金保障。对纳入国家发展计划的保障性租赁住房项目，充分利用中央现有经费渠道予以补助，积极争取中央预算内资金支持配套基础设施建设。符合规定的保障性租赁住房项目可申报专项债券。城市人民政府要发挥主体责任，建立多元化资金保障机制。（城市人民政府负责，省财政厅、省发展改革委、省住房城乡建设厅配合）

（三）落实税费优惠。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，按照《财政部税务总局住房城乡建设部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）等有关规定享受增值税、房产税等税收优惠政策。对保障性租赁住房项目（含新建普通商品住房项目中配建的保障性租赁住房），按保障性租赁住房建筑面积免收城市基础设施配套费。（城市人民政府负责，省财政厅、省税务局、省住房城乡建设厅配合）

（四）执行民用水电气热价格。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、用气和供热价格按居民标准执行。（省发展改革委负责，城市人民政府配合）

（五）加强金融支持。城市人民政府要建立健全与金融机构的对接机制。鼓励银行业金融机构创新金融产品，优化信贷流程，提高审核效率，加大信贷支持力度。鼓励保障性租赁住房项目申报基础设施不动产投资信托基金

（REITs）试点。（省地方金融监管局、人民银行长春中心支行、吉林银保监局、吉林证监局、省发展改革委、省住房城乡建设厅负责，城市人民政府配合）

三、重点任务

（一）明确保障标准。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。建筑面积以不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金 10%以上。城市人民政府要按照“能负担、可持续、保基本”的原则，分类制定准入、退出条件以及小户型的具体面积、租金标准等管理规定。（城市人民政府负责）

（二）规范项目管理。已享受中央、地方各类政策支持的租赁住房项目，办理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。新开工建设的租赁住房项目，不纳入保障性租赁住房规范管理的，不得享受保障性租赁住房相关支持政策。保障性租赁住房只租不售，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。（城市人民政府负责，省住房城乡建设厅、省自然资源厅配合）

（三）简化审批流程。对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，市县级政府要组织开展联合审查，本级保障性租赁住房行政管理部门按照职责规定出具保障性租赁住房项目认定书。企业凭认定书办理相关审批手续，并按规定享受土地、税费、民用水电气热等优惠政策。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。城市人民政府要结合实际，制定保障性租赁住房项目认定审批流程及操作指引，原则上要设置认定年限，到期后重新认定。（城市人民政府负责，省住房城乡建设厅、省发展改革委、省自然资源厅、省财政厅、省税务局等部门配合）

（四）确保住房品质。保障性租赁住房建设应符合《住房和城乡建设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）等相关要求。强化工程质量安全监管，项目建设单位要落实工程质量首要责任，勘察、设计、施工、监理单位要落实工程质量主体责任。水、电、气、热、路、信等城市基础设施要配套齐全，满足居民基本需求。保障性租赁住房应当提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。鼓励新建设的保障性租赁住房项目，按照一星级及以上绿色建筑标准规范建设，给予节能标准奖励政策支持。（城市人民政府负责，省住房城乡建设厅配合）

（五）严格监测评价。省保障性安居工程领导小组定期通报保障性租赁住房工作进展情况。省住房城乡建设厅要会同有关部门制定全省发展保障性租赁住房情况监测评价办法，建立监测评价指标体系，对发展保障性租赁住房的城市进行监测评价。城市人民政府要制定保障性租赁住房具体实施办法，建立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。（省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅、省税务局负责，城市人民政府配合）

四、保障措施

（一）加强组织领导。省保障性安居工程领导小组要统筹指导保障性租赁住房工作。城市人民政府要建立完善领导小组或联席会议制度，加大保障性租赁住房工作力度。各级住房城乡建设部门要发挥牵头作用，会同有关部门出台配套政策、建立信息共享机制、组织协调推进、开展调研督导，确保项目建设顺利实施。（省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅、省地方金融监管局、省税务局、人民银行长春中心支行、吉林银保监局、吉林证监局负责，城市人民政府配合）

（二）做好政策衔接。各市（州）、县（市）政府要对享受土地政策支持、财政补助支持、融资优惠支持的租赁住房项目进行全面梳理，符合规定要求的，均应纳入保障性租赁住房规范管理。发展保障性租赁住房的城市要按照分层实施、梯度保障的要求，完善政策措施，做好市场租赁住房、棚改回迁安置住房、公租房和保障性租赁住房的政策衔接。（城市人民政府负责，省住房城乡建设厅配合）

（三）强化部门协作。省级相关部门要密切配合、协调推进保障性租赁住房各项工作。省住房城乡建设厅牵头，负责指导全省保障性租赁住房计划申报、项目管理和监测评价。省发展改革委负责指导各地做好争取中央预算内资金有关工作，指导专项债券和企业债券项目申报工作；落实民用电价格政策，并指导各地落实水气热价格政策。省财政厅负责会同省住房城乡建设厅下达中央财政补助资金，指导做好政府专项债券发行准备工作，配合省税务局做好税费减免工作。省自然资源厅负责指导保障性租赁住房项目用地和规划相关政策落实。省地方金融监管局、人民银行长春中心支行、吉林银保监局、吉林证监局负责指导保障性租赁住房融资工作。（省级各相关部门负责，城市人民政府配合）

吉林省人民政府办公厅

2021年12月31日

（此件公开发布）