

云南省人民政府办公厅文件

云政办发〔2022〕11号

云南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

各州、市人民政府，省直各委、办、厅、局：

为贯彻落实《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），高质量做好保障性租赁住房工作，经省人民政府同意，结合我省实际，现提出以下意见：

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，认真落实习近平总书记关于住房保障工作的重要论述和考察云南重要讲话精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，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，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。

二、基础制度

(一) 明确对象标准。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，特别是从事基本公共服务的新市民阶段性住房困难问题。原则上不设收入门槛。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，原则上不应少于城市保障性租赁住房筹集总套数的70%。城市人民政府要按照“保基本”和租户收入可负担、租赁经营可持续的要求，根据经济社会发展水平合理确定保障性租赁住房准入和退出的具体条件，充分考虑保障群体的承受能力，建立科学合理的保障性租赁住房租金定价机制，指导管控保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

(二) 引导多方参与。要坚持谁投资、谁所有、谁受益，充分发挥市场机制作用，积极引导国有企业、民营企业、事业单位、农村集体经济组织等多主体投资、多渠道供给保障性租赁住房，城市人民政府在土地、财税、金融等方面给予政策支持。支持符合条件的房地产开发企业、住房租赁企业等主体参与建设运营管理保障性租赁住房。

(三) 合理制定目标。发展保障性租赁住房，全省不简单下指标、分任务，要以人口净流入的城市为重点，对于没有需求和

需求不大的城市，不能盲目发展。城市人民政府要坚持实事求是、因地制宜，以需求为导向，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，合理制定政策措施和年度建设计划，并向社会公布。要采取改造、改建、新建、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给，确保年度建设计划完成。要根据“十四五”保障性租赁住房建设目标，建立完善保障性租赁住房项目库，作为落实土地、财政补助、税费、水电气价格、信贷、债券等方面支持政策措施的重要依据。

（四）注重职住平衡。发展保障性租赁住房要多措并举，住房和就业地点要匹配，实现职住平衡。要按照有关规定配套市政公用设施，合理配套商业服务设施和公共服务设施，商业服务设施建筑面积原则上控制在建筑总面积的30%以下。保障性租赁住房应完成简约、环保的基本装修，注重实用性，达到基本入住条件。

（五）加强监督管理。城市人民政府要建立健全住房租赁管理服务平台，将保障性租赁住房纳入平台统一管理，加强建设、出租和运营管理的全过程监督。要加强建设监管，确保保障性租赁住房质量安全。要规范租住行为，加强租金和押金监管，保障租住人合法权益。要加强运营管理，确保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。

三、支持政策

(一) 落实土地支持政策。对各地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，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。

对于人口净流入的大城市和省人民政府确定的其他重点城市，要落实国务院关于保障性租赁住房土地支持政策，探索利用集体经营性建设用地，利用企事业单位依法取得使用权的土地，建设保障性租赁住房；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比例的提高部分，主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。要提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，单列用地年度计划，应保尽保，加强规划布局，主要安排在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动。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，具体配建比例和管理方式由州、市、县、区人民政府确定。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

(二) 简化审批流程。保障性租赁住房项目审批事项原则上不得超出《云南省工程建设项目审批服务事项清单》范围，并根据清单动态压减。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，可由州、市、县、区人民政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，有关部门即可办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。采取出具保障性

租赁住房认定书方式的，审批时限不超过 40 个工作日。

（三）给予资金支持。在做好项目前期准备工作的基础上，积极争取中央补助资金支持。各级财政通过现有经费渠道，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。积极争取中央新增专项债券额度，在防控好债务风险的前提下，对符合专项债券发行条件的保障性租赁住房项目予以支持。

（四）落实税费减免政策。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，比照适用住房租赁增值税、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。符合《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）规定的保障性租赁住房租赁企业，享受有关税收优惠政策。

（五）执行民用水电气价格。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。有关企业要保障水、电、气供应和使用安全稳定。

（六）加强金融支持。支持银行业金融机构、保险公司等按照市场化原则参与保障性租赁住房发展。支持符合条件的企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券和资产证券化产品，用于保障性租赁住房发展。鼓励信用增进企业在坚持市场化原则的前提下，积极为符合条件的保障性租

赁住房建设租赁运营企业发行债券提供信用增进服务。支持符合条件的保障性租赁住房开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。

四、保障措施

（一）加强组织领导。发挥省城镇保障性住房建设工作领导小组统筹协调作用，领导小组办公室（省住房城乡建设厅）要牵头，会同省直有关部门，加强对全省保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，提出发展保障性租赁住房重点城市建议名单，做好发展保障性租赁住房情况监测评价，探索通过发展保障性租赁住房等方式，推动化解城市存量烂尾楼，及时总结宣传经验做法。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、人民银行昆明中心支行、云南银保监局、云南证监局等部门和单位要按照职责分工，协同配合，确保各项政策落实落地，推动全省保障性租赁住房高质量发展。

城市人民政府对本地发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任，要落实好土地、财税、金融等支持政策，加强保障性租赁住房建设出租运营等全过程管理。

（二）做好政策衔接。各地要对现有各类政策支持租赁住房进行梳理，符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理，未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国家保障性租赁住房的专门支持政

策。在满足本地公租房、棚改安置房需求，并稳步扩大保障覆盖面的前提下，部分闲置的公租房和棚改安置房可用作保障性租赁住房。要做好人才公寓与保障性租赁住房建设的政策衔接，吸引全国优秀人才、鼓励引导云南籍大学毕业生和青年人才赴滇、返滇就业创业。



(此件公开发布)

抄送：省委办公厅，省人大常委会办公厅，省政协办公厅。

云南省人民政府办公厅

2022年3月7日印发

