

重庆高新技术产业开发区管理委员会办公室文件

渝高新办发〔2024〕10号

重庆高新区管委会办公室 关于印发《重庆高新区加快发展保障性租赁住房实施方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，党工委管委会各部门、各直属企事业单位，市驻高新区部门，有关单位：

《重庆高新区加快发展保障性租赁住房实施方案》已经重庆高新区2024年第3次管委会常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆高新区管委会办公室

2024年3月25日

（此件公开发布）

重庆高新区加快发展保障性租赁住房实施方案

为深入贯彻落实《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）和《重庆市保障性住房专项补助资金管理办法》（渝财规〔2023〕5号）等文件精神，加快发展保障性租赁住房工作，着力解决新市民、青年人住房困难问题，结合重庆高新区实际，制定本实施方案。

一、指导思想

坚持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、党的二十届二中全会精神，全面贯彻习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标、发挥“三个作用”和推动成渝地区双城经济圈建设等重要指示要求，坚持以人民为中心的发展思想，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，着力完善住房保障体系，扩大保障性租赁住房供给，加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度体系，着力解决城镇新市民、青年人等群体住房困难，不断提升住房保障水平，促进实现全体人民住有所居。

二、工作目标

健全和完善住房保障体系，扩大保障性租赁住房供应，优化住房市场供应结构，解决新市民、青年人等群体阶段性住房困难问题。2021—2023年已筹集房源4.4万套，2024—2025年房源筹

集计划根据市级目标任务和市场需求动态调整。

三、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、青年人等群体的阶段性住房困难问题，具体保障对象条件为：在重庆高新区直管园范围内无产权住房的新市民、青年人等群体，在重庆高新区未享受其他住房保障政策，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，超过70平方米且符合保障性租赁住房对象标准的，同等享受相关政策。租金略低于同地段同品质市场租赁住房租金，年涨幅不超过5%。

（二）引导多方参与

坚持“谁投资、谁所有”的原则，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。充分发挥市场机制作用，支持国有企业、专业化规模化住房租赁企业建设和运营保障性租赁住房。

（三）坚持供需匹配

根据实际需求和存量土地、房屋资源情况，坚持“盘活存量为主、适当新建为辅”的原则，优先利用市政府批准盘活的公租房、满足安置需求剩余的安置房、企事业单位存量房屋（包括公房和单位周转房）、各类政策支持租赁住房、社会存量房屋以及商业、办公、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋。结合

《重庆高新区人才租赁住房布局规划》，新建一批租赁住房，提升租赁住房品质。重点在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院区（医院）及周边增加供给，促进产城融合、职住平衡。

四、支持政策

（一）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，支持利用存量闲置房屋和存量土地发展保障性租赁住房；支持将闲置的各类公有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，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；支持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。

（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。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。

（三）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。根据房源筹集方式按套进行补助，补助标准为：新建项目补助 2—4 万元/套，存量房屋改造项目补助 0.5—1 万元/套。已享受过中央财政奖补资金的租赁住房（不含仅享受运营奖补的项目），主体部分建设装修已获得中央预算内投资支持的项目，不得再申报保障性租赁住房专项资金补助，防止资金、项目安排重复交叉。

（四）金融支持政策

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、非金融企业债券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。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、企业年金参与我市租赁住房基础设施 REITs 产品的战略配售和投资。

（五）民用水电气价格政策

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，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

（六）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的项目，享受国家规定的增值税、房产税等税收优惠政策。在办理施工许可证前认定的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。

五、运营管理

（一）严格项目准入

取得保障性租赁住房认定书的项目，纳入保障性租赁住房管理范围，各类政策支持租赁住房，包括发展政策性租赁住房、

中央财政支持住房租赁市场发展试点建设的租赁住房等，符合规定的均纳入保障性租赁住房管理。根据保障性租赁住房不同的筹集建设方式，存量住房盘活的项目运营期限不低于5年，其他项目不低于8年。运营期限内，禁止保障性租赁住房面向社会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。

（二）规范建设标准

加强对保障性租赁住房项目工程质量及安全生产的监管，将保障性租赁住房纳入工程建设质量安全监管，并作为监督检查的重点。保障性租赁住房应提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，具备入住条件。集中式保障性租赁住房项目应遵照住房和城乡建设部《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）以及重庆市相关规定，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中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

保障性租赁住房项目应当按要求开展运营管理：一是上传项目信息、房源信息和承租人信息至重庆市住房保障综合服务平台，确保信息准确无误、实时更新并接受监管。二是规范服务收费，

列明全部服务项目、收费标准、收费金额等内容，其中租金标准制定要低于同地段同品质市场租赁住房租金，年涨幅不超过5%。三是依法承担主体运营安全责任，按照要求推进项目建设和运营管理，认真履行治安、消防、安全等职责，保障租赁人的合法权益。四是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。

六、保障措施

（一）建立工作机制

建立保障性租赁住房管理服务工作机制，定期研究解决重大问题，统筹推进全区保障性租赁住房工作，各部门按职能职责，加强工作沟通协调、信息共享，共同做好发展保障性租赁住房政策支持等有关工作。

建设局牵头制定保障性租赁住房的政策规范，开展房源筹集并指导运营管理工作，做好保障性租赁住房专项资金申报，协调有关部门落实支持政策。

改革发展局负责做好中央预算内投资支持项目资金申报、分解和跟踪管理，负责协调推进保障性租赁住房项目供电、供气等配套设施建设相关工作，落实民用电、气收费政策。

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。

规划和自然资源局负责落实土地供应、规划审批等支持政策。

城市建设事务中心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。

高新区税务局负责落实保障性租赁住房项目税收优惠政策。

（二）加强监测考核

保障性租赁住房工作纳入市住建委对重庆高新区年度目标绩效考核，各部门要加强对保障性租赁住房工作的监督指导，工作完成情况同步通报至各有关部门。

（三）加强宣传引导

各部门要加大支持政策宣传力度，积极引导各类市场主体参与投资和运营保障性租赁住房。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，营造全社会广泛支持参与的氛围。

